

EMISOR
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.
PROSPECTO
US\$102,000,000.00
PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Denominación del emisor:	Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima.
Denominación de la emisión:	CIBHIPO\$03
Naturaleza del Valor:	Los valores a emitirse son obligaciones negociables a cargo del emisor consistentes en Certificados de Inversión, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del emisor.
Clase de Valor:	Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas en cuenta:	Cien (USD100.00) y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América (USD100.00).
Forma de representación:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Negociabilidad:	En las sesiones de negociación que se realicen en la Bolsa de Valores, por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, se comunicará la fecha de negociación de los tramos de los Certificados de Inversión, mediante notificación por escrito del Presidente del Banco debidamente legalizada por un notario o mediante firma electrónica certificada de conformidad a la Ley de Firma Electrónica.
Moneda de Negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Redención de los certificados de inversión:	Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., no podrá redimir anticipadamente a las fechas de vencimiento establecidas, ni podrá obligarse a dar liquidez a los valores, bajo cualquier modalidad, directamente o a través de una subsidiaria o empresa relacionada, de acuerdo al artículo 209 literal e) de la Ley de Bancos.
Plazo de la Emisión:	La emisión de certificados de inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta tendrá un plazo de un año a veinte años, contados a partir de la fecha de su colocación.
Garantía de la Emisión:	En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, podrá no tener garantía especial o estar garantizado con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del banco con un plazo de vencimiento mayor o igual a la caducidad de la emisión.
Tasa de interés:	El Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones de valores en cuenta de cada titular, durante todo el periodo de vigencia de la emisión, que se calculará con base en el año calendario.
Clasificación de Riesgo:	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo en comité No. 50/2024, de fecha 26 de marzo de 2024 con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2023. Corto Plazo sin garantía específica: N-1 Corto Plazo con garantía específica: N-1 Largo plazo sin garantía específica: AA Largo plazo con garantía específica: AA+ Perspectiva: Estable

Razones Literales: I) "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". **II)** "La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". **III)** "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este prospecto".

Autorizaciones como emisor: I) Aprobación como emisor por la Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. en acta No. JD-36/96 de fecha 1 de agosto de 1996. **II)** Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. en su sesión de Junta Directiva JD-9/94 de fecha 26 de abril de 1994 se acordó autorizar a Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. como emisor de valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A de C.V. **III)** El Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en su sesión de CD-57/96 de fecha 10 de diciembre de 1996, autorizó el Asiento Registral en el Registro Público Bursátil como emisor de valores de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Autorizaciones de la emisión de certificados de inversión: I) Aprobación de la emisión por la Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. en acta No. JD-12/2024 de fecha 21 de marzo de 2024. **II)** El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión No.CD-25/2024 de fecha 02 de mayo de 2024, autorizó el Asiento Registral de la Emisión de Certificados de Inversión CIBHIPO\$03 en el Registro Público de la Superintendencia. **III)** En la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante autorización de la Junta Directiva No. JD-14-2024, de fecha 21 de mayo de 2024, acordó autorizar la inscripción de la emisión de Certificados de Inversión de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

MAYO 2024

Contraportada

EMISOR

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.
Pasaje Senda Florida Sur, colonia Escalón, San Salvador
Contacto: Margarita Menjivar de Soto
Teléfono: 2250-7170
Email: margarita.menjivar@hipotecario.com.sv
Web: www.bancohipotecario.com.sv

AGENTE ESTRUCTURADOR Y CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Hencorp, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa
Calle Llama del Bosque Pte, Edificio Avante, Nivel 9, No. 9-06, Urb. Madre Selva III, Antiguo Cuscatlan, La Libertad
Contacto: Roberto Valdivieso
Teléfono: 2212-8700
Email: rvaldivieso@hencorp.com
Web: www.hencorp.com.sv

SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Avenida Albert Einstein, Urbanización Lomas de San Francisco No. 17, Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Teléfono: 2268-5700 y 2133-2900
Correo electrónico: contacto@ssf.gob.sv
Web: www.ssf.gob.sv

BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

Edificio Bolsa de Valores, Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot Norte y Avenida Las Carretas
Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Teléfono: 2212-6400, Fax: 2278-4377
Email: info@bolsadevalores.com.sv
Web: <https://www.bolsadevalores.com.sv/>

AGENTE DE PAGO

Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL)
Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot Norte y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Teléfono: 2212-6400, Fax: 2278-7380
Email: cedeval@cedeval.com
Web: www.cedeval.com

ASESORES LEGALES

Gerencia Legal Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.
Pasaje Senda Florida Sur, colonia Escalón, San Salvador
Contacto: Salvador Viale Salazar
Teléfono: 2250-7041
Email: salvador.viale@hipotecario.com.sv
Web: www.bancohipotecario.com.sv

AUDITORES

PricewaterhouseCoopers Ltda. de C.V.
Centro Profesional Presidente, Av. La Revolución y Calle Circunvalación, Col. San Benito, S.S.
Contacto: Wilfredo Peralta
Teléfono (503) 2248-8600
Email: wilfredo.peralta.cerritos@pwc.com
Web: <http://www.pwc.interamericas.com>

Índice

Contraportada	2
Declaración de Veracidad	4
Aspectos Generales	6
Antecedentes	7
Hechos Relevantes	10
Mercados Principales	15
Negocios	20
Estructura Organizativa	21
Nómina de Junta Directiva	22
Curriculum Vitae del Director Presidente	23
Curriculum Vitae del Director Vice-presidente	24
Curriculum Vitae del Director Secretario	25
Características de la Emisión	26
Autorizaciones	31
Indicadores Financieros	32
Clasificación de Riesgo	37
Prácticas y políticas del emisor en materia de gestión de riesgo	38
Gobierno Corporativo	38
Razones Literales	39

ANEXOS

- Estados Financieros de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A, con Notas de los Auditores Externos al 31 de diciembre de 2023 - 2022.
- Estados Financieros de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A, con Notas de los Auditores Externos al 31 de diciembre de 2022 - 2021.
- Informe de Calificación de Riesgo de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.
- Informe Anual de Gobierno Corporativo 2023.
- Informe Anual de Gestión Integral de Riesgos 2023.

Declaración de Veracidad

En la ciudad y departamento de San Salvador, a las diez horas con treinta minutos del día cuatro de abril de dos mil veinticuatro. Ante mí Lilita Guadalupe Rivas González, Notario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, el Ingeniero **RODRIGO DE JESUS SOLORZANO AREVALO**, de treinta y nueve años de edad, Ingeniero Industrial, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, persona a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad y Tarjeta de Identificación Tributaria número: cero cero cero ocho seis tres ocho nueve-ocho, actuando en nombre y representación en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de **BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**, Institución Bancaria, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce doscientos noventa mil treinta y cinco – cero cero uno – uno; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La Escritura Pública de Modificación al Pacto Social del Banco, otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador, a las quince horas del día dos de octubre de dos mil veintitrés, ante los oficios del notario Francisco Adolfo Marín, inscrita el día dieciocho de octubre de dos mil veintitrés, en el Registro de Comercio a número: CIENTO SIETE, del Libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE, del Registro de Sociedades, que reúne en un solo texto todas las cláusulas que actualmente rigen el Pacto Social de la Institución, de la cual consta que se modificó el pacto social, por aumento de capital e incorporación íntegra del pacto social y en la misma consta: Que es una sociedad de naturaleza anónima, de capital fijo, de nacionalidad salvadoreña y girará con la denominación de **BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR**, seguida de las palabras **SOCIEDAD ANÓNIMA** o de su abreviatura **"S.A."**; y como nombre comercial usará **"BANCO HIPOTECARIO"** o **"BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR"**; que su domicilio es el de ciudad y departamento de San Salvador; que su plazo es indefinido, que dentro de la finalidad social se encuentra comprendida la celebración de actos como el presente; que la Administración del Banco está a cargo de una Junta Directiva, cuyos miembros duran en el ejercicio de sus funciones por un período de dos años, pudiendo ser reelectos y quienes además continuarán fungiendo como Directores en caso que por cualquier circunstancia no se hayan electo a sus sustitutos y éstos no hayan tomado posesión de sus cargos, y que la representación legal, judicial y extrajudicial del mismo corresponde al Director Presidente de la Junta Directiva; b) Certificación expedida en la ciudad y departamento de San Salvador el día ocho de septiembre de dos mil veintitrés, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas del Banco, Licenciado Salvador Viale Salazar, correspondiente al Acta Número Nonagésima Octava, de la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las nueve horas treinta minutos, del día ocho de septiembre del año dos mil veintitrés, en cuyo Punto II. Reestructuración de Junta Directiva del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., de su agenda. Reestructuración de Junta Directiva, se tomó el acuerdo de aprobar la propuesta de la reestructuración de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., la cual surtirá sus efectos a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Comercio, fecha en la cual los Directores nombrados tomaron posesión de sus cargos, por lo tanto consta en la misma, la elección del Ingeniero **RODRIGO DE JESUS SOLORZANO AREVALO**, como Director Presidente de la Junta Directiva, para el período de **DOS AÑOS**, a partir de la inscripción en el registro de comercio, nombramiento vigente a la fecha, Credencial que se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Comercio bajo el número **SETENTA Y SEIS** del Libro **CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE** del Registro de Sociedades, con fecha doce de septiembre de dos mil veintitrés y en el carácter en el que actúa, **BAJO JURAMENTO DECLARA**: Que toda la información contenida en este Prospecto y proporcionada a Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa para fines del registro de la Emisión de Certificados de Inversión denominada CIBHIPO\$03 a cargo de Banco Hipotecario de El Salvador, **SOCIEDAD ANÓNIMA**, es veraz, precisa y completa, que conoce la responsabilidad legal a que está sujeto en caso de falsedad y que asume el compromiso de mantener en todo momento, actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y la Bolsa de Valores de El Salvador y facilitar la información requerida por la Ley. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente acta notarial que consta en una hoja; y leído que le fue por mí lo escrito, en un solo acto, sin interrupción e íntegramente, ratifica su contenido y firmamos: **DOY FE**.



Presentación del Prospecto

San Salvador, abril de 2024

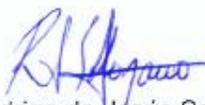
Estimado Inversionista:

En nombre de la Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., nos es grato presentarles el Prospecto del Programa de Emisión de Certificados de Inversión denominado CIBHIPO\$03.

Banco Hipotecario, consciente de la necesidad del mercado de valores salvadoreño de disponer de nuevas alternativas de inversión, ha estructurado la presente emisión de Certificados de Inversión, la cual tiene como finalidad principal fomentar el desarrollo del mercado bursátil del país ofreciendo a sus clientes inversionistas, valores con atractiva rentabilidad. Esto, sumado a la solidez del respaldo que ofrece Banco Hipotecario, hace de esta emisión una excelente oportunidad de colocación para inversionistas institucionales y privados.

Por lo que de conformidad al artículo 9 de la Ley del Mercado de Valores y con el propósito de dar a conocer las características de la emisión de Certificados de Inversión de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. de C.V., presentamos el siguiente Prospecto, en el cual se podrán encontrar toda la información relacionada a la misma.

Atentamente,



Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Representante Legal
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.



Aspectos Generales

DENOMINACIÓN

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., que se podrá abreviar “Banco Hipotecario de El Salvador”. El plazo de la Sociedad es por tiempo indeterminado.

DOMICILIO

El domicilio de las oficinas principales de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. están ubicadas en Pasaje Senda Florida Sur, Colonia Escalón, en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador.

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

La administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva, cuya principal misión es la dirección estratégica del Banco, velar por un buen Gobierno Corporativo, así como vigilar y controlar la gestión delegada en la Alta Gerencia. Estará compuesta por un número que no podrá ser inferior de tres miembros y tendrá un máximo de hasta diez miembros, según los disponga la Junta General Ordinaria de Accionistas, comprendiendo propietarios y suplentes.

Antecedentes

El 18 de diciembre de 1934 que la Asamblea Legislativa, por medio del Decreto extraordinario número cinco, aprobó la Ley del Banco Hipotecario de El Salvador y su publicación se realizó en el Diario Oficial número 6, tomo número 118, del 8 de enero de 1935. La escritura de constitución fue firmada en Casa Presidencial el 29 de enero de 1935, ante los oficios del doctor Emérito Oscar Salazar, en presencia del señor Presidente de la República, general Andrés Ignacio Menéndez y el Presidente electo, general Maximiliano Hernández Martínez, siendo los firmantes, por parte del Supremo Gobierno, el Ministro de Hacienda doctor Carlos Menéndez Castro y el Fiscal de Hacienda, doctor Arturo Solano Guzmán, sirviendo como testigos el ingeniero Félix de Jesús Osegueda y Víctor Cincinato Barriere. El Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. nació el 29 de enero de 1935, con el respaldo de un capital social considerable y con el apoyo de Accionistas de reconocido prestigio: A) Personas Jurídicas: Asociación Ganadera y Asociación Cafetalera; y, B) Personas Naturales: Don Mario Antonio Sol y el doctor Max Brannon.

En 1962, los señores W. W. Renwick y L. Quiñónez, presentaron al Ministro de Hacienda, ingeniero Gustavo Vides, el Proyecto de Ley para la Fundación del Banco Hipotecario de El Salvador. Su objetivo estaba enfatizado a apoyar la economía, a través del respaldo a la agricultura, por lo cual la apertura de Agencias en el territorio nacional, de 1937 a 1964, fue dirigida a las zonas occidental y oriental; y no fue hasta 52 años después de la inauguración de la primera Agencia en 1937, que se iniciaron aperturas en San Salvador, es decir hasta el año 1989.

El 22 de noviembre de 1990 mediante Decreto Legislativo No. 627 se emitió la “Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo”, a través de la cual se creó el Fondo de Saneamiento y fortalecimiento financiero, al que se le otorgó la finalidad de llevar a cabo saneamiento de los bancos comerciales y asociaciones de ahorro y préstamo.

Según Decreto 771, de fecha 25 abril de 1991, se incorporó al Banco Hipotecario a la “Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo”. En 1992, el Estado se convirtió en su principal accionista a través de aportes de capital del Banco Central de Reserva, quien posteriormente transfirió las acciones al FOSAFFI.

Mediante Decreto Legislativo No. 80, de fecha 17 de agosto de 2012, se define la participación accionaria mínima para el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. del Estado en 95.0%.

Al mes de junio del año 2023, Banco Hipotecario es el quinto banco con más activos totales en el Sistema Financiero Salvadoreño, de un total de trece bancos. Actualmente el accionista mayoritario es el estado por medio del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero que posee el 96.7239% de participación accionaria y 1,135 accionistas minoritarios entre ellos personas naturales y jurídicas.

El capital social del Banco Hipotecario ha ido aumentando en períodos prudenciales, para respaldo y solidez de la institución.

Aumentos de Capital Social del Banco Hipotecario:

- a) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el día 21 de abril de 1993, acordó aumentar el Capital Social del Banco por la suma de Setenta y Nueve Millones Cien Mil Colones (¢79,100,000.00); ascendiendo a un Capital Social de Ochenta Millones de Colones (¢80,000,000.00).
- b) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el día 25 de enero de 1994, acordó aumentar el Capital Social del Banco por la suma de Diez Millones de Colones (¢10,000,000.00); ascendiendo a un Capital Social de Noventa Millones de Colones (¢90,000,000.00).
- c) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el día 27 de febrero de 1995, acordó aumentar el Capital Social del Banco por la suma de Catorce Millones de Colones (¢14,000,000.00); ascendiendo a un Capital Social de Ciento Cuatro Millones de Colones (¢104,000,000.00).
- d) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el día 9 de diciembre de 1999, acordó aumentar el Capital Social del Banco por la suma de Ciento Cincuenta Millones de Colones (¢150,000,000.00); ascendiendo a un Capital Social de Doscientos Cincuenta y Cuatro Millones de Colones (¢254,000,000.00).
- e) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el día 20 de julio de 2000, acordó disminuir el Capital Social del Banco por la suma de Ciento Treinta y Seis Millones Trescientos Cinco Mil Cuatrocientos Treinta y Tres Colones Diecisiete Centavos (¢136,305,433.17); quedando un Capital Social de Ciento Diecisiete Millones Seiscientos Noventa y Cuatro Mil Quinientos Sesenta y Seis Colones Ochenta y Tres Centavos (¢117,694,566.83).
- f) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 15 de febrero de 2005, se acordó incrementar el capital social del Banco por un monto de US\$1,063,500.00, mediante capitalización de utilidades provenientes de ejercicios anteriores, con lo cual el capital social se incrementó a US\$14,514,300.00
- g) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 26 de febrero de 2008, se acordó incrementar el capital social del Banco por un monto de US\$5,000,000.00, mediante aportaciones de dinero en efectivo por parte de sus accionistas, con lo cual el capital social se incrementó a US\$19,514,285.71
- h) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 23 de febrero de 2010, se acordó incrementar el capital social del Banco por un monto de US\$975,714.29, mediante el traslado de las reservas voluntarias de capital al capital social, con lo cual el capital social ascendió a US\$20,490,000.00.
- i) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de septiembre de 2010, se acordó incrementar el capital social del Banco por un monto de US\$1,800,000.00, mediante aportaciones nuevas de dinero en efectivo, con lo cual el capital social ascendió a US\$22,290,000.
- j) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de febrero de 2011, se acordó incrementar el capital social del Banco por un monto de US\$13,371,354.00, mediante capitalización de reservas voluntarias de capital y aportes de capital a realizar por los accionistas. En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 19 de septiembre de 2011, se acordó modificar el acuerdo de aumento del capital social del Banco tomado en la Asamblea de Accionistas del 24 de febrero de 2011, en cuanto a la forma de pago de los aportes.
- k) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 19 de septiembre de 2011, se acordó un nuevo incremento del capital social del Banco por un monto de US\$2,610,006.00, mediante aportes de capital a realizar por los accionistas, con lo cual el capital social ascendió a \$38,271,360.00.

- l) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 13 de febrero de 2012, se acordó un nuevo incremento del capital social del Banco por un monto de US\$1,600,002.00, mediante aportes de capital a realizar por los accionistas, con lo cual el capital social ascendió a \$39,871,362.00.
- m) En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 16 de octubre de 2012, se acordó la adecuación del pacto Social del Banco Hipotecario por emisión de acciones preferidas,
- n) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 19 de febrero de 2013, se acordó incrementar el capital social del Banco por acciones preferidas mediante aportes de capital a realizar por los accionistas, hasta por un monto de hasta US\$2,000,004.00 dólares de los Estados Unidos de América, siendo el monto efectivamente suscrito US\$1,480,902.00, con lo cual el capital social ascendió a \$41,352,264.00.
- o) En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 19 de diciembre de 2013, se acordó aumentar el Capital Social del banco por acciones comunes mediante aportes de capital a realizar por sus accionistas hasta por un monto de US\$558,000.00 dólares de los Estados Unidos de América, con lo cual el capital social ascendería a \$41,910,264.00. 2) En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 8 de diciembre de 2014, se acordó modificar el acuerdo de aumentar el Capital social tomado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 19 de diciembre de 2013 en cuanto a la forma de pago.
- p) En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 23 de febrero de 2016, se acordó aumentar el Capital Social del banco por acciones comunes mediante aportes de capital a realizar mediante capitalización de Reservas Voluntarias de Capital por un monto de US\$3,119,190.00 de dólares de los Estados Unidos de América, con lo cual el capital social ascendería a \$45,029,457.00.
- q) En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 21 de febrero de 2020 se acordó aprobar el aumento de capital social, mediante capitalización de Reservas Voluntarias de Capital equivalente a US\$26,400,000.00 dividido y representado por 4,400,000 acciones comunes con valor nominal de US\$6.0 (seis dólares) cada una. Asimismo, En Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en la misma fecha se acordó aprobar el aumento de capital social, mediante aporte de capital en efectivo que realizaron los accionistas de hasta US\$2,100,000.00, o el valor efectivamente suscrito, dividido y representado por 350,000 acciones comunes con un valor nominal de US\$6.0 (seis dólares) cada una. El valor efectivamente suscrito asciende a \$2,004,840.00, dividido y representado por 334,140 acciones comunes con un valor nominal de US\$6.0 (seis dólares) cada una, con lo cual el capital social ascendería a \$73,434,294.00.
- r) En Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada día 23 de febrero de 2022 se acordó aprobar el aumento de capital social por US\$23,984,464.00 proveniente de Reservas Voluntarias de Capital y utilidades, consiste en el incremento del valor nominal de las acciones comunes de \$6.00 a \$8.00 por cada acción, con lo cual el capital social ascendió a \$97,418,758.00.
- s) El último aumento de capital social de US\$23,984,464.00 proveniente de Reservas Voluntarias de Capital y utilidades, consiste en el incremento del valor nominal de las acciones comunes de \$8.00 a \$10.00 por cada acción fue aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 45 celebrada el día 22 de febrero de 2023, con lo cual el capital social ascendería a \$121,403.222.

Hechos Relevantes

Año 2023

1. El 30 de diciembre de 2022, el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en sesión CNBCR-11/2022, emitió y aprobó la actualización al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), con el objetivo de presentar de manera uniforme y homogénea el registro contable de las operaciones que realizan esas entidades. Este Manual entró en vigencia el 16 de enero de 2023, pero conforme a lo establecido en estas mismas disposiciones, es aplicable en la preparación de estados financieros a partir del 1 de enero 2024.
2. El 20 de febrero de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas VTM San Miguel, con fecha de apertura el 6 de marzo. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 22 de febrero de 2023.
3. La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 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 2022.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría PRICEWATERHOUSECOOPERS, LTD.DE C.V.(PWC), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2023. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría PRICEWATERHOUSECOOPERS, LTD.DE C.V. (PWC), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2023. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, a US\$0.15 por acción que corresponde a la suma de US\$1,798.8 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 - f. Aprobación del aumento del capital social por valor de US\$23,984.5, por medio de capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$8.00 a US\$10.00 cada una, tomando un valor de US\$8,395.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$15,588.7 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2022 después del

pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.

4. El 13 de junio de 2023, la Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda, presentó renuncia a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
5. El 15 de junio de 2023, se registró el ingreso de la comisión originada por la cartera en administración del Fideicomiso de Firempresa correspondiente a los periodos 2021 y 2022 por un valor de \$1,273.2 y el 30 de junio 2023, \$821.2, la correspondiente al periodo de enero a junio 2023.
6. El 19 de junio de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas Las Chinamas Ahuachapán, con fecha de apertura el 4 de julio. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 26 de junio de 2023.
7. El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.
8. El 24 de julio de 2023, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de \$300,000.0 a 7 años plazo a través de la colocación de Certificados de Inversión, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
9. El 31 de julio de 2023, se inició la constitución de provisión sobre la cuenta por cobrar a cargo de un banco internacional; al 31 de diciembre 2023, dicha provisión asciende a \$5,000.0, alcanzando el 100% de su cobertura.
10. El 10 de agosto de 2023, el Licenciado Emmanuel Ernesto López Núñez presentó renuncia a su cargo de Primer Director Suplente de la Junta Directiva del Banco, a partir de esa fecha.
11. El 31 de agosto de 2023, se realizó el registro inicial por \$2,340.7, correspondiente al 30% de derechos futuros sobre saldos de reservas voluntarias y créditos categoría A y B, a esa fecha, en cumplimiento a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Impuesto sobre las ganancias - NIC 12, cuyo saldo acumulado al 31 de diciembre 2023, asciende a \$1,854.6.
12. La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de septiembre de 2023, aprobó 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:

<u>Cargo</u>	<u>Director</u>
Director Presidente	Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Director Vicepresidente	Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Secretario	Karen Elizabeth González de Girón
Primer Director Suplente	Julián Seledonio Mendoza
Segundo Director Suplente	Claudia Yadira Majano de García

Tercer Director Suplente Roberto Antonio Parras Luna

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencia de dos años a partir del día de su inscripción.

13. El 13 de septiembre de 2023, el Licenciado Roberto Antonio Parras Luna presentó renuncia a su cargo de Tercer Director Suplente de la Junta Directiva del Banco, a partir de esa fecha.
14. El 22 de diciembre de 2023, se realizó la aplicación de la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 28 de noviembre de 2014, registrando el pago del cliente por un valor de \$1,330.4 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.

Año 2022

1. La Junta General de Accionistas celebrada el 6 de enero de 2022, aprobó 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:

<u>Cargo</u>	<u>Director</u>
Director Presidente	Celina María Padilla de O'Byrne
Director Vicepresidente	Omar Chávez Portal
Director Secretario	Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Director Suplente	Emmanuel Ernesto Lopez Núñez
Segundo Director Suplente	Marcela Guadalupe Luna Uceda
Tercer Director Suplente	Rubén Nicolás Echegoyén Torres

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencias de dos años a partir del día de su elección.

2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2022 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 2021.
 - b) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. de C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2022. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - c) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. de C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2022. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - d) Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2020 y 2021, equivalentes al 6% de su valor nominal, o

US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$177.7 estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.

- e) Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2021, a US\$0.13 por acción que corresponde a la suma de US\$1,559.0 estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - f) Aprobación del aumento del capital social, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$6.00 a US\$8.00 cada una, tomando un valor de US\$6,522.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$17,461.8 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
3. El 2 de marzo de 2022 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Apopa, ubicada sobre el km 12 Carretera Troncal del Norte, Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, Local COM-01-042, Etapa I, planta baja, Apopa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 01 de marzo de 2022.
 4. El 2 de mayo de 2022 se inauguró la Taquilla LNB Centro, ubicada en Avenida Oscar Arnulfo Romero y 3ra Calle Oriente, San Salvador y Taquilla LNB Roosevelt, ubicada 47ª Avenida Norte y Alameda Roosevelt, No110, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 29 de abril de 2022.
 5. El 4 de julio de 2022, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984,5, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$6.00 a US\$8.00 cada una, tomando un valor de US\$6,522.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$17,461.8 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas; pasando de un capital social de US\$ 73,434.3 a uno de US\$ 97,418.7. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros en fecha 29 de julio de 2022, y contabilizada el 31 de julio de 2022.
 6. El 3 de octubre de 2022 se inauguró la Taquilla Terminal de Carga Aeropuerto, ubicada en el 1er. Nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, Local C -24, San Luis Talpa, Departamento de la Paz. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 28 de septiembre de 2022.
 7. El 3 de noviembre de 2022 se inauguró la Taquilla RNPN San Salvador, ubicada en la Alameda Manuel Enrique Araujo, Edificio Carbonell, Pasaje #1, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades

Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 1 de noviembre de 2022.

8. El 21 de noviembre de 2022 se inauguró la Agencia Metrocentro San Salvador, ubicada en Centro Comercial 5ta.Etapa, 1er. Nivel Local #5 y 2do. Nivel Local #5, entre Boulevard de los Héroes, prolongación Av. Los Andes y Boulevard Tutunichapa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 4 de noviembre de 2022.
9. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en 2ª. Calle Oriente y 2ª. Avenida Norte, San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022.
10. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Centro de Gobierno Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en Centro de Gobierno Municipal, Avenida Roosevelt Sur, San Miguel, Departamento de San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022.

Mercados Principales

Se ha implementado proyectos enfocados al logro de la misión y visión del Banco, con el fin de proveer productos y servicios innovadores a nuestros clientes, así como mejorar y crear canales de atención de acorde a las necesidades del cliente:

Productos:

Productos de colocación:

Se centran en las diferentes líneas de crédito que se ofrecen y se apoya a los diferentes sectores, con condiciones financieras favorables ante las diferentes necesidades del mercado.

Sector Agropyme:

- Líneas de crédito para cultivo de caña de azúcar
- Línea de crédito para el avío
- Línea de crédito frutales
- Línea de crédito hortalizas
- Línea de crédito acuicultura
- Línea de crédito cereales
- Línea de crédito café
- Línea de crédito pecuario

Sector PYME:

- Línea de crédito para reactivación de fondos BCIE
- Línea especial de crédito Estudio Mujer BH
- Línea especial de crédito para Vivienda Mujer BH
- Línea de crédito para compra de inmuebles o locales
- Línea de crédito para consolidación de deuda
- Línea de crédito compra de maquinaria y equipo
- Línea de crédito decreciente

Sector Microempresa:

- Línea de crédito microempresa
- Línea de crédito inclusión mujer
- línea de crédito para proveedores de paquetes escolares - MINED
- Línea de crédito especial para emprendimiento – Empréndete
- Línea de crédito - vendedoras de los mercados municipales

Líneas especiales emergentes para el sector:

- Línea especial de crédito Expándete (adquisición de franquicias)
- Línea especial de crédito Surf City – Turismo
- Línea de Crédito Emergente para Afectados Incendio Mercado Central de Santa Ana
- Línea de Crédito Emergente para Afectados Incendio Mercado San Miguelito

Líneas de crédito personal:

- Créditos para vivienda
- Créditos de consumo

Productos de captación:

Aquellos productos que permiten al banco recolectar dinero del público o las organizaciones para su administración.

- Cuenta de ahorro
- Cuenta de ahorro infantil
- Cuenta de ahorro programado
- Cuenta de ahorro simplificada
- Cuenta corriente
- Depósitos a plazos

Tarjetas:

- Tarjeta de débito
- Tarjeta de crédito

Servicios:

- Emisión de cheques
- Fianzas
- Certificación de cheques
- Servicio a domicilio
- Transferencias locales
- Pago de planillas
- Factoraje
- Seguros
- Ebanking
- Remesas familiares
- Corresponsales financieros (Punto Xpress)

Canales de atención:

- 34 agencias y 22 taquillas para atención del público general a nivel nacional.
- Contact center
- Canales digitales: página web, Ebanking, App móvil.

Ubicación de Agencias y Miniagencias

	Agencia	Dirección	Teléfono
1.	AGENCIA SANTA ANA CENTRO	2DA. CALLE PONIENTE Y 2DA. AVENIDA NORTE, SANTA ANA	2441-1275
2.	AGENCIA SAN MIGUEL CENTRO	2DA. CALLE PONIENTE NO. 192, SAN MIGUEL	2661-7420
3.	AGENCIA ZACATECOLUCA	1RA. CALLE PONIENTE Y AVENIDA JOSE MATIAS DELGADO, ZACATECOLUCA, LA PAZ	2132-7932
4.	AGENCIA USULUTAN	2DA. CALLE ORIENTE Y 2DA. AVENIDA NORTE, USULUTAN	2662-0120
5.	AGENCIA CHALCHUAPA	2DA. CALLE ORIENTE Y AVENIDAD 2 DE ABRIL NORTE, CHALCHUAPA, SANTA ANA	2299-6332
6.	AGENCIA SAN VICENTE	1a. CALLE ORIENTE No. 2, BARRIO EL CENTRO, SAN VICENTE	2525-1246
7.	AGENCIA SONSONATE	BARRIO EL CENTRO, 1RA. CALLE PONIENTE Y 1RA. AVENIDA NORTE, SONSONATE	2450-2317
8.	AGENCIA SENDA FLORIDA	COL. ESCALON, PJE SENDA FLORIDA SUR, SAN SALVADOR	2299-6345
9.	AGENCIA AEROPUERTO	CENTRO COMERCIAL AEROCENTRO LOCAL 4, UBICADO EN PARQUEO AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR MONSEÑOR OSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDAMEZ, SAN LUIS TALPA, LA PAZ.	2339-9903
10.	AGENCIA AUTOPISTA SUR	BLVD. LOS PROCERES, PROLONGACION NORTE Y AV. LAS PALMERAS, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	2299-6312
11.	AGENCIA CENTRO	CALLE RUBEN DARIO, ENTRE 11a. Y 13a. AVENIDA SUR, SAN SALVADOR	2231-6010
12.	AGENCIA AHUACHAPAN	AVENIDA FRANCISCO MENENDEZ SUR Y CALLE GERARDO BARRIOS, BO. EL CENTRO, AHUACHAPAN	2443-0232
13.	MINI AGENCIA CIUDAD BARRIOS	ENTRE 1a. CALLE PONIENTE Y 3a. AVENIDA NORTE No. 9, BO. EL CENTRO, AV. MONSEÑOR ROMERO NO.9, CD. BARRIOS, SAN MIGUEL	2665-9204
14.	AGENCIA NUEVA CONCEPCION	BARRIO EL CENTRO, 4ta. CALLE PONIENTE No. 386, NUEVA CONCEPCION, CHALATENANGO	2299-6342
15.	MINI AGENCIA EL COYOLITO	CARRETERA TRONCAL DEL NORTE KM 48 1 /2, CENTRO COMERCIAL DON YON No. 2, MUNICIPIO DE TEJUTLA, CHALATENANGO	2525-1250
16.	MINI AGENCIA UNICENTRO SOYAPANGO	CENTRO COMERCIAL UNICENTRO LOCALES No. 54-C, 55-C Y 56-C, SOYAPANGO, SAN SALVADOR	2299-6323
17.	AGENCIA SAN MIGUEL ROOSEVELT	AV. ROOSEVELT Y 6a. CALLE PONIENTE, BARRIO SAN FELIPE, SAN MIGUEL	2525-1269
18.	AGENCIA 25a. AVENIDA NORTE	ESQUINA SUR PONIENTE DE LA INTERSECCIÓN DE LA 25 AVENIDA NORTE Y 27 CALLE PONIENTE NO. 1429, SAN SALVADOR	2525-1257
19.	AGENCIA SANTA ANA LOS HEROES	PARQUE COMERCIAL LOS HEROES, LOTE 7-B, POLIGONO 1, CANTON LOMA ALTA, SANTA ANA	2525-1272
20.	AGENCIA METAPAN	3A. CALLE PONIENTE Y AVENIDA ISIDRO MENENDEZ # 14, METAPAN, SANTA ANA	2402-3826
21.	AGENCIA SANTA ROSA DE LIMA	PRIMERA AVENIDA SUR, SANTA ROSA DE LIMA, LA UNION	2641-3624
22.	AGENCIA MERLIOT	CONDOMINIO CENTRO COMERCIAL CHILTIUPAN, 17 AVENIDA NORTE Y CALLE CHILTIUPAN, SANTA TECLA, LA LIBERTAD	2525-1292
23.	AGENCIA PASEO	PASEO GENERAL ESCALON, NO. 4130, SAN SALVADOR	2299-6362
24.	AGENCIA SANTA ELENA	URBANIZACION BOSQUES DE SANTA ELENA, BLOCK B # 9 Y 10, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	2299-6371
25.	AGENCIA LOURDES	CENTRO COMERCIAL METROCENTRO LOURDES LOCAL 19-J, KM. 23 ½ CARRETERA PANAMERICANA, LOURDES COLÓN, LA LIBERTAD.	2525-1284
26.	AGENCIA PUERTO DE LA LIBERTAD	2A. CALLE PONIENTE, CENTRO COMERCIAL MIRAMAR PLAZA, LOCAL NO. 4, BARRIO EL CENTRO, LA LIBERTAD	2525-1288
27.	AGENCIA ZACAMIL	CENTRO COMERCIAL ZACAMIL II, LOCAL NO. 6, EN LA ESQUINA SUR OESTE DE LA 29 AV. NORTE Y CALLE ZACAMIL, MEJICANOS, SAN SALVADOR	2525-1235
28.	AGENCIA CARA SUCIA	KILOMETRO 113 1/2 CARRETERA AL LITORAL, BARRIO SAN RAFAEL, CENTRO DE CARA SUCIA NO. 14, SAN FRANCISCO MENENDEZ, AHUACHAPAN	2299-6302
29.	AGENCIA SANTA TECLA	2DA. CALLE PONIENTE #2-6, BARRIO EL CENTRO, SANTA TECLA, LA LIBERTAD	2132-7964
30.	AGENCIA BERLIN	1A. CALLE PONIENTE Y AVENIDA JOSE SIMEON CAÑAS, FRENTE AL PARQUE, BERLIN, USULUTAN	2132-7972
31.	AGENCIA SAN FRANCISCO GOTERA	4A. CALLE PONIENTE, ENTRE 1A. Y 3A. AVENIDA SUR, FRENTE A INJUVE, BARRIO LA SOLEDAD, SAN FRANCISCO GOTERA, MORAZAN	2525-1201

	Agencia	Dirección	Teléfono
32.	AGENCIA PLAZA MUNDO SOYAPANGO	KM. 4 ½ BOULEVARD DEL EJERCITO NACIONAL Y CALLE MONTECARMELO, CENTRO COMERCIAL PLAZA MUNDO SOYAPANGO, LOCAL COM-01-152, ETAPA III, PLANTA BAJA, SOYAPANGO, SAN SALVADOR.	2299-6489
33.	AGENCIA PLAZA MUNDO APOPA	KM. 12 CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, CENTRO COMERCIAL PLAZA MUNDO APOPA, LOCAL COM-01-042, ETAPA I, PLANTA BAJA, APOPA, SAN SALVADOR.	2299-6480
34.	AGENCIA METROCENRO SS	CENTRO COMERCIAL METROCENRO 5TA. ETAPA, 1ER. NIVEL LOCAL #5 Y 2DO. NIVEL LOCAL #5, ENTRE BOULEVARD DE LOS HÉROES, PROLONGACIÓN AV. LOS ANDES Y BOULEVARD TUTUNICHAPA, SAN SALVADOR	2299-6460-61-62-63-64-65-66
35.	AGENCIA COJUTEPEQUE	AVENIDA GENERAL BRIOSO Y 3ª CALLE ORIENTE #1, COJUTEPEQUE	2299-6447-50-51-45
36.	TAQUILLA CNR	1A. CALLE PONIENTE Y 43A. AVENIDA NORTE # 2310, SAN SALVADOR, EDIFICIO DEL CNR	2299-6301
37.	TAQUILLA LNB APOPA	3A. AVENIDA SUR #22, BARRIO SAN SEBASTIAN, APOPA, SAN SALVADOR.	2132-7943
38.	TAQUILLA CANDELARIA DE LA FRONTERA	BARRIO SAN ANTONIO, AV. JOSE DOMINGO PEÑATE SUR Y 3A. CALLE PONIENTE, ALCALDIA MUNICIPAL DE CANDELARIA DE LA FRONTERA, DEPTO. DE SANTA ANA	2132-7967
39.	TAQUILLA TONACATEPEQUE	4A. AV. SUR Y 1A. CALLE PONIENTE, COSTADO NORTE AL MERCADO MUNICIPAL, FRENTE A PARQUE CENTRAL DE TONACATEPEQUE, SAN SALVADOR	2132-7968
40.	TAQUILLA SANTA ELENA (USULUTAN)	ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA ELENA, 2A. CALLE PONIENTE Y 5A. AV. SUR, BARRIO EL CALVARIO, FRENTE A PARQUE CENTRAL, USULUTAN	2132-7969
41.	TAQUILLA SAN IGNACIO	CANTON EL CARMEN, CASERIO LAS TUNAS, KM 84 1/2, CARRETERA TRONCAL DEL NORTE, MUNICIPIO DE SAN IGNACIO, DEPTO. DE CHALATENANGO	2231-4698
42.	TAQUILLA LNB SANTA ANA	CONDOMINIO COMERCIAL TOMAS REGALADO, ENTRE AV. INDEPENDENCIA Y 2A. AV. SUR Y 3A. CALLE PONIENTE Y 5A. CALLE PONIENTE, LOCALES B1 Y B3, OFICINAS DE LNB, SANTA ANA	2447-0293
43.	TAQUILLA MOP	MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, TRANSPORTE, VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, PLANTEL LA LECHUZA, CARRETERA A STA. TECLA KM 5 1/2, SAN SALVADOR	2525-1221
44.	TAQUILLA VMT	PLAZA SOHO, AVENIDA JERUSALEN Y CARRETERA PANAMERICANA, NIVEL 2, LOCAL 206, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD.	2525-1231
45.	TAQUILLA HOSPITAL NACIONAL EL SALVADOR	COLONIA SAN BENITO, AVENIDA DE LA REVOLUCIÓN NO. 222, HOSPITAL NACIONAL EL SALVADOR, SAN SALVADOR	2299-6382
46.	TAQUILLA CNR SAN MIGUEL	10A. AV. SUR Y 13A. CALLE ORIENTE, CENTRO DE GOBIERNO, SAN MIGUEL	2299-6390
47.	TAQUILLA CNR SANTA TECLA	8A. CALLE PONIENTE Y 2A. AV. SUR NO. 4-5, SANTA TECLA, LA LIBERTAD	2299-6391
48.	TAQUILLA CNR SANTA ANA	5A. AV. SUR ENTRE 27A. Y 33A. CALLE ORIENTE, URBANIZACION SAN MIGUELITO, SANTA ANA	2299-6392
49.	TAQUILLA CNR II SAN SALVADOR	1A. CALLE PONIENTE Y 43A. AVENIDA NORTE # 2310, SAN SALVADOR, EDIFICIO DEL CNR	2299-6389
50.	TAQUILLA LNB CENTRO	AV. OSCAR ARNULFO ROMERO Y 3ª. CALLE ORIENTE, SAN SALVADOR	2299-6477
51.	TAQUILLA LNB ALAMEDA ROOSEVELT	47 AV. NORTE Y ALAMEDA ROOSEVELT NO 110, SAN SALVADOR	2299-6478
52.	TAQUILLA TERMINAL DE CARGA AEROPUERTO	1ER. NIVEL EDIFICIO TERMINAL DE CARGA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EL SALVADOR SAN ÓSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ, LOCAL C- 24 A, SAN LUIS TALPA, LA PAZ.	2299-6474
53.	TAQUILLA RNPN SAN SALVADOR	ALAMEDA MANUEL ENRIQUE ARAUJO, EDIFICIO CARBONELL PASAJE #1, SAN SALVADOR.	2299-6472
54.	TAQUILLA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN MIGUEL	2DA. CALLE ORIENTE Y 2DA. AV. NORTE, SAN MIGUEL.	2299-6470
55.	TAQUILLA C. GOBIERNO ALCALDIA M.SAN MIGUEL	CENTRO DE GOBIERNO MUNICIPAL, AV. ROOSEVELT SUR, SAN MIGUEL	2299-6471
56.	TAQUILLA VMT SAN MIGUEL	7ª CALLE PONIENTE 514-512 BIS, SAN MIGUEL.	2299-6473
57.	TAQUILLA LAS CHINAMAS	ADUANA TERRESTRE LAS CHINAMAS, LUGAR LLAMADO EL JOBO, CANTÓN SANTA CRUZ, AHUACHAPÁN.	2299-6479

Ubicación de Cajeros Automáticos

ADUANA LAS CHINAMAS	ALCALDIA DE EL CONGO SANTA ANA	METRO SANTA ANA FOOD COURT
AEROPUERTO	ALCALDIA DE ILOPANGO	MINI AGENCIA EL COYOLITO
AEROPUERTO III	ALCALDIA DE NAHUIZALCO	MIRADOR PLANES DEL RENDEROS
AGENCIA 25 AV. NTE.	ALCALDIA DE NEJAPA	MOP
AGENCIA AEROPUERTO	ALCALDIA DE SAN MARCOS	PALACIO LEGISLATIVO
AGENCIA AHUACHAPAN	ALCALDIA DE SAN MIGUEL	PLANTA TOROGOZ ANDA
AGENCIA AUTOPISTA SUR (Multifuncional)	ALCALDIA DE SAN SALVADOR	PLAYA EL TUNCO
AGENCIA BERLIN USULUTAN	ALCALDIA DE SONSONATE	PLAZA ALEGRE ROSARIO DE MORA
AGENCIA CARA SUCIA	ALCALDIA GUAZAPA	PLAZA AMANECER
AGENCIA CENTRO S.S.	C.C ALTAVISTA	PLAZA MERLIOT
AGENCIA CHALCHUAPA	C.C GALERIAS ESCALON	PLAZA MUNDO SOYAPANGO
AGENCIA CIUDAD BARRIOS	C.C GARDEN MALL	PLAZA PASARES
AGENCIA COJUTEPEQUE	C.C LA JOYA	PLAZA SANTA ELNA
AGENCIA GOTERA	C.C LAS CASCADAS	PUMA MIRAFLOREZ ZACATECOLUCA
AGENCIA MERLIOT	C.C METROCENTRO SAN MIGUEL (Multifuncional)	PUMA SAN MARTIN
AGENCIA METAPAN	C.C METROCENTRO SAN SALVADOR	C.C. RAMBLAS SANTA ANA
AGENCIA METROCENTRO SAN SALVADOR	C.C MULTI PLAZA	C.C. RAMBLAS SANTA TECLA
AGENCIA NUEVA CONCEPCION CHALATENANGO	C.C SANTA ROSA	RNPN
AGENCIA PASEO ESCALON (Multifuncional)	C.C UNICENTRO LOURDES	SELECTOS LA CIMA
AGENCIA PLAZA MUNDO APOPA (Multifuncional)	C.C. ACAJUTLA	SELECTOS SAN BARTOLO
AGENCIA PLAZA MUNDO SOYAPANGO (Multifuncional)	C.C. LA GRAN VIA	SELECTOS SAN BENITO
AGENCIA PUERTO DE LA LIBERTAD	C.C. METROCENTRO 7MA ETAPA (Multifuncional)	SELECTOS SAN LUIS
AGENCIA SAN MIGUEL CENTRO	C.C. METROCENTRO SONSONATE	SUPER SAN LUIS TALPA
AGENCIA SAN MIGUEL ROOSEVELT	C.C. UNICENTRO METROPOLIS	SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO
AGENCIA SAN VICENTE	CAPRES	TEXACO AGUILARES
AGENCIA SANTA ANA	CENTRO CULTURAL LEGISLATIVO	TEXACO ATEOS
AGENCIA SANTA ANA LOS HEROES	CENTRO DE GOBIERNO SAN MIGUEL	TEXACO CONSTITUCION
AGENCIA SANTA ELENA (Multifuncional)	DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DOM	TEXACO EDISON CHALATENANGO
AGENCIA SANTA TECLA	DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DOM 2	TEXACO LA GLORIA
AGENCIA SENDA FLORIDA (Multifuncional)	DNM	TEXACO NAVARRA
AGENCIA SONSONATE (Multifuncional)	EX CAPRES	TEXACO RUTA MILITAR
AGENCIA STA. ROSA DE LIMA	HOSPITAL EL SALVADOR	TEXACO SANTA MARIA
AGENCIA UNICENTRO SOYAPANGO	INAVBE	THE SPOT SURF CITY
AGENCIA USULUTAN	JUAYUA	TORRE FUTURA
AGENCIA ZACAMIL	MALL MARSELLA	TUDO SANTA ANA
AGENCIA ZACATECOLUCA	MALL SAN GABRIEL	VIDUC SAN JACINTO
ALCALDIA CANDELARIA LA FRONTERA	MEGA SELECTOS SOYAPANGO	
ALCALDIA DE CHIRILAGUA	MERCADO SAN MARCOS	

Negocios

Hemos definido nuestro enfoque de negocios, como resultado de la tarea encomendada en el Plan de Gobierno del quinquenio 2019-2024, para que el banco se convierta en un instrumento de democratización del crédito, con un servicio financiero incluyente y efectivo en la atención de las micro, pequeñas, medianas y grandes empresas, que conjuntamente son los agentes dinamizadores en la creación del empleo. Además, estamos fortaleciendo la inclusión financiera a través del ofrecimiento de servicios bancarios a la población en general, a fin de impulsar el emprendedurismo empresarial.

Con el crédito, acompañado de asesoría financiera por parte del Banco, incrementamos la inversión, el progreso tecnológico, la innovación e inducimos a la actividad empresarial al desarrollo competitivo, asegurando en buena medida el retorno de la inversión. Además de nuestros productos de créditos y de ahorro, se han realizado inversiones y creación de productos considerando el componente digital como la creación de BH Pay, el cual es un servicio de link de pago, a través de un portal que permite a nuestros clientes generar enlaces de pago de forma fácil y rápida, para recibir el dinero de sus ventas sin necesidad de crear una página web. El cliente tiene acceso a un portal de consulta y administración para verificar el estado de sus links y modificar o actualizar su información de cuenta. Por otro lado, se posee el servicio de pasarela de pagos y/o POS. La tasa de comisión es más baja que la que se encuentra en el mercado permitiéndonos ofrecer un servicio adecuado y de fácil acceso para nuestros clientes en pasarela y link de pagos.

En acciones para apoyo a los emprendedores del país, se ha renovado la imagen del sitio <https://emprendete.com.sv/> y facilitando un simulador financiero de crédito para mostrar a los aplicantes las condiciones financieras aplicables al plan de negocio, dentro del sitio se visualizan blogs de interés, herramientas que apoyen a gestionar un plan de negocio, plan de inversión y plantillas para la contabilidad de los emprendimientos.

Como banca estatal, estamos haciendo esfuerzos permanentes para cubrir aquellas brechas de mercado que limitan el crecimiento de la economía nacional, para lo cual es importante identificar las necesidades del sector empresarial y en particular de los pequeños y medianos empresarios que son los mayores generadores de empleo. A partir de esto, nos hemos enfocado en la inclusión financiera, a través de la creación de productos que se adecuan a los problemas en manejo de finanzas, el ahorro y uso de créditos. Para esto hemos lanzado líneas de crédito puntuales como inclusión mujer, para apoyar en capital de trabajo a mujeres de bajos ingresos y microempresarios de subsistencia para crecer sus negocios y ordenar sus finanzas, se posee la línea de crédito cero usura como apoyo a personas que poseen deudas con prestamistas quienes toman la necesidad de las personas para ofrecer dinero con tasas de interés elevadas versus las tasas de instituciones financieras del sector formal.

Paralelo a la inclusión financiera, brindamos educación financiera como un servicio complementario de nuestra oferta de productos, en donde las personas aprenden sobre el buen uso del crédito, el ahorro, presupuesto como herramienta para el manejo de finanzas personales. Con estas iniciativas se busca ofertar a los clientes del Banco productos y servicios competitivos, innovadores y tecnológicos, atrayendo una cultura digital y de inclusión. Las iniciativas que se desarrollan están encaminadas a ser más competitivos y cercanos a nuestros clientes.

Nómina de Junta Directiva

Junta Directiva

CARGO	NOMBRE
Director Presidente	Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Director Vicepresidente	Miguel Antonio Chorro Serpas
Directora Secretaria	Karen Elizabeth González de Girón
Primer Director Suplente	Julián Seledonio Mendoza
Segundo Director Suplente	Claudia Yadira Majano de García
Tercero Director Suplente	Roberto Antonio Parras Luna

Credencial de Junta Directiva inscrita en el Registro de Comercio al No. 76 del Libro 4819 del Registro de Sociedades del folio 300 al folio 302, de fecha 12 de septiembre de 2023 para un período de dos años.

Composición Accionaria

Banco Hipotecario del El Salvador, es una sociedad anónima, con un capital de US\$121.4 millones, compuesto de 11,992,232 acciones comunes y nominativas con un valor de diez Dólares de los Estados Unidos de América, el cual se encuentra suscrito y pagado. Las acciones del Banco se encuentran conformadas por:

Accionista	Numero de Accionistas	Participación
FOSAFFI	1	96.72%
Persona Jurídica	18	2.25%
Persona Natural	1,111	1.03%
Total	1,130	100.00%

Curriculum Vitae del Director Presidente

DIRECTOR PRESIDENTE	
Nombre	ING. RODRIGO DE JESUS SOLORZANO AREVALO
Educación	UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA JOSE SIMEON CAÑAS Ingeniero Industrial UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA JOSE SIMEON CAÑAS Maestría en Finanzas
Experiencia	<p>Banco Hipotecario de El Salvador: Presidente A partir del 12 de septiembre de 2023</p> <p>Banco de Fomento Agropecuario - Vicepresidente/Gerente División Soporte / Marzo 2022– Septiembre/2023 - Gerente de División Comercial / Mayo 2021– Marzo 2022 - Gerente Fiduciario Suplente / Marzo 2020 – Junio 2021 - Gerente De Operaciones / Septiembre 2017 – Mayo 2021</p> <p>Inversiones Energéticas - Director Propietario / Agosto 2019 – Enero 2021</p> <p>Banco de Desarrollo De El Salvador - Administrador de Garantías / Junio 2015 – Agosto 2017 - Especialista de Sistemas de Información / Diciembre 2013 – Mayo 2015</p> <p>Banco de América Central - Coordinador de Inteligencia de Mercado / Abril 2011– Noviembre 2013 - Administrador de Proyectos / Mayo 2007 – Marzo 2011</p> <p>Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria - Director Propietario / Julio 2021 – marzo 2022</p>

Curriculum Vitae del Director Vice-presidente

DIRECTOR VICEPRESIDENTE	
Nombre	MIGUEL ANTONIO CHORRO SERPAS
Educación	<p>UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA JOSE SIMEON CAÑAS Licenciado en Economía</p> <p>CENTRO DE INVESTIGACION Y DOCENCIA ECONÓMICA, MEXICO Maestría en Economía y Política Internacional</p> <p>PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DE CHILE Postgrado en Macroeconomía Aplicada</p>
Experiencia	<ul style="list-style-type: none"> • Director Vicepresidente Banco Hipotecario de El Salvador, a partir del 12 de septiembre de 2023 • Presidente Ejecutivo del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero, a partir del 11 de agosto de 2023. • Gerente Internacional (interino y bajo nombramiento), Banco Central de Reserva de El Salvador, de diciembre de 2021 al 10 de agosto de 2023. • Director Propietario en el Consejo Directivo de la Superintendencia de Competencia de El Salvador, de mayo de 2021 al 10 de agosto de 2023. • Presidente del Comité de Inversiones del Instituto Salvadoreño del Seguro Social, varios períodos, finalizando en agosto de 2023. • Asesor Económico y Financiero de la Presidencia del Banco Central de Reserva de El Salvador, desde enero de 2006 al 27 julio de 2022. • Presidente del Comité Administrador del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI), desde septiembre de 2011 hasta junio de 2019. • Secretario Ejecutivo del Comité de Riesgo Sistémico. Comité integrado por los titulares del Ministerio de Hacienda, Superintendencia del Sistema Financiero, Instituto de Garantía de Depósitos y Banco Central de Reserva, institución que coordina el Comité. • Miembro de las Juntas Directivas del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), 2012-2014 y del Banco de Fomento Agropecuario de El Salvador (BFA), 2009-2012. • Miembro del Comité de Alternos y del Comité de Auditoría del Centro de Estudios Monetarios Latinoamericanos (CEMLA), México 2011-2013. • Secretario Ejecutivo del Consejo Monetario Centroamericano (CMCA), órgano integrado por los presidentes de los bancos centrales de Centroamérica y República Dominicana, con sede en San José, Costa Rica; período 2002 a 2005.

Curriculum Vitae del Director Secretario

DIRECTOR SECRETARIO	
Nombre	KAREN ELIZABETH GONZALEZ DE GIRON
Educación	UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA JOSE SIMEON CAÑAS Licenciada en Ciencias Jurídicas INSTITUTO HERMANAS SOMASCAS Bachiller General
Experiencia	<p>Banco Hipotecario de El Salvador: Director Secretario a partir del 12 de septiembre de 2023</p> <p>Alcaldía Municipal de San Salvador Secretario Municipal 05/2021- a la fecha</p> <p>Junta Directiva RNPN Directora Propietaria 11/2022- a la fecha</p> <p>Comité Administrador FOSAFFI Directora Suplente 04/2021- 11/2022</p> <p>Junta Directiva RNPN Directora Propietaria 05/2021- 09/2022</p> <p>Casa Presidencial Asesor Jurídico- Secretaría Jurídica 06/2019- 04/2021</p> <p>UDP Consorcio AGM Desarrollos Jefe Jurídico 11/2018- 05/2019</p> <p>Alcaldía Municipal de San Salvador Colaborador Jurídico Gerencia Legal 02/2016- 10/2018</p> <p>RGE CONSULTORES & ASESORES LEGALES S.A DE C.V, Colaboradora Jurídica 06/2013- 02/2016</p> <p>Universidad Centroamericana José Simeón Cañas Instructora de las cátedras: Derecho Procesal Constitucional, y Antiguo Cuscatlán, El Salvador Derecho Constitucional Electoral 03/2015- 07/2015</p> <p>Juzgado 5o de lo Civil y Mercantil Colaboradora Jurídica, Práctica CSJ 10/2012 – 05/2013</p>

Características de la Emisión

- **Emisor:** Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.
- **Denominación de la Emisión:** CIBHIPO\$03.
- **Naturaleza de los Valores:** Los valores por emitirse son obligaciones consistentes en Certificados de Inversión negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del emisor.
- **Clase de Valor:** Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.
- **Monto de la Emisión:** El monto de la emisión es hasta CIENTO DOS MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 102,000,000.00).
- **Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación:** CIENTO DÓLARES de los Estados Unidos de América y múltiplos de CIENTO DÓLARES de los Estados Unidos de América.
- **Moneda de Negociación:** DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
- **Forma de Representación de los Valores:** Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
- **Transferencia de los Valores:** Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica, lleva la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., en adelante CEDEVAL, S.A. DE C.V.
- **Redención de los Valores:** Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., no podrá redimir anticipadamente a las fechas de vencimiento establecidas, ni obligarse a dar liquidez a los valores, bajo cualquier modalidad, directamente o a través de una subsidiaria o empresa relacionada, de acuerdo al artículo 209 literal 2) de la Ley de Bancos.
- **Plazo de la emisión:** La emisión de certificados de inversión, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo mínimo de un año hasta un máximo de veinte años contados a partir de la fecha de su colocación.
- **Ejercicio de Opciones Call y Put:** El Emisor tendrá la facultad de establecer o no, una o más fechas específicas de opción Call, opción Put o ambas para cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión. Cada tramo que contemple una opción Call podrá ser pagada por el Emisor, a su discreción, de forma parcial o total, en las fechas específicas que determine el Emisor para dicho tramo. Cada tramo que contemple una opción Put deberá ser pagada por el Emisor, a discreción del inversionista, de forma parcial o total, en las fechas específicas que determine el Emisor para dicho tramo. El Emisor notificará a La Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., y a la Superintendencia del Sistema Financiero las fechas específicas y sus respectivos precios de ejercicio para cada tramo que contemple una o ambas opciones, así como el plazo que tendrá el emisor o el inversionista para notificar el ejercicio de las opciones, mediante la notificación del tramo previo a la colocación en Mercado Primario. Los tramos en que sea ejercida la opción serán pagados por el saldo del valor nominal del

capital adeudado multiplicado por su precio de ejercicio en esa fecha más los intereses devengados hasta su respectiva Fecha de Ejercicio de la opción. El pago realizado y obtenido en el ejercicio de la opción Call o Put, no constituyen redención anticipada, dado que las fechas específicas para su ejercicio serán previstas en la emisión del tramo.

- Forma y Lugar de Pago:** El capital se pagará al vencimiento, mensual, trimestral, semestral o anualmente, o en las fechas de ejercida la opción Put u opción Call y los intereses se pagarán mensual, trimestral, semestral o anualmente, a partir de la fecha de colocación, a través del procedimiento establecido por la Central De Depósito De Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.). Dicho procedimiento consiste en: I. CEDEVAL, entregará al emisor con anterioridad a la fecha de cada pago de intereses y capital, un "Reporte" en el cual detallará información de la emisión a pagar; II. El emisor verificará con anterioridad a la fecha de pago el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma: Un día hábil antes del día de pago de los intereses o el capital, si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y el día establecido para el pago de capital o intereses, a más tardar a las nueve horas, si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique; III. El emisor queda exonerado de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL; IV. Una vez se tiene la verificación del pago por parte del emisor, CEDEVAL procederá a cancelar a cada participante directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin; V. Es el Participante Directo quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores; VI. El último pago de intereses de cada emisión se efectuará al vencimiento del plazo del certificado; VII. Cuando los pagos venzan en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato posterior; VIII. El capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América; IX. Los pagos que realizará CEDEVAL se harán de sus oficinas principales ubicadas en Urbanización Jardines de la Hacienda, boulevard Merliot y avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán. La Libertad; X. Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa se harán en sus oficinas principales.
- Garantía de los Tramos de la Emisión:** En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrá no tener garantía especial o estar garantizado con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., con un plazo de vencimiento mayor o igual a la caducidad de la emisión. Esta opción estará a cargo del emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa. En el caso que los tramos que conforman los certificados de inversión sean garantizados con cartera de préstamos hipotecarios, los préstamos que conformen la cartera tendrán las características siguientes: a) Calificados con categoría "A"; b) Por un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión; c) Por un monto del CIENTO VEINTICINCO PORCIENTO (125%) del monto comprendido en el tramo a negociar; d) Los préstamos hipotecarios que garantizan la emisión a un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión, se encuentran inscritos a favor de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y/o Social de Inmuebles correspondientes; e) La garantía permanecerá vigente por el plazo de la emisión o hasta su completa cancelación; f) Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., se obliga a mantener en todo momento una garantía de al menos el CIENTO VEINTICINCO PORCIENTO (125%) de la cobertura del monto vigente de la emisión y sustituir los préstamos que no cumplan con la clasificación de categoría "A", de tal forma que la cartera de préstamos hipotecarios se encuentre en todo momento

en dicha categoría; g) En caso de cancelación o vencimiento de préstamos o de la hipoteca o deterioro en la clasificación de riesgo, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., deberá sustituir por otro u otros de características análogas al resto de la garantía; h) Las sustituciones deberán efectuarse en instrumento público conforme a las regulaciones para el manejo de las garantías de las emisiones de certificados de inversión aprobadas por la Superintendencia del Sistema Financiero; i) En caso de que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., no pueda hacer la sustitución de préstamos antes mencionadas, se compromete a constituir a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes, una garantía adicional de igual o de mayor valor y calidad a la ofrecida, conforme a la normativa que esté vigente, la que se deberá mantener hasta que se proceda a la sustitución de la garantía en condiciones ordinarias; j) Los préstamos con garantía hipotecaria serán detallados en listado anexo a la certificación expedida por el auditor externo del banco, el que contendrá: Número único identificador del deudor dentro de Banco Hipotecario El Salvador, S.A.; Tipo de identificador; Fuente de los recursos; Nombre del deudor hipotecario; Número de referencia; Monto original del préstamo; Saldo del capital existente; Fecha de vencimiento; Fecha de escrituración; Tasa de interés vigente; Forma de pago del capital e intereses; Número, lugar y fecha de inscripción de la hipoteca en el Registro respectivo. k) La calificación de préstamos categoría "A", deberá ser establecida de conformidad a la normativa para calificar los activos de riesgo de las instituciones financieras, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero; l) La certificación del auditor externo y el listado de préstamos, son parte integrante de la escritura pública de garantía que se otorgará. El listado de préstamos será suscrito por el Representante Legal, el Notario y el Auditor Externo; y m) La escritura de garantía se presentará conforme se hagan las negociaciones de los tramos que llevan garantía.

- **Destino de los Recursos:** Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos por Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., para financiar operaciones crediticias, inversiones a corto, mediano y largo plazo y/o reestructuración de deuda.
- **Negociabilidad:** En las sesiones de negociación que se realicen en la Bolsa de Valores, por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, se comunicará la fecha de negociación de los tramos de los Certificados de Inversión, mediante notificación del Representante Legal, Gerente General o cualquiera designado por el Representante Legal o por su Junta Directiva debidamente legalizada por un notario o mediante firma electrónica certificada de conformidad a la Ley de Firma Electrónica.
- **Estructuración de los Tramos por Negociar:** Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente aplicada por la Superintendencia del Sistema Financiero y la Bolsa de Valores con posterioridad al asiento registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y previo a la negociación de los mismos. En caso que el emisor decida negociar certificados de inversión sin garantía especial, deberá presentar a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores con tres días hábiles de anticipación a cualquier negociación de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, notificación por escrito del Representante Legal, Gerente General o cualquiera designado por el Representante Legal o por su Junta Directiva debidamente legalizada por un notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación del correspondiente tramo y la fecha de liquidación, la tasa base y la sobretasa, mencionando si será fija o variable, y si el Banco establecerá una tasa mínima y una tasa máxima a pagar, el monto a negociar, el valor mínimo y

múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, moneda de negociación y la publicación de la tasa base de interés utilizada. En caso que el emisor decida negociar certificados de inversión garantizados con cartera de préstamos hipotecarios deberá notificarlo a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores con cinco días hábiles previo a la fecha de negociación en la forma prescrita anteriormente y remitiendo además, la escritura de garantía que deberá llevar anexa la certificación expedida por el auditor externo del banco y el listado de préstamos hipotecarios suscrito por el compareciente, el notario y el auditor externo y que la garantía cumpla con los requisitos legales de existencia y ejecución.

- **Rendimiento:** El Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones de valores en cuenta de cada titular, durante todo el periodo de vigencia de la emisión, que se calculará con base en el año calendario. La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 ó 180 días plazo (TIBP) publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar como tasa base la Tasa Secured Overnight Financing Rate, SOFR, a 30, 90 ó 180 días plazo publicada por "CME Group"; o en caso que de esta deje de existir, cualquier otra que sea su equivalente como referencia en los mercados internacionales en el momento de la emisión y durante la vigencia del tramo, de encontrarse un tramo vigente con base a SOFR, la tasa equivalente tomada como referencia será notificada a los inversionistas en un plazo máximo de 15 hábiles contados a partir de su aplicación; se tomará la publicada el miércoles de la semana anterior a la negociación, y a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. La tasa de interés podrá ser fija, variable o a descuento a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo y deberá publicarse de conformidad a la Ley de Bancos. Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. podrá fijar previo al momento de la colocación una tasa mínima y una tasa máxima a pagar, aplicables durante la vigencia de la emisión, bajo el entendido que, si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es igual o mayor a la mínima, siempre y cuando el resultado no sea mayor que la tasa máxima a pagar, entonces Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. pagará esa tasa resultante; pero si por el contrario, la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es menor a la tasa mínima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa mínima, pero si en su defecto la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es mayor a la tasa máxima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa máxima. En caso de que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensualmente, trimestralmente o semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés. Los reajustes de la tasa de interés deberán ser comunicados a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Director Financiero o funcionario responsable de la Dirección Financiera del Banco, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.
- **Interés Moratorio:** En caso de mora en el pago del capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores además un interés moratorio del 5% anual sobre la cuota correspondiente a capital.

- **Custodia y Depósito:** La emisión de Certificados de Inversión representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta estará depositada en los registros electrónicos que lleva CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL, S.A. de C.V.) para lo cual será necesario presentar la escritura pública de emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo 35 de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
- **Modificación de las Características de la Emisión:** El Representante Legal de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., el Gerente General o cualquiera designado por el Representante Legal o su Junta Directiva, podrán modificar las características de la presente emisión de acuerdo con la legislación aplicable, con las regulaciones emitidas por la Bolsas de Valores y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.
- **Plazo de Negociación:** El banco dispone de un plazo indefinido hasta negociar la totalidad de la emisión.
- **Amortización de Capital:** Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. podrá realizar amortizaciones de capital previo a su vencimiento, de acuerdo con la programación que se establezca en los avisos de negociación para cada uno de los tramos que coloque Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.
- **Prelación de Pagos:** Los tramos del presente programa de Certificados de Inversión podrán no tener garantía especial o estar garantizados con cartera de préstamos calificados como categoría "A1" y "A2" a favor de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. En caso que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., se encuentre en una situación de insolvencia de pago, quiebra, revocatoria de autorización para operar, u otra situación que impida la normal operación de su giro, todos los certificados de la presente emisión que estén vigentes a esa fecha y los interés generados por estos, tendrán preferencia para ser pagados ya sea con las garantías de la cartera de préstamos que los garanticen o de acuerdo al orden de pago de obligaciones correspondiente, según lo dispuesto en el artículo 112-A de la Ley de Bancos.
- **Clasificación de Riesgo:** Esta emisión cuenta con dos calificaciones de riesgo emitidas por Clasificadoras de riesgo asentadas en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, obligándose el banco a mantenerla clasificada durante todo el período de vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
- **Tratamiento Fiscal:** La negociación y el pago de intereses de los Certificados de Inversión no están sujetos al pago de impuestos a la Tránsito de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), tanto para personas naturales como para personas jurídicas.
- **Procedimiento a Seguir en Caso de Mora:** El artículo cuarenta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta establece que, a solicitud del propietario de valores, hecha por medio de una Casa de Corredores de Bolsa, la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL) expedirá certificados de anotaciones en cuenta que tendrán como efecto legal la materialización de los valores a que se refieran. Serán títulos valores a la orden con fuerza ejecutiva. Se deberá seguir un proceso

ejecutivo regulado en los artículos cuatrocientos cincuenta y siete, y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil.

- **Agente Colocador:** Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
- **Razones Literales:** (i) “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; (ii) “La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; y (iii) “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este prospecto”; y (iv) “Este Banco está autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para captar fondos de público”.

Autorizaciones

AUTORIZACIONES COMO EMISOR:

- I. Aprobación como emisor por la Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. en acta No. JD-36/96 de fecha 1 de agosto de 1996.
- II. Bolsa de Valores de el Salvador, S.A. de C.V. en su sesión de Junta Directiva JD-9/94 de fecha 26 de abril de 1994 se acordó autorizar a Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. como emisor de valores en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
- III. El Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en su sesión de CD-57/96 de fecha 10 de diciembre de 1996, autorizó el Asiento Registral en el Registro Público Bursátil como emisor de valores de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE INVERSIÓN:

- I. Aprobación de la emisión por la Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. en acta No. JD-12/2024 de fecha 21 de marzo de 2024.
- II. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en su sesión No. CD-25/2024 de fecha 02 de mayo de 2024 autorizó el Asiento Registral de la Emisión de Certificados de Inversión CIBHIPO\$03 en el Registro Público de la Superintendencia.
- III. En la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante autorización de Junta Directa No. JD-14-2024, de fecha 21 de mayo de 2024, acordó autorizar la inscripción de la emisión de Certificados de Inversión de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Indicadores Financieros

INDICADOR	Dic 2019	Dic 2020	Dic 2021	Dic 2022	Dic 2023
Coeficiente patrimonial	14.93%	14.61%	13.75%	14.34%	16.58%
Endeudamiento legal	12.09%	10.48%	9.43%	10.09%	8.52%
Inversión en activos fijos	12.79%	11.99%	10.59%	9.52%	8.74%
Lim operac interban activas	27.30%	35.38%	0.00%	0.00%	0.00%
Lim operac interban pasivas	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Productividad de préstamos	0.00%	0.00%	7.95%	7.99%	8.54%
Rendimiento activos productivos	8.70%	8.02%	7.10%	7.81%	7.74%
Costo financiero	8.74%	7.30%	2.82%	3.42%	4.31%
Costo de depósitos	3.44%	3.12%	2.34%	3.02%	4.08%
Capacidad absorc. saneamientos	2.74%	2.40%	15.64%	18.46%	22.08%
Capacidad absorc. gastos de operación	14.83%	19.44%	54.51%	49.22%	58.66%
Retorno patrimonial anualizado	55.13%	60.02%	11.66%	11.21%	11.13%
Retorno patrimonial mensual 1/	7.86%	4.28%	11.66%	11.21%	11.13%
Componente extraordinario en utilidades	7.86%	4.28%	9.70%	14.96%	34.11%
Retorno sobre capital primario anualizado 1/	16.08%	-9.96%	16.74%	15.17%	14.66%
Retorno sobre capital primario mensual 1/	10.08%	5.33%	16.74%	15.17%	14.66%
Retorno sobre activos anualizado	10.08%	5.33%	1.07%	1.09%	0.92%
Retorno sobre activos mensual 1/	0.87%	0.41%	1.07%	1.09%	0.92%
Margen financiero	0.87%	0.41%	4.28%	4.39%	3.43%
Suficiencia de reservas	5.31%	4.18%	2.63%	3.19%	3.25%
Indice de vencimiento	2.80%	2.21%	1.49%	1.86%	2.13%
Cobertura de reservas	1.53%	1.52%	176.47%	171.82%	152.57%
Activos inmovilizados	183.70%	145.19%	-2.46%	-4.49%	-2.35%
Colocación de recursos	-4.24%	1.22%	80.00%	82.42%	59.85%
Variación de depósitos	95.41%	84.88%	26.50%	4.73%	22.11%
Variación en préstamos	8.60%	32.89%	12.98%	8.02%	-3.68%
Variación en cartera vencida	6.82%	10.99%	10.45%	34.76%	10.24%

LIQUIDEZ: Mide la capacidad que tiene el Banco para responder con sus disponibilidades por obligaciones de corto plazo, especialmente los depósitos de sus clientes.

SOLVENCIA: Este indicador mide la capacidad que tiene el Banco para respaldar patrimonialmente sus operaciones y absorber posibles pérdidas por los riesgos asumidos. De conformidad al artículo 41 de la Ley de Bancos, la relación mínima que debe existir entre el Fondo Patrimonial y los Activos Ponderados es del 12.0%.

CALIDAD DEL ACTIVO (MOROSIDAD): Representa el porcentaje de morosidad de la cartera de préstamos del Banco, el cual se obtiene al relacionar los saldos del préstamo o cuotas vencidas por un período mayor de 90 días con la cartera total.

CALIDAD DEL ACTIVO (RIESGO CREDITICIO): Representa aquella porción de los activos de riesgo que se ha clasificado en préstamos de "difícil recuperación" (categoría "D"); e "irrecuperables" (categoría "E").

CRÉDITOS RELACIONADOS: Por norma de la Superintendencia del Sistema Financiero amparada en el artículo 203 de la Ley de Bancos, el límite de créditos a personas relacionadas y de los créditos considerados relacionados, no podrá ser superior al cinco por ciento (5%) del capital social y reservas de capital del Banco.

RENTABILIDAD: Indica el rendimiento obtenido por los accionistas. El indicador se establece dividiendo las utilidades después de impuestos del período entre el patrimonio neto al inicio del período.

Factores de Riesgo

Riesgos del Emisor:

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 los clientes, 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, a través del análisis financiero para cada cliente, como de manera global en la cartera de préstamos y segmentos de esta. Para ello se cuenta con distintas metodologías, que van desde el análisis y estimación de pérdida esperada, que cuantifican el monto de la pérdida posible. Asimismo, 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.

Como parte de la gestión de Riesgo de Crédito, el Banco efectúa mediciones de impacto en los diferentes sectores económicos, a través de análisis macroeconómico que brindan un escenario futuro de los principales efectos o impactos que podrían generarse al banco.

Adicionalmente, se realizan gestiones de recuperación temprana de la mora, con el fin de minimizar el impacto de deterioro de la cartera de créditos, considerando el factor de atención personalizada que el banco ofrece a los clientes, a través del área de negocios y de esa forma, atender oportunamente ofreciéndole el producto, plazo y condiciones crediticias que mejor se ajusten a la situación actual de los clientes.

Además, el banco cuenta con un fuerte respaldo de reservas, constituyendo reservas voluntarias, para hacer frente a cualquier factor que perjudique la capacidad de pago de los acreditados. El monto de estas reservas responde a una estimación estadística de pérdida esperada de clientes y sectores específicos.

Riesgo Operacional

La Gestión de Riesgo Operacional, busca establecer mecanismo de control que apoyen al cumplimiento de los objetivos establecidos por el Banco. Para ello, se cuenta con una metodología dentro de la cual se define un proceso adecuado de identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos a los cuales se ve expuesta la organización.

Adicionalmente, como parte del cumplimiento a la NPB4-50 “Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras” y NRP-24 “Normas técnicas para el sistema de Gestión de Continuidad del Negocio” durante 2023, se

desarrollaron las siguientes actividades con el objeto de generar una mayor sensibilización y cultura en materia de gestión de riesgo y continuidad del negocio dentro del Banco:

- Capacitaciones de inducción al personal de nuevo ingreso.
- Capacitaciones virtuales de refuerzo a todo el personal de las distintas áreas del Banco.
- Envío de boletines informativos a través de correo electrónico y publicaciones en plataformas internas del Banco.
- Emisión de informes sobre opinión de riesgos a nuevos productos y/o servicios.
- Actualización de matrices de riesgos por procesos, junto al establecimiento y diseño de controles.
- Actualización de documentos relacionados a la Gestión de Continuidad del Negocio.
- Desarrollo y ejecución de pruebas a planes de continuidad del negocio.

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.

Como parte de la Gestión del Riesgo Legal, el banco cuenta con una matriz de litigios, en la cual se registra todo nuevo proceso en contra del banco y las gestiones que se realizan como parte del seguimiento de los ya ingresados en la misma, con la finalidad de monitorear y gestionar oportunamente posibles pérdidas.

En la misma línea, se cuenta con una matriz de obligaciones de cumplimiento normativo, en la cual se registran los cumplimientos obligatorios que debe atender el banco, y cuya fuente viene por ley. Además del registro en la matriz, se les da seguimiento periódico con recordatorios a los responsables de la atención.

La identificación de los riesgos en la ejecución de actos o contratos que deben ser formalizados y suscritos por el banco, se efectúa a través de la Dirección Legal, quien analiza la validez jurídica de los documentos y procura su adecuada instrumentación legal.

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 con el 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

La gestión de prevención de riesgo de fraude es clave para poder identificar aquellos comportamientos y factores de riesgo con el objetivo de poderlos mitigar y con ello asegurar la confiabilidad a nuestros clientes, corresponsales, inversionistas y público en general. Para ello se cuenta con personal altamente capacitado en temas de prevención y análisis de fraude como de herramientas tecnológicas que nos permiten poder analizar la operatividad de nuestros clientes a través de sus tarjetas de Débito, Crédito y en Banca en Línea.

El crecimiento operacional por la aceptación de nuestras tarjetas de Débito, Crédito y Banca en Línea para este año 2023, ha conllevado a la incorporación de nuevas herramientas tecnológicas como de personal quienes han aportado conocimiento, ideas innovadoras con respecto a la mitigación de dichos riesgos a través de la prevención y con ello poder asegurar un mejor monitoreo a través del 7/24.

Como parte de unos de los pilares de la prevención de fraude, se actualizaron normativas y se emitieron capsulas informativas en prevención de fraudes a nivel institucional por medio de correo electrónico; de igual forma se realizaron capacitaciones virtuales y presenciales al personal de antiguo y de nuevo ingreso; esto con el objetivo de ir generando al empleado una cultura en prevención de fraude.

Riesgos de la Emisión:

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez para los inversionistas en esta emisión está vinculado a la incertidumbre en la comercialización en el mercado secundario o en la obtención de liquidez a través de operaciones de Reporto. Otros factores que podrían afectar el riesgo de liquidez incluyen cambios en las condiciones macroeconómicas que afecten la capacidad de los inversionistas para comprar o vender los certificados de inversión en el mercado secundario, así como la falta de demanda debido a cambios en las preferencias de los inversores o eventos adversos en el mercado financiero.

Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en las que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios, ocasionados por variables exógenas en el mecanismo de libre mercado. Además de los cambios en los precios, otros factores que podrían influir en el riesgo de mercado incluyen fluctuaciones en las tasas de interés, cambios en las políticas económicas y geopolíticas, eventos inesperados que afecten la confianza de los inversores y la falta de profundidad y liquidez en el mercado secundario.

Competencia:

La empresa enfrenta un alto nivel de competencia de otras instituciones bancarias, algunas de las cuales están muy bien capitalizadas y tienen una trayectoria

internacional, lo que podría afectar significativamente los resultados financieros de la empresa. Banco Hipotecario utiliza una planificación adecuada, tecnología de vanguardia y una fuerza de ventas propietaria como algunas de las herramientas para mantenerse competitivo y alcanzar sus objetivos. Otros factores que podrían afectar la posición competitiva de Banco Hipotecario incluyen cambios en las regulaciones gubernamentales, la introducción de nuevos productos financieros por parte de competidores y cambios en las preferencias y comportamientos de los clientes.

Sistemas y Tecnologías:

Existe una gran dependencia en sistemas informáticos, programas y equipos tecnológicos, y cualquier interrupción o falla en los mismos podría causar serios problemas. Banco Hipotecario cuenta con experiencia en el área de tecnología, tanto al tratar con proveedores y consultores externos como en el desarrollo interno de soluciones. Otros riesgos relacionados con la tecnología podrían incluir ciberataques, brechas de seguridad de datos y cambios en las regulaciones de privacidad de datos. La dependencia de proveedores externos para el mantenimiento y la actualización de sistemas también podría exponer a Banco Hipotecario a riesgos adicionales, especialmente en caso de disputas contractuales o insolvencia de proveedores clave.

Clasificación de Riesgo

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. para la presente emisión de certificados de inversión denominada CIBHIPO\$03, cuenta con las siguientes clasificaciones de riesgo emitidas por sociedades Calificadoras de Riesgo autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022, en su Comité de Clasificación No. 50/2024 de fecha 26 de marzo de 2024 asignó las clasificaciones:

Para los tramos emitidos a corto plazo sin garantía específica: **N-1**
Para los tramos emitidos a corto plazo con garantía específica: **N-1**
Para los tramos emitidos a largo plazo sin garantía específica: **AA**
Para los tramos emitidos a largo plazo con garantía específica: **AA+**
Perspectiva: Estable

Significado de la Clasificación:

Categoría N-1: Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo.

Prácticas y políticas del emisor en materia de gestión de riesgo

1. Gestión de Riesgos

Cuenta con un sistema adecuado para gestión de riesgos integral que constituye un proceso fundamental estratégico para lograr los objetivos institucionales, por ello 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 todos los procesos. Adicionalmente ha constituido el Comité de Riesgos, cuyas funciones incluyen aprobar las metodologías, herramientas, acciones preventivas y correctivas, así como, dar seguimiento a las actividades relacionadas con la identificación, medición, control, mitigación, monitoreo y comunicación para los diferentes riesgos hacia Junta Directiva.

2. Administración de Riesgos

Tienen una estructura organizativa en función de gestionar los riesgos identificados en sus operaciones y la mitigación de los mismos, el cumplimiento de las políticas y procedimientos se realiza a través de la Dirección de Gestión Integral de Riesgos que reporta directamente a Junta Directiva.

3. Tipos de Riesgos Asumidos

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., aborda de acuerdo a su estructura, modelo de negocios y recursos, los riesgos siguientes: Riesgo de Crédito, Riesgo de Mercado, Riesgo de Liquidez, Riesgo Operativo, Riesgo Legal, Riesgo de fraude.

4. Tipos de Riesgos Asumidos

En cumplimiento a la normativa "Instructivo de Información Bursátil" presentará conforme indica la normativa cada año a la Bolsa de Valores de El Salvador S.A de C.V:

- Estados Financieros mensuales, trimestrales, semestrales y anuales.
- Informe semestral de la Clasificadora de Riesgo.

El Informe de Evaluación de Gestión Integral de Riesgos está disponible en:
<https://www.bancohipotecario.com.sv/informacion-corporativa/gestion-integral-riesgos/informe-de-gestion-integral-de-riesgos/>

Gobierno Corporativo

La operación del Banco es gestionada por la Presidencia y 7 direcciones, detallados a continuación: Dirección de Banca de Personas e Institucional, Dirección de Banca Empresas, Dirección Legal, Dirección de Riesgos, Dirección de Tecnología e Innovación Digital, Dirección de Operaciones y Finanzas y Dirección de Auditoría Interna. Asimismo, los miembros de Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. y su personal de apoyo en las áreas estratégicas cuentan con amplia experiencia y trayectoria.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo está disponible en:
<https://www.bancohipotecario.com.sv/informacion-corporativa/gobierno-corporativo/informe-anual-gobierno-corp/>

Razones Literales

- I. “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”.
- II. “La inscripción de la emisión en la bolsa no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”.
- III. “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este prospecto”.

ANEXO 1
ESTADOS FINANCIEROS

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Estados Financieros (no auditados) al 31 de marzo de 2024

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Estado de Situación Financiera (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO	Nota	2024	2023
Activos de intermediación			
Efectivo y equivalentes de efectivo		312,624.3	283,687.9
Instrumentos financieros de inversión (neto)	4	926,497.6	909,379.9
Instrumentos financieros restringidos	21	-	1,182.8
Cartera de créditos (neta)	5,20	1,010,688.8	1,026,867.4
Cuentas por cobrar (neto)		12,767.4	20,077.8
Activos físicos e intangibles(neto)	10	23,281.0	16,819.1
Activos extraordinarios(neto)	9	7,221.3	7,476.3
Inversiones en acciones (neto)	18	114.3	114.3
Otros activos		700.9	825.1
Total activos		<u>2,293,895.6</u>	<u>2,266,430.6</u>
PASIVO			
Pasivos financieros a costos amortizado(neto)			
Depósitos	14	1,679,531.1	1,713,449.4
Operaciones con pacto de retrocompra	21	-	1,187.2
Préstamos	17	75,946.4	77,785.4
Títulos de emisión propia	15	297,938.4	227,054.2
		<u>2,053,415.9</u>	<u>2,019,476.2</u>
Obligaciones a la vista		29,008.2	32,585.1
Cuentas por pagar		8,303.0	11,874.9
Provisiones		3,995.9	4,380.6
Otros pasivos		11,333.5	10,743.0
Total pasivos		<u>2,106,056.5</u>	<u>2,079,059.8</u>
Patrimonio neto			
Capital social pagado		121,403.2	121,403.2
Reservas		28,159.4	20,836.4
Resultados por aplicar		3,646.8	10,452.5
Patrimonio restringido		29,667.4	29,716.4
Otro resultado integral acumulado		4,962.3	4,962.3
Total, patrimonio		<u>187,839.1</u>	<u>187,370.8</u>
Total, pasivo y patrimonio		<u>2,293,895.6</u>	<u>2,266,430.6</u>

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

Firmados por:

Rodrigo de Jesús Solorzano Arévalo
 Director Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
 Director de Finanzas y Administración

Natanael Antonio Siciliano
 Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas
 Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón
 Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Estado de Resultados Integral (no auditados)
Del 1 de enero al 31 de marzo de 2024
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024
Ingresos por intereses		
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral		18,668.0
Activos financieros a costo amortizado		1,212.3
Cartera de préstamos		20,011.9
		<u>39,892.2</u>
Gastos por intereses		
Depósitos		17,879.9
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		0.6
Títulos de emisión propia		4,924.8
Préstamos		1,182.8
Otros gastos por intereses		67.9
		<u>24,056.0</u>
Ingresos por intereses netos		
Pérdida por deterioro de activos financieros de riesgo crediticio-Neta	20	5,330.5
Ingresos intereses, después de cargos por deterioro		10,505.7
Ingresos por comisiones y honorarios		3,054.7
Gastos por comisiones y honorarios		1,032.6
Ingresos intereses por comisiones y honorarios, netos		12,527.8
Ganancias por ventas de instrumentos financieros a costo amortizado, neto		14.9
Ganancia por ventas de activos y operaciones discontinuadas		48.7
Otros ingresos financieros		187.5
Total ingresos netos		12,778.9
Gastos de funcionarios y empleados		4,652.4
Gastos generales		4,273.7
Gastos de depreciación y amortización		822.8
Utilidad antes de impuestos		3,030.0
Gastos por impuesto sobre las ganancias		-
Utilidad del ejercicio		<u><u>3,030.0</u></u>

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

Firmados por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
 Director Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
 Director Finanzas y Administración

Natanael Antonio Siciliano
 Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas
 Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón
 Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros (no auditados)

Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

1. Identificación de la entidad

Banco Hipotecario de El Salvador Sociedad Anónima, que se abrevia Banco Hipotecario, S.A., ha operado con ese nombre desde su fundación en el año 1935 y como una entidad individual. fue creado el 29 de enero de 1935, de conformidad con las Leyes de la República de El Salvador, para operar en forma indefinida siendo su domicilio principal desde su fundación, la ciudad de San Salvador, aunque sus actividades las desarrolla a nivel nacional.

La información contable que se reporta en el Estado de Situación Financiera corresponde al periodo comprendido al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

La información contable que se reporta en el Estado de Resultados Integral corresponde al periodo al 1 de enero al 31 de marzo 2024.

2. Bases de preparación

Los Estados Financieros han sido preparados con base en la prelación establecida en el manual de contabilidad para instituciones captadoras de depósitos y sociedad controladora (NCF-01), el cual define:

- a) La legislación salvadoreña que establece tratamientos contables específicos.
- b) Las Normas Contables emitidas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
- c) Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siempre que el Comité de Normas del Banco Central no manifieste oposición expresa, sobre algún tratamiento particular o una nueva norma internacional de información financiera, adoptando siempre entre las alternativas brindadas por estas Normas la opción más prudente y revelando claramente dicha situación en las notas a los estados financieros.

La base de medición que el Banco utiliza para elaborar sus estados financieros es costo histórico y valor razonable.

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

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 periodos 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.

Las estimaciones y criterios que el Banco utiliza en la presentación de sus estados financieros se aplican primordialmente a:

Arrendamiento financiero: En lo relacionado al plazo del derecho de uso y la tasa de descuento.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Activo fijo: En lo relacionado a los años de vida útil estimada de cada bien, tomando los criterios en la legislación aplicable.

Reservas de saneamiento: Con base al criterio definido en la NCB-022.

Provisión del pasivo laboral: De acuerdo al criterio definidos en las Leyes laborales en conjunto con el estudio actuarial.

Con la vigencia de la NCF-01 el Banco realizo cambios y adiciones en las políticas contables que se detallan en el siguiente apartado:

Activos extraordinarios: Cambio en el registro de la cuenta contable por el deterioro de valor.

Inversiones: Se registra con base al modelo de negocios del Banco de acuerdo con lo establecido en la normativa financiera vigente.

Arrendamiento financiero: Creación de la política para registrar los arrendamientos que posee el Banco a la entrada en vigencia de la normativa.

3. Políticas contables significativas.

En la 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 cumplimiento obligatorio tratan sobre los siguientes temas:

- a. Registro y valuación posterior del efectivo en caja y bancos.
Define el tratamiento de la valuación de la moneda local y extranjera y su presentación en los Estados Financieros.
- b. Registro y Valuación posterior de las inversiones financieras.
Define el registro de las inversiones con base al modelo de negocios del Banco de acuerdo con lo establecido en la normativa financiera vigente.
- c. Arrendamiento Financiero.
Define el tratamiento contable del derecho de uso y de la deuda asociada.
- d. Suspensión del reconocimiento de Intereses en los ingresos.
Trata sobre la suspensión en el reconocimiento de los intereses de créditos con más de 90 días de vencimiento.
- e. Registro y valuación posterior de propiedades, planta y equipo.
Define el tratamiento del registro inicial y años de vida útil de acuerdo con la legislación vigente.
- f. Registro y control de las indemnizaciones y retiro voluntario.
Establece el registro de la provisión con base en el reglamento interno de trabajo y legislación laboral vigente.
- g. Estimación de reservas de saneamiento por reclasificación de categoría de riesgo de clientes.
De acuerdo con lo regulado con la normativa emitida por la Superintendencia del sistema financiero (NCB-022)

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

- h. Reclasificación de los activos de riesgo crediticio de vigentes a vencidos.
Presenta la clasificación contable adecuada de los activos de riesgos que se encuentran en categoría de vencidos.
- i. Registro de inversiones accionarias.
Hace referencia al método que se aplicara de acuerdo con las características particulares de cada inversión.
- j. Registro y valuación posterior de los activos extraordinarios.
Establece el criterio de registro y valuación de acuerdo con los plazos, lineamientos regulados en las leyes y normativas vigentes.
- k. Registro y valuación posterior de transacciones en moneda extranjera.
Define el tratamiento de la moneda extranjera y el tipo de cambio a utilizar en el momento de su presentación.
- l. Cargos por riesgos generales de la banca.
Establece los cargos por futuras pérdidas por regulaciones vigentes a la fecha de presentación de los Estados Financieros.
- m. Reconocimiento de los intereses por pagar.
Los intereses sobre obligaciones se reconocen sobre la base de acumulación.
- n. Retiro de los activos de riesgo crediticio del estado de situación financiera.
Establece las causales del retiro de los Estados Financieros de los activos de riesgo crediticio.
- o. Reconocimiento de ingresos.
Los ingresos se reconocen sobre la base de acumulación.
- p. Registro de la provisión por riesgo país.
Reconocimiento de la provisión por pérdida asociada a la clasificación de riesgo de cada país donde se encuentran invertidos los recursos del banco.
- q. Reconocimiento de Pérdidas en Préstamos y Cuentas por Cobrar.
Definición de los criterios para el reconocimiento de las pérdidas de préstamos y cuentas por cobrar.
- r. Uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros.
Las estimaciones y criterios que el Banco utiliza de acuerdo con los criterios de la administración en la presentación de sus estados financieros.

4. Instrumentos financieros de inversión

Este rubro representa los valores y otras inversiones en instrumentos financieros adquiridos para fines especulativos o por disposición de las autoridades respectivas, su revelación se realizará de conformidad a lo establecido en este marco contable y lo establecido en las NIIF. Las

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

inversiones en instrumentos y sus provisiones al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 presentan un saldo de cartera bruta por US\$926,497.6 y US\$909,379.9, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 no se tenían registradas provisiones relativas a las inversiones.

La tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 8.27% (7.73%, al 31 de diciembre 2023). 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.

5. Préstamos, contingencias y sus provisiones

La cartera de préstamos al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023 se presenta a continuación:

		Préstamos	Contingencias	Total
2024				
Cartera bruta	US\$	1,047,671.2	18,399.2	1,066,070.4
Menos: Reservas		(36,982.4)	(10,456.5)	(47,438.9)
Cartera de riesgos neta	US\$	1,010,688.8	7,942.7	1,018,631.5
2023				
Cartera bruta	US\$	1,061,330.6	24,105.7	1,085,436.3
Menos: Reservas		(34,463.2)	(9,853.1)	(44,316.3)
Cartera de riesgos neta	US\$	1,026,867.4	14,252.6	1,041,120.0

Las reservas de saneamiento por "Contingencias" se presentan en el rubro de pasivos "Diversos".

La tasa de cobertura de la cartera de préstamos es de 4.45% (4.08%, al 31 de diciembre 2023).

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 8.23% (8.44%, al 31 de diciembre 2023).

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 al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 representan el 100.0% de la cartera.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados durante el período de tres meses reportado al 31 de marzo de 2024 y doce meses al 31 de diciembre 2023 ascienden a US\$1,064.7 y US\$2,040.8, respectivamente.

6. 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 por US\$41,493.9 (US\$45,845.9, al 31 de diciembre 2023). Al 31 de marzo el saldo de capital más intereses es de US\$24,085.8 (US\$27,904.2, al 31 de diciembre 2023), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$19,104.5 (US\$23,314.6, al 31 de diciembre 2023); además se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$23,211.6 (US\$23,527.0, al 31 de diciembre 2023), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponden al 25% del monto de la línea aprobada en enero de 2017, por valor de US\$77,400.0.
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$63,633.7 (US\$63,633.7, al 31 de diciembre 2023), al 31 de marzo el saldo del préstamo más intereses es de US\$29,677.6 (US\$32,794.2, al 31 de diciembre 2023), y la garantía es de US\$46,708.2 (US\$47,230.3, al 31 de diciembre 2023), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica BICSA por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0, al 31 de diciembre 2023), al 31 de marzo, el saldo del préstamo más intereses es de US\$15,077.6 (US\$15,070.9, al 31 de diciembre 2023), y la garantía total es de US\$19,566.8 (US\$19,403.9, al 31 de diciembre 2023), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo recibido de ECO BUSINESS FUND por un monto de US\$15,000.0 en el año 2019 el cual fue cancelado el 15 de marzo 2024, el saldo de capital más intereses al 31 de diciembre 2023, ascendía a US\$1,905.6 y la garantía total es de US\$5,599.6, la cual estaba 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.

7. Activos y pasivos por impuestos diferidos

El valor de Activos de Impuesto Sobre la Renta Diferido al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023 se encuentra conformado según el siguiente detalle:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

		2024	2023
Retiro Voluntario	US\$	615,428.9	749,180.7
Reservas Voluntarias		663,043.2	1,290,731.2
Reservas categoría A y B		504,081.0	563,899.4
Arrendamiento Financiero		156,549.7	-
Total	US\$	1,939,102.8	2,603,811.3

8. Efecto del Impuesto a las ganancias en partidas integrantes de la otra utilidad Integral.

Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023. no se han determinado efectos en el impuesto a las ganancias por partidas en otro resultado integral.

9. Activos extraordinarios.

Al 31 de marzo el Banco mantiene saldos por activos extraordinarios provenientes de préstamos por valor neto de US\$7,221.3 (US\$7,476.3, al 31 de diciembre 2023).

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

		<u>Valor de los activos</u>	<u>Valor de las reservas</u>	<u>Valor neto de reservas</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	US\$	12,331.6	4,855.3	7,476.3
Más: Constituciones		0.0	156.4	(156.4)
Traslados		0.0	0.0	0.0
Adquisiciones		0.0	0.0	0.0
Menos: Retiros		(484.6)	(386.0)	(98.6)
Saldos al 31 de marzo de 2024	US\$	11,847.0	4,625.7	7,221.3
Saldos al 31 de diciembre de 2022	US\$	11,989.1	4,830.1	7,159.0
Más: Adquisiciones y constituciones		3,467.9	787.4	2,680.5
Traslados de reservas		0.0	655.4	(655.4)
Menos: Retiros		(3,125.4)	(1,417.6)	(1,707.8)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	US\$	12,331.6	4,855.3	7,476.3

Al 31 de marzo, los activos que tienen más de cuatro años de haber sido adquiridos ascienden a US\$5,308.9 (US\$3,686.0, al 31 de diciembre 2023) del cual un monto de US\$0.0 (US\$355.7, al 31 de diciembre 2023) ha sido reconocido como pérdida en el ejercicio; de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Bancos.

Durante el período finalizado al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 se dieron de baja los siguientes activos extraordinarios por ventas, como se describe a continuación:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Períodos		Precio de <u>Venta</u>	Costo de <u>adquisición</u>	Provisión <u>constituida</u>	<u>Utilidad</u>
2024	US\$	458.0	484.6	386.0	359.4
2023	US\$	3,170.6	3,125.4	(1,417.6)	1.462.8

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023, no se realizó retiro de activo extraordinario aplicando su reserva de saneamiento.

Durante el período finalizado al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, no se realizaron traslados de bienes recibidos en pago a los activos fijos del Banco.

En el período reportado no se dieron de baja a activos por destrucciones o donaciones.

10. Activos físicos e intangibles.

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

		2024	2023
Costo			
Edificaciones	US\$	8,556.7	8,556.7
Mobiliario y equipo		15,332.6	14,812.1
Arrendamiento financiero		8,028.1	0.0
Otros activos		518.9	0.0
Menos: Depreciación acumulada		<u>(18,611.2)</u>	<u>(16,385.6)</u>
		<u>13,825.1</u>	<u>6,983.2</u>
Más:			
Terrenos		4,362.9	4,362.9
Amortizables		1,288.3	1,704.4
Construcciones en proceso		209.9	173.8
		<u>19,686.2</u>	<u>13,224.3</u>
Revaluaciones			
Edificaciones		1,367.5	1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones		(1,367.5)	(1,367.5)
Terrenos		<u>3,594.8</u>	<u>3,594.8</u>
Total	US\$	<u>23,281.0</u>	<u>16,819.1</u>

Durante los períodos reportados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, no se efectuó revalúo de activos.

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

		2024	2023
Saldo inicial	US\$	16,819.1	16,331.0
Mas - Adquisiciones		8,268.3	2,850.9
Menos - Depreciaciones y amortizaciones		(1,784.1)	(2,356.8)

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Retiros	(22.3)	(6.0)
Saldo final	US\$ 23,281.0	16,819.1

11. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023 el Banco no posee instrumentos financieros derivados.

12. Gestión de riesgos financieros y operacionales.

Riesgos Financieros

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. Adicionalmente, La Gerencia de Riesgos 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.

El banco mide su exposición al riesgo de mercado a través de las metodologías descritas a continuación:

1. **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.
2. **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.

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 a Comité de Riesgos y 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

El Banco 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 Gerencia de Riesgos, a través del área de gestión de riesgo financieros y analítica de datos, realiza un monitoreo constante de la posición de liquidez del Banco, estimada a través 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, concentración de depositantes (10,25 y 50), 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).
7. **Índice de Riesgo de Liquidez:** Mide la resistencia del fondo de activos líquidos de alta calidad del Banco, para hacer frente a las necesidades de liquidez derivadas de un escenario de tensión con una duración de treinta días.

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 tres 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, concentraciones que deriva en un riesgo de liquidez originado por la alta dependencia que se pueda tener en un determinada fuente de fondeo y suficiencia patrimonial que fundamentalmente consiste en la capacidad del Banco para responder a sus obligaciones contraídas independientemente del plazo.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Los resultados de la gestión del riesgo de liquidez y solvencia patrimonial se obtienen a través de la generación de una serie de reportes de riesgo de liquidez que se comunican a la Alta Gerencia del Banco; Comité de Riesgos; y a Junta Directiva.

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

- 1. Plan de Contingencia de Liquidez:** que define amplias 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.

3. Solvencia Patrimonial.

La solvencia patrimonial es la capacidad que tiene una entidad de contar con los recursos suficientes, aun cuando estos últimos sean diferentes al efectivo, para respaldar las obligaciones contraídas sin importar el plazo.

Para asegurar que el Banco cuente con un nivel mínimo de capital que le permita en todo momento cubrir los riesgos asumidos en sus operaciones, la Dirección de Riesgos da seguimiento diario a los principales indicadores de solvencia los cuales son remitidos a la Alta Gerencia y Presidencia; dentro de los cuales se encuentran: el Índice de Solvencia (Coeficiente Patrimonial) el cual debe ser superior al 12% en todo momento, el monto del Fondo Patrimonial, los Activos Ponderados por Riesgo, así como los Excedentes o la Deficiencia Patrimonial.

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 los clientes, 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, a través del análisis financiero para cada cliente, como de manera global en la cartera de préstamos y segmentos de esta. Para ello se cuenta con distintas metodologías, que van desde el análisis y estimación de pérdida esperada, que cuantifican el monto de la pérdida posible. Asimismo, 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.

Como parte de la gestión de Riesgo de Crédito, el Banco efectúa mediciones de impacto en los diferentes sectores económicos, a través de análisis macroeconómico que brindan un escenario futuro de los principales efectos o impactos que podrían generarse al banco.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Adicionalmente, se realizan gestiones de recuperación temprana de la mora, con el fin de minimizar el impacto de deterioro de la cartera de créditos, considerando el factor de atención personalizada que el banco ofrece a los clientes, a través del área de negocios y de esa forma, atender oportunamente ofreciéndole el producto, plazo y condiciones crediticias que mejor se ajusten a la situación actual de los clientes.

Además, el banco cuenta con un fuerte respaldo de reservas, constituyendo reservas voluntarias, para hacer frente a cualquier factor que perjudique la capacidad de pago de los 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.

Riesgos Operacionales

Riesgo Operacional.

La Gestión de Riesgo Operacional, busca establecer mecanismo de control que apoyen al cumplimiento de los objetivos establecidos por el Banco. Para ello, se cuenta con una metodología dentro de la cual se define un proceso adecuado de identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos a los cuales se ve expuesta la organización.

Adicionalmente, como parte del cumplimiento a la NRP-42 “Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras” y NRP-24 “Normas técnicas para el sistema de Gestión de Continuidad del Negocio” durante el primer trimestre correspondiente al 2024, se desarrollaron las siguientes actividades en materia de Gestión de Riesgo y Continuidad del Negocio dentro del Banco:

- Capacitaciones al personal de nuevo ingreso en materia de Riesgo Operacional y Continuidad del Negocio.
- Reporte de base de eventos de riesgos 2023 a la Superintendencia del Sistema Financiero.
- Seguimiento de eventos de Riesgos Operacionales y Continuidad del Negocio, dentro de los cuales se definieron planes de acción para su respectiva mitigación.

13. Pasivos financieros mantenidos para negociar.

Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023 el Banco no posee pasivos financieros mantenidos para negociar.

14. Depósitos.

La cartera de depósitos del Banco está distribuida como se muestra a continuación:

		2024	2023
Depósitos del público	US\$	1,050,915.8	1,119,304.1
Depósitos de otros bancos		1,047.1	512.3
Depósitos de entidades estatales		605,188.3	570,733.8
Depósitos restringidos e inactivos		22,379.9	22,899.2

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Total	US\$ 1,679,531.1	1,713,449.4
--------------	-------------------------	--------------------

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

		2024	2023
Depósitos en cuenta corriente	US\$	356,550.8	346,724.6
Depósitos en cuenta de ahorro		344,609.4	321,376.3
Depósitos a plazo		978,370.9	1,045,348.5
Total	US\$	1,679,531.1	1,713,449.4

Costo promedio de la cartera de depósitos 4.30% (4.05%, al 31 de diciembre 2023).

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.

15. Títulos de emisión propia

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023, el Banco ha emitido títulos valores, con base al artículo 53 de la Ley de Bancos, para captar recursos del público, según el siguiente detalle:

Fecha de emisión	Plazo	SERIE	Monto de capital ^{1/}				Intereses acumulados ^{1/}		Tasa de interés		Garantía	
			Emisión	Colocado		Adeudado		2024	2023	2024		2023
				2024	2023	2024	2023					
14/08/23	7 años	Tramo-1	CIBHIPO\$02	52,550.0	52,550.0	52,550.0	52,550.0	472.4	483.9	7.0%	7.0%	No cuenta con Garantía específica.
16/08/23	7 años	Tramo-2	CIBHIPO\$02	44,600.0	44,600.0	44,600.0	44,600.0	383.9	393.5	7.0%	7.0%	
18/08/23	7 años	Tramo-3	CIBHIPO\$02	44,600.0	44,600.0	44,600.0	44,600.0	366.8	376.3	7.0%	7.0%	
05/09/23	7 años	Tramo-4	CIBHIPO\$02	33,450.0	33,450.0	33,450.0	33,450.0	172.7	173.2	7.0%	7.0%	
20/09/23	7 años	Tramo-5	CIBHIPO\$02	16,725.0	16,725.0	16,725.0	16,725.0	38.4	38.5	7.0%	7.0%	
31/10/23	7 años	Tramo-6	CIBHIPO\$02	33,673.0	33,673.0	33,673.0	33,673.0	392.8	400.3	7.0%	7.0%	
15/01/24	5 años	Tramo 7	CIBHIPO\$02	20,000.0	-	20,000.0	-	305.0	-	7.25	-	
22/01/24	5 años	Tramo 8	CIBHIPO\$02	50,000.0	-	50,000.0	-	693.3	-	7.25	-	
Totales				295,598.0	225,598.0	295,598.0	225,598.0	2,825.3	1,865.7			

^{1/} El total de capital más intereses por US\$298,423.3(US\$227,463.7 al 31 de diciembre 2023), detallados no incluyen comisión pagada por la adquisición de los citados títulos cuyo saldo por amortizar al 31 de marzo 2024, asciende a US\$484.9(US\$409.5, al 31 de diciembre 2023) con lo cual el saldo contable de capital, más intereses menos la comisión es de US\$297,938.4(US\$227,054.2, al 31 de diciembre 2023)

16. Fideicomisos

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco administra cuatro fideicomisos, según detalle:

Descripción	Valor de los activos		Resultado neto	
	2024	2023	2024	2023
Fideicomiso A	US\$1,445.0	US\$1,457.4	(US\$5.0)	US \$30.0
Fideicomiso B	US\$5,630.3	US\$5,661.7	US\$57.5	US\$ 98.0
Fideicomiso C	US\$ 0.3	US\$ 0.7	US\$ 0.0	US\$ 8.3
Fideicomiso D	US\$ 10.0	US\$ 10.0	US\$ 0.0	US\$ 0.0

17. Préstamos subordinados

Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL)

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco mantiene obligaciones con el BANDESAL por un monto de US\$24,086.0 y US\$27,904.2, respectivamente, el cual incluye capital más intereses.

Préstamos de otros bancos.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 el detalle de préstamos con bancos extranjeros es el siguiente:

	2024	2023
	US\$	
Préstamos pactados hasta un año plazo	15,314.9	15,389.2
Préstamos pactados a más de un año plazo	23,656.4	27,928.3
Préstamos pactados a cinco o más años plazo	5,833.9	6,563.7
Total	US\$ 44,805.2	49,881.2

Adeudado por arrendamiento

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el saldo adeudado por arrendamiento financiero asciende a US\$7,055.2 y US\$0.00.

18. Instrumentos patrimoniales medidos a valor razonable con cambios en otra utilidad integral.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco no posee acciones en subsidiarias

A la misma fecha se posee inversión conjunta como se detalla a continuación:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación		Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
		2024	2023	Fecha	Monto	2024	2023	2024	2023
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.36	2.36	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$12.6	US\$12.6

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

19. Requerimiento de fondo patrimonial o patrimonio neto

De acuerdo con el artículo 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:

- El 12.0% o más entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados.
- El 7.0% o más entre su fondo patrimonial y sus obligaciones o pasivos totales con terceros, incluyendo las contingencias.
- 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

La situación del Banco al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023, se muestra a continuación:

	2024	2023
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	<u>17.1%</u>	<u>16.6%</u>
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	<u>8.5%</u>	<u>8.5%</u>
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	<u>149.5%</u>	<u>146.8%</u>

20. Perdida (ganancia) por deterioro (reversión de deterioro) de activo de riesgo crediticio

Al 31 de marzo 2024 se detalla el deterioro y reversión (reversión de deterioro) de activo de riesgo crediticio.

		Préstamos	Contingencia	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	34,463.2	9,853.1	44,316.3
Más: Constitución de reservas		4,692.5	603.4	5,295.9
Menos: Saneamiento de préstamos		(1,896.5)	-	(1,896.5)
Traslados		-	-	-
Liberaciones		(276.8)	-	(276.8)
Saldo al 31 de marzo de 2024	US\$	<u>36,982.4</u>	<u>10,456.5</u>	<u>47,438.9</u>

Al 31 de marzo de 2024, los costos de reservas de saneamiento por US\$5,330.5, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$5,295.9. Adicionalmente incluye las reservas de cuentas por cobrar y saneamientos directos.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo 2024 las recuperaciones vía judicial ascienden a US\$123,664.37

Al 31 de marzo de 2024 el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$2,210.1.

21. Activos financieros transferidos que no cumplen las condiciones para ser dados de bajas de forma total.

Al 31 de marzo de 2024, no existe saldo en reportos y otras obligaciones bursátiles. Al 31 de diciembre 2023 el saldo en ese concepto asciende a US\$1,182.8 y una comisión por pagar de US\$4.4

22. Activos financieros que son dados de baja en su totalidad.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el saldo de activos financieros por adquisición de por reporte compra es de US\$9,897.2 y US\$4,300.0

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 se dieron de baja activos de riesgos crediticios contra reserva de saneamiento por un monto de US\$1,896.5 y US\$12,365.9.

23. Litigios pendientes

- a. Juicio ordinario mercantil de referencia 166/2022, promovido ante Juzgado Sexagésimo de lo Civil de la ciudad de México, por la sociedad Promoción y Operación, S. A. DE. C.V., contra el Banco Hipotecario de El Salvador S.A. En fecha 15 de noviembre de 2022, se recibió emplazamiento de demanda en el que la sociedad actora solicita se declare cumplido el contrato de servicios de procesamiento de operaciones de tarjeta de crédito y/o débito suscrito el 31/10/2003; y, se condene en abstracto al Banco al pago de daños y perjuicios generados como consecuencia del incumplimiento del contrato. El 10 de enero de 2023 se contestó la demanda y en el mismo escrito se reclama que la sociedad demandante pague a Banco Hipotecario la suma de \$838.3 respecto de transacciones acaecidas los días 9, 10 y 11 de junio de 2020. A la espera que se agoten todas las etapas del proceso.
- b. En fecha 13 de junio de 2023 el Banco presentó reclamo por \$5,000.0, ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico (OCIF), contra la Sociedad Nodus International Bank, Inc y el día 29 del mismo mes y año ante el administrador nombrado por la OCIF. Con base en la opinión de los abogados contratados, al 31 de diciembre de 2023 no se cuenta con elementos suficientes para estimar las posibles pérdidas en la recuperación de esta cuenta por cobrar debido a que, no ha sido revelada la información financiera de los activos y pasivos a liquidar por parte de la OCIF, solamente se cuenta con el Plan de Liquidación. A diciembre 2023 se provisionó el monto total de la operación, correspondiente a los \$5,000.0, de los cuales \$3,500.0 se cargaron a resultados en rubro de Otros ingresos y gastos, neto, del estado de resultados y \$1,500.0, a reservas voluntarias de préstamos.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

24. 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 96.72% 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.

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.

El capital social y reservas de capital del Banco al 31 de marzo ascienden a US\$149,562.6 (US\$142,239.6, al 31 de diciembre 2023). El total de créditos relacionados es de US\$1,338.0 (US\$1,394.2, al 31 de diciembre 2023) y representa el 0.89% (1.0%, al 31 de diciembre 2023) del capital social y reservas de capital de la entidad; dicho monto está distribuido entre 29 (29 al 31 de diciembre 2023) deudores.

Durante los períodos reportados el Banco dio cumplimiento a las disposiciones sobre créditos relacionados antes referidas.

25. Límites a la concesión de créditos

El artículo 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.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

26. 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

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 marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

27. Segmentos de operación

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

28. Contingencias

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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:

	2024	2023
Apertura de cartas de crédito	US\$ -	397.2
Avales fianzas y garantías	18,399.2	23,708.5
Menos: provisión por riesgo	(10,456.5)	(9,853.1)
Total	<u>US\$ 7,942.7</u>	<u>14,252.6</u>

29. Calificación de riesgo

El artículo 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 al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2024 se presenta a continuación:

	Calificación			
	2024		2023	
	Zumma Ratings, S.A. de C.V.	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.	Zumma Ratings, S.A. de C.V.	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
Emisor /Largo plazo	EA+	AA	EA+	AA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable
CIBHIPO\$02	N-1	N-1	N-1	N-1
<i>Corto Plazo con garantía especial</i>				
CIBHIPO\$02	N-2	N-1	N-2	N-1
<i>Corto Plazo sin garantía especial</i>				

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

CIBHIPO\$02	AA-	AA+	AA-	AA+
<i>Largo Plazo con garantía especial</i>				
CIBHIPO\$02	A+	AA	A+	AA
<i>Largo Plazo sin garantía especial</i>				
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable
Acciones preferidas		N-2		N-2

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior, ambas con perspectiva Estable. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo de Pacifit Credit Rating es al 31 de diciembre de 2023 y 30 de septiembre de 2023.

La fecha de referencia de la clasificación de riesgo de Zumma Rating S. A. de C. V. es al 31 de diciembre de 2023 y 30 de septiembre 2023.

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.

A Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Para los Certificados de Inversión de largo plazo:

AA Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

A Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Para los Certificados de Inversión de corto plazo:

N-1 Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

N-2 Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Para las acciones:

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.

30. Alcance de consolidación (Inversiones en entidades subsidiarias en estados financieros consolidados)

El Banco no presenta Estados Financieros consolidado porque es una entidad individual que no posee inversiones en subsidiarias.

31. Adquisiciones (combinación de negocios) y ventas (desapropiación de subsidiarias)

Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023 el Banco no ha realizado adquisición de negocios ni desapropiación de subsidiarias.

32. Relación entre operaciones activas y pasivas en moneda extranjera

De acuerdo con el artículo 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 marzo de 2024 y 2023, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación del 2.5% (2.4%, al 31 de diciembre 2023).

33. Diferencia significativa entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Contables emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva

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 Normas de Contabilidad NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero. Las normas contables aplicables al Banco no requieren esta misma clasificación.
2. Los títulos valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Reserva y por otras entidades del Estado, pagaderos con fondos del Presupuesto Nacional, se reconocen a su

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

costo de adquisición neto de los gastos de corretaje, comisiones y otras erogaciones relacionadas con la compra. La NIIF 9 establece que estos activos financieros se reconocerán a su valor razonable más los costos transaccionales que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Además, en el caso de títulos comprados a descuento o bajo la par, posteriormente son medidos a su costo amortizado utilizando el método de línea recta en el plazo de financiamiento para el reconocimiento de ingresos por intereses. Las Normas de Contabilidad NIIF establecen que en estos casos los títulos valores deben ser medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3. Con relación al riesgo de liquidez, las Normas de Contabilidad 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
4. Las provisiones para riesgo de crédito se establecen con base a normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. Conforme a la NIIF 9, se establece un modelo de pérdidas crediticias esperadas, según el cual las pérdidas por deterioro de valor se registran cuando se hayan identificado posibles eventos de incumplimientos, aunque éstos no hayan ocurrido. La NIIF 9 establece un enfoque de tres fases para la contabilización de la estimación por deterioro, que se basa en el cambio de la calidad crediticia de los activos financieros desde su reconocimiento inicial.
5. Las liberaciones de reservas constituidas en años anteriores se registran con crédito a otros ingresos no de operación; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que las transacciones de la misma naturaleza se muestren netas.
6. De acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, el establecimiento de reservas voluntarias no forma parte de los resultados, sino son apropiaciones de utilidades retenidas. Conforme a las normas contables aplicadas por el Banco estas reservas se reconocen en los resultados del año.
7. Los ingresos generados por los intereses sobre la cartera vencida de préstamos por cobrar se registran en cuentas de orden cuando existe mora superior a 90 días y se reconocen como productos cuando son percibidos; las Normas de Contabilidad NIIF requieren el reconocimiento contable de intereses de todos los activos financieros, así como el respectivo deterioro.
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 Normas de Contabilidad NIIF requieren que los revalúos de activo fijo sean actualizados periódicamente para reflejar los valores justos de mercado de los bienes revaluados. El plazo de depreciación de los activos fijos se determina con base en los plazos permitidos por regulaciones fiscales; las Normas de Contabilidad NIIF establecen que los activos fijos deben

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

depreciarse con base en la estimación de la vida útil de los bienes; así mismo, las Normas de Contabilidad NIIF revisaron la definición de valor residual de los activos.

9. Los activos extraordinarios deben tratarse conforme a lo establecido en la NIIF 5, de acuerdo con la cual debe reconocerse una pérdida por deterioro debido a las reducciones iniciales o posteriores del valor del activo hasta el valor razonable menos los costos de venta; además, conforme a las Normas de Contabilidad 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 contables para bancos vigentes definen que por la utilidad por venta de activos extraordinarios con financiamiento se deba restringir el patrimonio. Las Normas NIIF no definen dicho tratamiento.
11. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren que se registren estimaciones para el deterioro de valor de los activos, en función de los flujos de efectivo futuros, relacionados con el activo, descontados a una tasa de interés apropiada. Este proceso debe ser efectuado cuando se determina la existencia de indicadores de deterioro. Las políticas contables para bancos no requieren este tipo de estimaciones.
12. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la entidad, así como los métodos y supuestos utilizados. Las políticas contables en uso no abarcan todo este tipo divulgaciones.
13. Según las Normas de Contabilidad NIIF las acciones preferentes con un dividendo no discrecional tiene un componente de pasivo que debe reconocerse por separado. Las normas contables aplicables a Banco no requieren esta separación.
14. Existen diferencias entre la presentación y ciertas revelaciones de los estados financieros según las Normas de Contabilidad NIIF y lo establecido en las normas aprobadas para la elaboración y publicación de los estados financieros.

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

34. Hechos ocurridos después del período en que se informa.

No se han identificado eventos materialmente importantes después de los períodos que se están informando.

35. Hechos relevantes

Se consideran hechos relevantes aquellos eventos cuantificables y que afectan al menos en un

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

cinco por ciento a la utilidad neta o pérdida del período. También deben considerarse los aspectos que tengan trascendencia para la entidad, pero que por su naturaleza no se pueden revelar a través de cifras en los estados financieros o no están suficientemente expuestos en otras notas.

Deben revelarse en esta nota los ocurridos durante el ejercicio que se reporta o en períodos subsecuentes, hasta un día antes de la emisión de los estados financieros.

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

2024

1. El 12 y 22 de diciembre de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Agencia Cojutepeque a ubicarse en la Avenida General Brioso y 3ra. Calle Oriente N. 1 Cojutepeque, departamento de Cuscatlán con fecha de apertura el 9 de enero de 2024. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 08 de enero de 2024.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2024 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 2023.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Integrity Auditing Group Limitada de C. V. (CROWE), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2024. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Integrity Auditing Group Limitada de C. V. (CROWE), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2024. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2023, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 25 de marzo de 2024.
 - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2023, a US\$ 0.16 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,918.8 estableciéndose la fecha de pago a partir del 25 de marzo de 2024.
 - f. Aprobar un valor de US\$ 100.0 correspondiente a la Reserva Riesgos País y otro por US\$ 1,000.0 para cubrir la Provisión de Castigos de Bienes Recibidos en Pago correspondiente al año 2024 en la cuenta de utilidades de ejercicios anteriores.
 - g. Trasladar un valor restante de US\$ 7,323.0 a Reservas Voluntarias de Capital, las cuales

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

ascenderá a US\$ 9,035.6.

3. El 21 y 26 de febrero de 2024, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquilla CNR Chalatenango, el cual estará ubicado dentro de las instalaciones del Centro Nacional de Registro, en Calle Vieja a San Salvador CA 3E, Centro Comercial Plaza Recreativa, San Antonio Chalatenango con fecha de apertura el 19 de marzo de 2024. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 05 de marzo de 2024.

Período terminado el 31 de diciembre de 2023.

1. El 30 de diciembre de 2022, el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en sesión CNBCR-11/2022, emitió y aprobó la actualización al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), con el objetivo de presentar de manera uniforme y homogénea el registro contable de las operaciones que realizan esas entidades. Este Manual entró en vigencia el 16 de enero de 2023
2. El 20 de febrero de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas VMT San Miguel, con fecha de apertura el 6 de marzo. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 22 de febrero de 2023.
3. La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 acordó los siguientes puntos:
 - h. 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 2022.
 - i. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Pricewaterhousecoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2023. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - j. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Pricewaterhousecoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2023. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - k. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 - l. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, a US\$ 0.15 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,798.8

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.

- m. Aprobación del aumento del capital social por valor de US\$23,984.5, por medio de capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$8.00 a US\$10.00 cada una, tomando un valor de US\$8,395.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$15,588.7 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2022 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
4. El 13 de junio de 2023, la Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda, presentó renuncia a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
 5. El 15 de junio 2023, se registró ingreso de la comisión originada por la cartera en administración del Fideicomiso de Firempresas, correspondiente a los períodos 2021 y 2022 por valor de US\$1,273.2 y el 30 de junio 2023, US\$821.2; el saldo total acumulado de dicha comisión al 31 de diciembre 2023 asciende a US\$2,816.5.
 6. El 19 de junio de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas Las Chimanas Ahuachapán, con fecha de apertura el 4 de julio. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 26 de junio de 2023.
 7. El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.
 8. El 24 de julio de 2023, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de US\$300,000.0 a 7 años plazo a través de la colocación de Certificados de Inversión, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
 9. El 31 de julio de 2023, se inició provisión sobre la cuenta por cobrar a cargo de un banco internacional; que, al 31 de diciembre 2023, dicha provisión asciende a US\$5,000.0, alcanzando el 100% de su cobertura.
 10. El 10 de agosto de 2023, el Licenciado Emmanuel Ernesto Lopez Nuñez presentó renuncia a su cargo de Primer Director Suplente de la Junta Directiva del Banco a partir de esa fecha.
 11. El 31 de agosto de 2023, se realizó el registro inicial por US\$2,340.7, correspondiente al 30% de derechos futuros sobre saldos de reservas voluntarias y créditos categoría A y B, a esa fecha, en cumplimiento a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Impuesto sobre las ganancias - NIC 12, cuyo saldo acumulado al 31 de diciembre 2023, asciende a US\$1,854.6.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (no auditados)
Al 31 de marzo de 2024 y 2023

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

12. La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de septiembre de 2023, aprobó 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	Ingeniero Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Director Vicepresidente	Licenciado Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Secretario	Licenciada Karen Elizabeth González de Girón
Primer Director Suplente	Licenciado Julián Seledonio Mendoza
Segundo Director Suplente	Licenciada Claudia Yadira Majano de García
Tercer Director Suplente	Licenciado Roberto Antonio Parras Luna

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencias de dos años a partir del día de su inscripción.

13. El 13 de septiembre de 2023, el Licenciado Roberto Antonio Parras Luna presentó renuncia a su cargo de Tercer Director Suplente de la Junta Directiva del Banco a partir de esa fecha.
14. El 22 de diciembre de 2023, se realizó la aplicación de la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 28 de noviembre de 2014, registrando el pago del cliente por un valor de \$ 1,330.4 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y
Estados financieros
31 de diciembre de 2023

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
(entidad salvadoreña)

Contenido

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 6
Estados financieros:	
Balance general	7
Estado de resultados	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11 - 53



Informe de los auditores independientes

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. (el "Banco") al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador, como se describe en la Nota 2 a los estados financieros.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Banco comprenden:

- El balance general al 31 de diciembre de 2023;
- El estado de resultados por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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.

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

Independencia

Somos independientes del Banco de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia), emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de El Salvador. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de El Salvador.



A la Junta Directiva y
a los Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Página 2

Asuntos claves de auditoría

Son asuntos claves de auditoría aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p>Reservas de saneamiento de préstamos y contingencias</p> <p>Al 31 de diciembre de 2023, el Banco incluye en su balance general un saldo de cartera de préstamos e intereses por cobrar por \$1,061,330.6 miles y un saldo de reservas de saneamiento de préstamos y contingencias por \$44,316.3 miles. Nos enfocamos en este saldo de las reservas de saneamiento, porque representa una cuenta significativa para los estados financieros, que está sujeta a estimaciones y juicios importantes de la gerencia del Banco, y un error en dicha estimación podría tener un efecto material en los estados financieros.</p> <p>Las reservas de saneamiento se determinan con base en normas regulatorias, las cuales requieren determinar la clasificación de riesgo tomando en cuenta un análisis individual de los préstamos con posible deterioro y estableciendo la estimación con base a la capacidad financiera del deudor, comportamiento de pago, días de mora y garantías existentes. Además, el Banco registra reservas voluntarias determinadas con base a políticas internas.</p> <p>En la Nota 2 a los estados financieros, se divulgan las políticas contables utilizadas por el Banco para estimar estas reservas de saneamiento de préstamos y contingencias.</p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre las reservas de saneamiento de préstamos y contingencias, que combinan pruebas de controles internos y pruebas sustantivas, fueron los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entendimos, evaluamos y validamos el diseño y la efectividad operativa de los controles internos claves que tiene el Banco en la determinación de las reservas de saneamiento, incluyendo los controles de información y tecnología (IT). • Efectuamos pruebas sobre la parametrización del sistema y sobre la metodología utilizada para la clasificación de riesgo de la cartera de préstamos. • Verificamos, con base en pruebas selectivas que mensualmente la reserva determinada estuviera conciliada con los saldos en la contabilidad y que los registros se encuentran debidamente autorizados. • Verificamos, con base en pruebas selectivas que se hayan realizado los cálculos de las reservas de saneamiento en cumplimiento con los requerimientos establecidos en las normas regulatorias (NCB 022). • Probamos el cálculo de las reservas de saneamiento de acuerdo con las normas regulatorias, para una muestra de deudores de la cartera de préstamos, incluyendo como parte de la evidencia sus expedientes de crédito.



A la Junta Directiva y
a los Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Página 3

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
	<ul style="list-style-type: none">• Con base en pruebas selectivas de una muestra de garantías de los préstamos otorgados, verificamos la evidencia de inscripción de la garantía a favor del Banco en el Registro Público correspondiente, y también que para esas garantías hubiera avalúos realizados por peritos valuadores autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero.• Efectuamos pruebas sobre los movimientos de saldos relacionados a liberaciones de reservas de saneamiento para determinar si se realizaron conforme a las normas contables aplicables, y que los registros estuvieran autorizados.• Efectuamos pruebas sobre los criterios utilizados por el Banco para la estimación de las reservas voluntarias, y cotejamos el resultado con los registros contables.

Asunto de énfasis

Hacemos referencia a la Nota 2 a los estados financieros, en cuanto a que los estados financieros y las notas respectivas de Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. son elaborados de conformidad con 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 (NCB-017), así como el contenido para la publicación de los estados financieros y las notas respectivas (NCB-018). Nuestra opinión no ha sido calificada con relación a este asunto.

Otra información

La Gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria de Labores Anual, pero no incluye los estados financieros ni el informe de nuestra auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera pareciera que existe un error importante. Si, en función del trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que existe una declaración errónea importante en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar al respecto.



A la Junta Directiva y
a los Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Página 4

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Banco en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Contables para Bancos, vigentes en El Salvador, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Banco de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Banco o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una 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 un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan 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 materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 del Banco.



A la Junta Directiva y
a los Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Página 5

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes 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 continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Banco en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Banco una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Banco, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.



A la Junta Directiva y
a los Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Página 6

Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

Conforme a las otras responsabilidades de información del auditor, establecidas en la NRP 018 - Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa, consideramos que hemos tenido acceso a la información necesaria para proporcionar nuestra opinión sobre los estados financieros del Banco; y en la ejecución y en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros antes mencionados, ningún asunto llegó a nuestro conocimiento que indicara un incumplimiento material con respecto a: i) la relación de fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias, ii) la relación de fondo patrimonial sobre activos ponderados, iii) la relación de fondo patrimonial sobre el capital social pagado, iv) los límites de endeudamiento de los créditos relacionados y contratos con personas relacionadas, v) los límites de endeudamiento de los créditos a grupos económicos, y vi) la constitución de las reservas de saneamiento préstamos y contingencias.

PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V.
Inscripción N°214

Wilfredo Peralta
Socio a cargo del compromiso

15 de febrero de 2024



Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
(entidad salvadoreña)

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Activos	Notas	2023	2022
Activos de intermediación			
Caja y bancos	3	\$ 279,387.9	\$ 222,547.6
Reportos y otras operaciones bursátiles neto	4	4,300.0	-
Inversiones financieras, netas	5	910,562.7	404,565.5
Cartera de préstamos, neta	6,7 y 8	<u>1,026,867.4</u>	<u>1,066,727.5</u>
		<u>2,221,118.0</u>	<u>1,693,840.6</u>
Otros activos			
Bienes recibidos en pago, neta	9	7,476.3	7,159.0
Inversiones accionarias	10	114.3	114.3
Diversos, neto		<u>20,902.9</u>	<u>10,652.0</u>
		<u>28,493.5</u>	<u>17,925.3</u>
Activo fijo			
Bienes muebles, inmuebles y otros – neto	11	<u>16,819.1</u>	<u>16,331.0</u>
Total de los activos		<u>\$2,266,430.6</u>	<u>\$1,728,096.9</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos de intermediación			
Depósitos de clientes	12	\$1,713,449.4	\$1,403,153.5
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador	8 y 14	27,904.2	28,090.8
Préstamos de otros bancos	8 y 15	49,881.2	63,168.1
Reportos y otras obligaciones bursátiles	16	1,187.2	11,524.4
Títulos de emisión propias	17	227,054.2	-
Diversos		<u>32,585.1</u>	<u>32,671.7</u>
		<u>2,052,061.3</u>	<u>1,538,608.5</u>
Otros pasivos			
Cuentas por pagar		11,874.9	8,125.8
Provisiones		4,380.6	4,829.2
Diversos		<u>10,743.0</u>	<u>8,310.0</u>
		<u>26,998.5</u>	<u>21,265.0</u>
Total de los pasivos		<u>2,079,059.8</u>	<u>1,559,873.5</u>
Patrimonio			
Capital social pagado		121,403.2	97,418.8
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado		<u>65,967.6</u>	<u>70,804.6</u>
Total patrimonio		<u>187,370.8</u>	<u>168,223.4</u>
Total de los pasivos más patrimonio		<u>\$2,266,430.6</u>	<u>\$1,728,096.9</u>

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

Firmado por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
(entidad salvadoreña)

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 diciembre de 2023 y 2022

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

	Notas	2023	2022
Ingresos de operación			
Intereses de préstamos		\$ 83,854.8	\$ 81,235.7
Comisiones y otros ingresos de préstamos		5,861.5	5,949.0
Intereses de inversiones		58,368.8	28,245.0
Utilidad en venta de títulos valores		108.0	182.6
Reportos y operaciones bursátiles		70.8	17.6
Intereses sobre depósitos		3,866.1	1,217.2
Operaciones en moneda extranjera		968.8	281.0
Otros servicios y contingencias		<u>6,088.1</u>	<u>3,932.6</u>
		<u>159,186.9</u>	<u>121,060.7</u>
Costos de operación			
Intereses y otros costos de depósitos		69,704.4	42,326.3
Intereses sobre préstamos		5,138.6	4,674.4
Intereses sobre emisión de obligaciones		5,275.1	-
Pérdida en venta de títulos valores		221.4	322.7
Operaciones en moneda extranjera		196.4	148.0
Otros servicios y contingencias		<u>6,218.0</u>	<u>5,482.6</u>
		<u>86,753.9</u>	<u>52,954.0</u>
Reservas de saneamiento	7	<u>16,508.7</u>	<u>15,000.8</u>
Utilidad antes de gastos		<u>55,924.3</u>	<u>53,105.9</u>
Gastos de operación	26		
De funcionarios y empleados		19,017.3	16,560.1
Generales		18,138.5	13,675.7
Depreciaciones y amortizaciones		<u>2,356.9</u>	<u>2,085.9</u>
		<u>39,512.7</u>	<u>32,321.7</u>
Utilidad de operación		16,411.6	20,784.2
Otros ingresos y gastos, netos	45	<u>7,112.9</u>	<u>2,821.2</u>
Utilidad antes de impuestos		23,524.5	23,605.4
Impuestos directos			
Impuesto sobre la renta	25	<u>(2,671.8)</u>	<u>(4,748.6)</u>
Utilidad neta		<u>\$ 20,852.7</u>	<u>\$ 18,856.8</u>

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

Firmado por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
(entidad salvadoreña)

Estados de cambios en el patrimonio
Por los años terminados el 31 diciembre de 2023 y 2022
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Patrimonio								
Capital social pagado (1)	43	\$ 73,434.3	\$23,984.5	-	\$ 97,418.8	\$23,984.4	-	\$121,403.2
Reserva legal	23	14,410.7	2,360.5	-	16,771.2	2,352.6	-	19,123.8
Reservas voluntarias	43	16,630.9	-	\$ 6,522.6	10,108.3	-	\$ 8,395.7	1,712.6
Utilidades distribuidas	24	15,242.3	18,856.8	17,602.8	16,496.3	20,852.7	26,918.4	10,430.6
Resultados de ejercicios anteriores		<u>3,980.9</u>	<u>16,276.0</u>	<u>19,252.7</u>	<u>1,004.2</u>	<u>16,554.8</u>	<u>17,537.1</u>	<u>21.9</u>
		<u>123,699.1</u>	<u>61,477.8</u>	<u>43,378.1</u>	<u>141,798.8</u>	<u>63,744.5</u>	<u>52,851.2</u>	<u>152,692.1</u>
Patrimonio restringido								
Utilidad no distribuable	24	17,925.0	-	980.1	16,944.9	8,069.4	-	25,014.3
Revalúos del activo fijo		4,962.3	-	-	4,962.3	-	-	4,962.3
Recuperación de activos castigados	20	<u>3,495.6</u>	<u>1,362.4</u>	<u>340.6</u>	<u>4,517.4</u>	<u>359.4</u>	<u>174.7</u>	<u>4,702.1</u>
		<u>26,382.9</u>	<u>1,362.4</u>	<u>1,320.7</u>	<u>26,424.6</u>	<u>8,428.8</u>	<u>174.7</u>	<u>34,678.7</u>
Total patrimonio		<u>\$150,082.0</u>	<u>\$62,840.2</u>	<u>\$44,698.8</u>	<u>\$168,223.4</u>	<u>\$72,173.3</u>	<u>\$53,025.9</u>	<u>\$187,370.8</u>
Valor contable de las acciones								
(cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)								
		<u>12.26</u>			<u>13.74</u>			<u>15.31</u>

(1) El capital social del Banco está representado por 11,992,232 acciones comunes, con valor absoluto de diez dólares (ocho dólares en 2022 y seis dólares en 2021) y 246,817 acciones preferidas, con valor absoluto de seis dólares, en 2023, 2022 y 2021, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

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

Firmado por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
(entidad salvadoreña)

Estado de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 diciembre de 2023 y 2022
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Actividades de operación:			
Utilidad neta		\$ 20,852.7	\$ 18,856.8
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación.			
Reserva de saneamiento de préstamos y productos por cobrar		13,747.0	13,430.4
Otras reservas		2,414.2	(1,363.8)
Reserva de activos extraordinarios	9	787.4	1,275.2
Reserva riesgo país		(2.2)	(0.6)
Ganancia en ventas de activos extraordinarios y activo fijo		(1,320.8)	(1,192.0)
Bienes recuperados		184.6	1,021.8
Depreciaciones y amortizaciones	11	2,356.8	2,085.9
Intereses y comisiones por recibir		(5,363.1)	1,556.2
Aumento de intereses y comisiones por pagar		2,859.5	614.5
Disminución (aumento) en cartera de préstamos		24,108.4	(88,950.8)
Aumento de otros activos		(10,250.9)	(4,519.7)
Aumento en depósitos del público		309,199.5	62,813.5
Aumento de otros pasivos		<u>3,232.7</u>	<u>2,278.8</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>362,805.8</u>	<u>7,906.2</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de Inversiones en instrumentos financieros		(501,016.5)	(42,625.4)
(Aumento) disminución de reportos y operaciones bursátiles		(4,300.0)	4,488.0
Adquisición de activo fijo	11	(2,850.9)	(2,213.4)
Efectivo recibido por venta de activo fijo		6.0	27.9
Efectivo recibido por venta de activos extraordinarios		<u>2,603.1</u>	<u>2,052.4</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(505,558.3)</u>	<u>(38,270.5)</u>
Actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos		(1,887.7)	(1,736.7)
Pagos de préstamos		(13,395.8)	(4,892.3)
(Disminución) aumento de reportos y operaciones bursátiles		(10,312.3)	11,524.4
Títulos de emisión propia	17	<u>225,188.6</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>199,592.8</u>	<u>4,895.4</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo		56,840.3	(25,468.9)
Efectivo al inicio del año		<u>222,547.6</u>	<u>248,016.5</u>
Efectivo al final del año	3	<u>\$279,387.9</u>	<u>\$222,547.6</u>

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

Firmado por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

1. Operaciones

El Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. (en adelante 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 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, 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 el Banco con base a las Normas Contables para Bancos (NCB) que le son aplicables, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales continúan vigentes de conformidad a lo establecido en la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero. A partir de la publicación de esa Ley, la supervisión de los integrantes del sistema financiero es responsabilidad de la nueva Superintendencia del Sistema Financiero, creada con base en esa misma Ley, y la emisión y aprobación de las normas contables le corresponde al Banco Central de Reserva de El Salvador.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

Estas normas prevalecen cuando existe conflicto con las Normas de Contabilidad NIIF. Además, la anterior Superintendencia del Sistema requirió que cuando las Normas de Contabilidad 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 por el Banco y las Normas de Contabilidad NIIF.

La presentación de 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 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 costo de adquisición o al valor de mercado, el que sea menor 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 calificadora 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, neto de los gastos de corretaje, comisiones y otras erogaciones relacionadas con la compra.

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 noventa días o cuando el Banco ha tomado la decisión de cobrarlos por la vía judicial, aunque no exista la morosidad antes indicada.

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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

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 incurren.

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

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

2.5. Indemnizaciones y retiro voluntario

De acuerdo con el Código de Trabajo de El Salvador, los empleados despedidos sin justa causa deben recibir una indemnización equivalente a un salario básico de 30 días (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo diario legal vigente por cada año de trabajo, y a la parte proporcional en su caso).

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 el Decreto N°592, que contiene Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual entró en vigor 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, la cual no podrá ser superior a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector de la actividad económica del empleador.

Para reconocer la provisión que surge del plan de beneficios definido que cubre la prestación económica por retiro voluntario establecido en el reglamento interno y el de ley antes mencionada, se utiliza el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, considerando una tasa de descuento: 5.86% (5.58%, en 2022) anual y una tasa de incremento salarial: 1.79% (1.79%, en 2022) anual.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

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 2023 y 2022, asciende a \$2,497.3 y \$2,817.1, 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 los 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:

	2023	2022
Pasivo laboral relacionado con la política:		
Provisión al 31 de diciembre para solventar deuda por retiro voluntario	<u>\$2,497.3</u>	<u>\$2,817.1</u>
Otros datos sobre pasivo laboral en general		
Pagos en concepto de indemnizaciones y retiro voluntario	<u>\$1,216.2</u>	<u>\$ 789.7</u>

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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

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 constituyen 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.

2.8. Inversiones accionarias

Las inversiones en acciones de subsidiarias y sociedades de inversión conjunta se registran utilizando el método de participación.

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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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, y 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 financieras 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 riesgos generales de la banca, 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 ingreso 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 ingresos diferidos se efectúa periódicamente, según la forma de pago establecido originalmente bajo el método del interés efectivo, utilizando la tasa de interés efectiva.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros (expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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 cuales se haya emitido sentencia de primera instancia a favor del deudor;

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

- 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.

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 \$279,387.9 (\$222,547.6, en 2022), de los cuales \$233,473.0 (\$186,251.8, en 2022), corresponde a depósitos en moneda local y \$4,242.8 (\$552.6, en 2022), corresponde a depósitos en moneda extranjera. Un resumen de la integración de esta cuenta se presenta a continuación:

	2023	2022
Caja	\$ 37,479.7	\$ 29,149.9
Depósitos en Banco Central de Reserva de El Salvador	229,613.2	176,757.1
Documentos a cargos de otros bancos	4,195.5	6,593.3
Depósitos en bancos locales	2,930.2	4,212.1
Depósitos en bancos extranjeros	<u>5,169.3</u>	<u>5,835.2</u>
Total	<u>\$279,387.9</u>	<u>\$222,547.6</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el requerimiento de reserva de liquidez sobre los depósitos es de \$209,063.7 y \$157,947.0, respectivamente, de los cuales, en ambos años, el 100% está depositado en cuenta de depósitos a la vista en el Banco Central de Reserva de El Salvador. No se tiene depósitos restringidos.

4. Reportos y operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre 2023, el saldo de reportos y otras operaciones bursátiles asciende a \$4,300.0. Al 31 de diciembre 2022, no se tiene el saldo de reportos y otras operaciones bursátiles.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado 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 2023 y 2022 presentan un saldo de \$910,562.7 y \$404,565.5, respectivamente, los cuales se detallan a continuación:

	2023	2022
Títulos valores negociables		
Emitidos por el Estado	\$868,554.7	\$367,120.5
Emitidos por otros	<u>29,250.8</u>	<u>29,713.2</u>
	897,805.5	396,833.7
Títulos valores conservados hasta el vencimiento	2,141.7	2,141.7
Títulos valores disponibles para la venta	<u>128.2</u>	<u>83.5</u>
	900,075.4	399,058.9
Intereses provisionados	<u>10,487.3</u>	<u>5,506.6</u>
Total	<u>\$910,562.7</u>	<u>\$404,565.5</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Banco no mantiene provisión para valuación de inversiones.

La tasa de rendimiento promedio anual es de 7.73% (7.35%, en 2022).

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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

6. Cartera de préstamos - neta

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

	2023	2022
Préstamos vigentes:		
Empresas privadas	\$ 611,779.5	\$ 690,340.6
Adquisición de vivienda	139,392.5	126,380.1
Consumo	82,856.8	64,193.9
Otras entidades del Sistema Financiero	36,321.6	39,594.9
Entidades estatales	<u>88,535.6</u>	<u>79,511.2</u>
	<u>958,886.0</u>	<u>1,000,020.7</u>
Préstamos refinanciados o reprogramados:		
Empresas privadas	61,266.0	63,477.2
Consumo	<u>8,294.3</u>	<u>6,616.4</u>
	<u>69,560.3</u>	<u>70,093.6</u>
Préstamos vencidos		
Empresas privadas	21,666.7	19,070.3
Adquisición de vivienda	361.4	840.6
Consumo	<u>560.3</u>	<u>580.1</u>
	<u>22,588.4</u>	<u>20,491.0</u>
Subtotal cartera bruta de capital	1,051,034.7	1,090,605.3
Intereses sobre préstamos	10,295.9	11,328.9
Reservas de saneamiento	<u>(34,463.2)</u>	<u>(35,206.7)</u>
Cartera neta	<u>\$1,026,867.4</u>	<u>\$1,066,727.5</u>

Tasa de rendimiento promedio: 8.44% (8.10%, en 2022).

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 100.0% en ambos períodos.

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en el período reportado, conforme a las normas contables aplicables a los préstamos vencidos, ascienden a \$2,040.8 (\$1,737.7, en 2022).

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, el Banco recuperó préstamos e intereses por cobrar liquidados como incobrables en períodos anteriores, por un total de \$2,607.8 (\$1,285.4, en 2022). Este monto se presenta bajo el rubro de Otros ingresos y gastos, neto, del estado de resultados.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, préstamos por cobrar por \$119,075.4 (\$136,050.5, en el 2022) garantizan préstamos obtenidos de entidades financieras (Notas 8, 14 y 15).

7. Reservas de saneamiento

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas por un total de \$44,316.3 y \$42,645.6, respectivamente. El movimiento de las provisiones en el período reportado es el siguiente:

a. Reservas por deudores de créditos a empresas privadas:

	Préstamos	Contingencias	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$24,918.7	\$7,438.9	\$32,357.6
Más: Constitución de reservas	10,050.4	2,477.9	12,528.3
Traslados	1,998.8	-	1,998.8
Menos: Liberación de reservas	(219.5)	(63.7)	(283.2)
Saneamiento de préstamos	<u>(9,897.6)</u>	<u>-</u>	<u>(9,897.6)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>\$26,850.8</u>	<u>\$9,853.1</u>	<u>\$36,703.9</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$17,893.1	\$6,075.1	\$23,968.2
Más: Constitución de reservas	10,427.7	1,363.8	11,791.5
Menos: Liberación de reservas	(67.5)	-	(67.5)
Traslados	(442.9)	-	(442.9)
Saneamiento de préstamos	<u>(2,891.7)</u>	<u>-</u>	<u>(2,891.7)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>\$24,918.7</u>	<u>\$7,438.9</u>	<u>\$32,357.6</u>

Tasa de cobertura: 5.04% (4.04%, en 2022).

b. Reservas por deudores de créditos para la vivienda:

	2023	2022
Saldo inicial	\$1,002.5	\$1,004.3
Más: Constitución de reservas	246.6	260.8
Menos: Traslados	(236.7)	(28.7)
Saneamiento de préstamos	<u>(5.7)</u>	<u>(233.9)</u>
Saldo final	<u>\$1,006.7</u>	<u>\$1,002.5</u>

Tasa de cobertura: 0.72% (0.79%, en 2022).

c. Reservas por deudores de créditos para consumo:

	2023	2022
Saldo inicial	\$ 461.1	\$221.0
Más: Constitución de reservas	3,669.5	694.0
Menos: Saneamiento de préstamos	<u>(1,827.3)</u>	<u>(453.9)</u>
Saldo final	<u>\$2,303.3</u>	<u>\$461.1</u>

Tasa de cobertura: 2.49% (0.64%, en 2022).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros (expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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.

e. Reservas voluntarias:

	2023	2022
Saldo inicial	\$8,824.4	\$7,715.2
Más: Constitución de reservas	-	2,115.4
Menos: Saneamientos	(635.3)	(1,006.2)
Traslados a obligatorias (1)	<u>(3,886.7)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>\$4,302.4</u>	<u>\$8,824.4</u>

(1) Valor incluye \$1,500.0, traslado a constitución de reserva sobre saldo de cuenta por cobrar a nombre de Sociedad Nodus International Bank, Inc. (Nota 30).

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 2023 y 2022, los costos de reservas de saneamiento por \$16,508.7 y \$15,000.8, respectivamente, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de \$16,444.4 y \$14,861.7, y 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:

- a. Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL), por \$45,845.9 (\$42,480.7, en 2022). Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de capital más intereses es de \$27,904.2 (\$28,090.8, en 2022), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por \$23,314.6 (\$22,623.8, en 2022). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de \$23,527.0 (\$23,209.8, en 2022), 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 \$76,500.0.
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), por \$63,633.7 (\$74,138.3, en 2022). Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de capital más intereses es de \$32,794.2 (\$45,149.5, en 2022), y la garantía es de \$47,230.3 (\$67,066.5, en 2022), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica, S. A. (BICSA), por un monto de \$15,000.0 (\$12,000.0, en 2022), al 31 de diciembre de 2023 el saldo de capital más intereses es de \$15,070.9 (\$12,028.8, en 2022), y la garantía total es de \$19,403.9 (\$15,770.1, en 2022), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo de ECO BUSINESS FUND, por un monto de \$15,000.0 (\$15,000.0, en 2022), al 31 de diciembre de 2023, el saldo de capital más intereses es de \$1,905.6 (\$5,699.4, en 2022) y la garantía total es de \$5,599.6 (\$7,380.3, en 2022), 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 2023 y 2022, el Banco mantiene saldos de activos extraordinarios por valor neto de \$7,476.3 y \$7,159.0, 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
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$11,989.1	\$4,830.1	\$7,159.0
Más: Adquisiciones y constituciones	3,467.9	787.4	2,680.5
Traslados de reservas	-	655.4	(655.4)
Menos: Retiros	<u>(3,125.4)</u>	<u>(1,417.6)</u>	<u>(1,707.8)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$12,331.6</u>	<u>\$4,855.3</u>	<u>\$7,476.3</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$13,750.6	\$5,809.4	\$7,941.2
Más: Adquisiciones y constituciones	3,970.9	1,275.2	2,695.7
Traslados de reservas	-	464.7	(464.7)
Menos: Retiros	<u>(5,732.4)</u>	<u>(2,719.2)</u>	<u>(3,013.2)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$11,989.1</u>	<u>\$4,830.1</u>	<u>\$7,159.0</u>

Al 31 de diciembre de 2023, los activos que tienen más de cuatro años de haber sido adquiridos ascienden a \$3,686.0, (\$1,925.9, en 2022), de los cuales un monto de \$355.7 (\$79.5, en 2022) han sido reconocidos como pérdida en el ejercicio; de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Bancos.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros (expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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
2023	<u>\$3 170.6</u>	<u>\$3 125.4</u>	<u>\$(1 417.6)</u>	<u>\$1 462.8</u>
2022	<u>\$5,301.9</u>	<u>\$5,732.4</u>	<u>\$(2,719.2)</u>	<u>\$2,288.7</u>

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 no se realizaron retiros de activo aplicado contra reserva de saneamiento, ni se realizaron traslados de activos extraordinarios al activo fijo del Banco.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se 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	
		2023	2022	Fecha	Monto	2023	2022	2023	2022
Garantías y Servicios, SGR, S. A. de C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.36	2.36	Febrero 17, 2004	\$114.3	\$114.3	\$114.3	\$12.6	\$96.7

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

11. Activo fijo (Bienes Muebles e Inmuebles)

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

	2023	2022
Costo		
Edificaciones	\$ 8,556.7	\$ 8,556.7
Mobiliario y equipo	14,812.1	13,474.8
Menos: Depreciación acumulada	<u>(16,385.6)</u>	<u>(15,174.6)</u>
	<u>6,983.2</u>	<u>6,856.9</u>
Más:		
Terrenos	4,362.9	4,362.9
Amortizables	1,704.4	1,516.4
Construcciones en proceso	<u>173.8</u>	<u>-</u>
	<u>13,224.3</u>	<u>12,736.2</u>
Revaluaciones		
Edificaciones	1,367.5	1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones	<u>(1,367.5)</u>	<u>(1,367.5)</u>
Terrenos	<u>3,594.8</u>	<u>3,594.8</u>
Total	<u>\$16,819.1</u>	<u>\$16,331.0</u>

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros (expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se efectuó revalúo de activos.

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

	2023	2022
Saldo inicial	\$16,331.0	\$16,220.3
Mas - Adquisiciones	2,850.9	2,213.4
Menos - Depreciaciones y amortizaciones	(2,356.8)	(2,085.9)
Retiros	<u>(6.0)</u>	<u>(16.8)</u>
Saldo final	<u>\$16,819.1</u>	<u>\$16,331.0</u>

12. Depósitos de clientes

La cartera de depósitos del Banco se encuentra distribuida así:

	2023	2022
Depósitos del público	\$1,119,304.1	\$ 759,467.6
Depósitos de otros bancos	512.3	1,901.5
Depósitos de entidades estatales	570,733.8	618,823.4
Depósitos restringidos e inactivos	<u>22,899.2</u>	<u>22,961.0</u>
Total	<u>\$1,713,449.4</u>	<u>\$1,403,153.5</u>

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

	2023	2022
Depósitos en cuenta corriente	\$ 346,724.6	\$ 336,818.7
Depósitos en cuenta de ahorro	321,376.3	315,832.2
Depósitos a plazo	<u>1,045,348.5</u>	<u>750,502.6</u>
Total	<u>\$1,713,449.4</u>	<u>\$1,403,153.5</u>

Tasa de costo promedio es de 4.05% (2.93%, en 2022).

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 los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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

Al 31 de diciembre de 2023 el Banco mantiene préstamos otorgados por BANDESAL por \$45,845.9 (\$42,480.7, en 2022) teniendo un saldo pendiente de pago a esa fecha de \$27,904.2 (\$28,090.8, en 2022).

El detalle de los préstamos con el BANDESAL es el siguiente:

Préstamo con saldo principal de \$1,184.0 (\$1,443.7, en 2022), destinado a créditos de inversión, intereses acumulados de \$5.2 (\$4.8, en 2022), al 8.1% (6.2%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 9 de mayo de 2039.

Préstamo con saldo principal de \$34.5 (\$56.0, en 2022), destinado a fondo de crédito para el medio ambiente, intereses acumulados de \$0.4 (\$0.4, en 2022), al 2.5% (2.0%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de agosto de 2025.

Préstamo con saldo principal de \$1,456.4 (\$2,229.1, en 2022), destinado a líneas de inversión fincas cafetaleras, intereses acumulados de \$30.5 (\$31.6, en 2022), al 4.9% (3.0%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 12 de noviembre de 2029.

Préstamo con saldo principal de \$853.2 (\$1,688.3, en 2022), destinado a línea de crédito para el financiamiento del desarrollo productivo de las MIPYMES-Fondos BID, intereses acumulados de \$3.9 (\$6.1, en 2022), al 7.7% (5.5%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 13 de febrero del 2034.

Préstamo con saldo principal de \$4.2 (\$22.6, en 2022), destinado a línea de crédito para mujeres empresarias, intereses acumulados de \$0.0 (\$0.1, en 2022), al 6.0% (6.0%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 17 de noviembre de 2025.

Préstamo con saldo principal de \$3,826.0 (\$4,709.1, en 2022), destinado a líneas especiales de crédito sector vivienda, estudio y áreas productivas de café, intereses acumulados de \$22.3 (\$21.0, en 2022), al 5.9% (4.0%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de noviembre de 2042.

Préstamo con saldo principal de \$1,723.7 (\$1,595.5, en 2022), destinado a líneas Programa Eficiencia Energética en Pequeñas y Medianas Empresas, intereses acumulados de \$3.2 (\$3.4, en 2022), al 2.5% (2.5%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 26 de agosto del 2032.

Préstamo con saldo principal de \$41.4 (\$60.4, en 2022), destinado a líneas programa eficiencia energética y renovables, intereses acumulados de \$1.4 (\$1.9, en 2022), al 6.5% (6.0%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 9 de enero del 2025.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

Préstamo con saldo principal de \$3,887.8 (\$4,412.2, en 2022), destinado a líneas programa en Apoyo a la reactivación económica de las empresas salvadoreñas, intereses acumulados de \$19.8 (\$18.1, en 2022), al 7.75% (2.3%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 8 de diciembre del 2028.

Préstamo con saldo principal de \$10,150.0 (\$11,745.4, en 2022), destinado a líneas programa para la recuperación económica de las MiPyme salvadoreñas-BID, intereses acumulados de \$65.6 (\$41.1, en 2022), al 9.2% (4.8%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 18 de mayo del 2038.

Préstamo con saldo principal de \$4,557.0 (\$0.0, en 2022), destinado a Programa de Acceso Al Crédito para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (MiPyme) - BID, intereses acumulados de \$33.7 (\$0.0, en 2022), al 8.9% (0.0%, en 2022) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 14 de agosto del 2028.

15. Préstamos de otros bancos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados financieros del Banco presentan obligaciones por préstamos con bancos extranjeros que ascienden a \$49,881.2 y \$63,168.1, respectivamente, monto que incluye capital más intereses.

El detalle de préstamos con bancos extranjeros es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023:

Banco	Destino	Monto global de línea	Saldo	Tasa promedio	Vencimiento	Garantía
BNDES	Exportaciones brasileñas	\$ 14,000.0	\$ 110.5	3.19%	2 de mayo 2025	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBIO	63,633.7	32,794.2	5.03%	23 de Julio 2028	Cartera de préstamos
Banco de Costa Rica, S. A.(BICSA)	Capital de trabajo	15,000.0	15,070.9	7.94%	10 de junio 2024	Cartera de préstamos
Eco Business Fund.	Capital de trabajo	15,000.0	1,905.6	9.71%	24 de sept. 2024	Cartera de préstamos
TOTAL		<u>\$107,633.70</u>	<u>\$49,881.2</u>			

Al 31 de diciembre de 2022:

Banco	Destino	Monto global de línea	Saldo	Tasa promedio	Vencimiento	Garantía
BNDES	Exportaciones brasileñas	\$ 14,000.0	\$ 290.4	3.40%	2 de may.2025	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBIO	74,138.3	45,149.5	4.95%	23 de Jul 2028	Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño
Banco de Costa Rica, S. A.(BICSA)	Capital de trabajo	12,000.0	12,028.8	6.92%	9 de junio 2023	Cartera de préstamos
Eco Business Fund.	Capital de trabajo	15,000.0	5,699.4	7.81%	24 de sept. 2024	Cartera de préstamos
TOTAL		<u>\$115 138 3</u>	<u>\$63 168 1</u>			

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

16. Reportos y otras operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre 2023, el saldo de reportos y otras obligaciones bursátiles del Banco asciende a \$1,187.2. Al 31 de diciembre 2022, el saldo de reportos y otras obligaciones bursátiles del Banco asciende a \$11,524.4.

17. Títulos de emisión propia.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Banco ha emitido títulos valores, con base al artículo 53 de la Ley de Bancos, para captar recursos del público, según el siguiente detalle:

Fecha de emisión	Plazo	SERIE	Emisión	Monto de capital (1) Colocado		Adeudado		Intereses acumulados		Tasa de interés		Garantía
				2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
14/08/23	7 años	Tramo-1	CIBHIPO\$02	\$ 52,550.0	-	\$ 52,550.0	-	\$ 483.8	-	7.0%	0.0%	No cuenta con Garantía específica
16/08/23	7 años	Tramo-2	CIBHIPO\$02	44,600.0	-	44,600.0	-	393.5	-	7.0%	0.0%	
18/08/23	7 años	Tramo-3	CIBHIPO\$02	44,600.0	-	44,600.0	-	376.3	-	7.0%	0.0%	
05/09/23	7 años	Tramo-4	CIBHIPO\$02	33,450.0	-	33,450.0	-	173.2	-	7.0%	0.0%	
20/09/23	7 años	Tramo-5	CIBHIPO\$02	16,725.0	-	16,725.0	-	38.5	-	7.0%	0.0%	
31/10/23	7 años	Tramo-6	CIBHIPO\$02	<u>33,673.0</u>	-	<u>33,673.0</u>	-	<u>400.3</u>	-	<u>7.0%</u>	<u>0.0%</u>	
				<u>\$225,598.0</u>	-	<u>\$225,598.0</u>	-	<u>\$1,865.7</u>	-			

(1) El total de capital más intereses por \$227,463.7, detallados no incluyen comisión pagada por la adquisición de los citados títulos cuyo saldo por amortizar al 31 de diciembre 2023, asciende a \$409.5, con lo cual el saldo contable de capital más intereses, menos la comisión es de \$227,054.2

18. Bonos convertibles en acciones.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se tienen bonos convertibles en acciones.

19. Préstamos convertibles en acciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Banco no tiene préstamos convertibles en acciones.

20. Recuperaciones de activos castigados

Al 31 de diciembre de 2023, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a \$359.4, monto que corresponde a cinco inmuebles por \$108.6 (tres por \$49.1 a nombre de Francisco Pacas Lemus, uno por \$49.0, a nombre de Héctor Rivera López, y otro por \$10.5, a nombre de Miguel Adalberto López Rodríguez), y muebles por \$250.8, tres autobuses de transporte público de pasajeros, a nombre de Sociedad Sotrumer, S. A. de C. V. Al 31 de diciembre de 2022, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a \$1,362.4, corresponde a cuatro inmuebles el primero por \$23.9, a nombre de Jaime Manrique Figueroa, el segundo por \$60.2, a nombre de Exportadora El Volcán, S. A. de C. V., el tercero por \$18.1, a nombre de Disnalda del Carmen Guillen y el cuarto formado de siete porciones por \$830.9, a nombre de Sociedad Clavasa, S. A. de C. V., y seis autobuses de transporte público de pasajeros por un valor total de \$429.3, a nombre de Francisco Antonio Pacas Lemus.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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:

Año 2023

Concepto	2024	2025	2026	2027	2028	Más de 5 años	Total
Activos							
Inversiones financieras	\$ 719,078.7	\$13,332.5	-	\$133,409.7	-	\$ 44,741.8	\$ 910,562.7
Reportos	4,300.0	-	-	-	-	-	4,300.0
Préstamos (*)	<u>120,577.6</u>	<u>33,878.3</u>	<u>\$39,306.4</u>	<u>46,502.4</u>	<u>\$ 78,034.2</u>	<u>708,568.5</u>	<u>1,026,867.4</u>
Total de activos	<u>843,956.3</u>	<u>47,210.8</u>	<u>39,306.4</u>	<u>179,912.1</u>	<u>78,034.2</u>	<u>753,310.3</u>	<u>1,941,730.1</u>
Pasivos							
Depósitos	1,547,197.4	28,868.2	4,239.0	647.0	132,497.8	-	1,713,449.4
Préstamos	16,976.5	192.4	-	-	41,292.5	19,324.0	77,785.4
Reportos	1,187.2	-	-	-	-	-	1,187.2
Títulos de emisión propia	<u>1,865.7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>225,188.5</u>	<u>227,054.2</u>
Total de pasivos	<u>1,567,226.8</u>	<u>29,060.6</u>	<u>4,239.0</u>	<u>647.0</u>	<u>173,790.3</u>	<u>244,512.5</u>	<u>2,019,476.2</u>
Monto neto	<u>\$ (723,270.5)</u>	<u>\$18,150.2</u>	<u>\$35,067.4</u>	<u>\$179,265.1</u>	<u>\$ (95,756.1)</u>	<u>\$508,797.8</u>	<u>\$ (77,746.1)</u>

(*) Presentados netos de reserva.

Para efectos de esta divulgación, los depósitos de ahorro y cuentas corrientes por \$668,100.9 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 \$279,387.9.

Año 2022

	2023	2024	2025	2026	2027	Más de 5 años	Total
Total de activos	\$ 480,240.4	\$48,124.7	\$54,271.4	\$46,965.0	\$60,634.3	\$781,057.2	\$1,471,293.0
Total de pasivos	<u>1,408,199.3</u>	<u>24,229.5</u>	<u>409.1</u>	<u>-</u>	<u>11,786.5</u>	<u>61,312.4</u>	<u>1,505,936.8</u>
Monto neto	<u>\$ (927,958.9)</u>	<u>\$23,895.2</u>	<u>\$53,862.3</u>	<u>\$46,965.0</u>	<u>\$48,847.8</u>	<u>\$719,744.8</u>	<u>\$ (34,643.8)</u>

Para efectos de esta divulgación, los depósitos de ahorro y cuentas corrientes por \$652,650.9 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 \$222,547.6.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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:

	2023	2022
Utilidad por acción	\$1.73	\$1.57

El valor anterior ha sido calculado considerando la utilidad neta mostrada en el estado de resultados y un promedio de acciones comunes en circulación de 11,992,232 en ambos períodos (valores absolutos).

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 2023, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a \$2,352.6 (\$2,360.5, en 2022).

24. Utilidad distribuable y no distribuable

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:

Conceptos	2023		2022	
	Parcial	Total	Parcial	Total
Utilidad del ejercicio		\$20,852.7		\$18,856.8
Reserva Legal		(2,352.6)		(2,360.5)
Utilidad no distribuable de ejercicios anteriores		<u>16,944.8</u>		<u>17,925.0</u>
Total utilidad disponible		<u>35,444.9</u>		<u>34,421.3</u>
Utilidades restringidas				
Intereses, comisiones recargos por cobrar		<u>(25,014.3)</u>		<u>(16,944.9)</u>
Sobre depósitos en bancos	\$ (1.1)		\$ (26.8)	
Sobre inversiones	(10,487.3)		(5,506.6)	
Sobre préstamos por cobrar	(8,967.0)		(9,913.5)	
Sobre cuentas por cobrar	<u>(5,558.9)</u>		<u>(1,498.0)</u>	
Utilidad distribuable al final del período (1)		<u>\$10,430.6</u>		<u>\$17,476.4</u>

(1) En el año 2022, la utilidad distribuable está integrada por la utilidad distribuable del ejercicio por \$16,496.3 y \$980.1, de liberación de patrimonio restringido al cierre de ese año, registrado en resultados de ejercicios anteriores

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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 \$150.0, que aplican el 25%.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el impuesto sobre la renta corriente computado de acuerdo con lo establecido en los decretos referidos se detalla a continuación:

	2023	2022
Rentas gravadas del ejercicio	\$109,699.8	\$ 99,618.4
Menos: Costos y gastos del ejercicio	<u>(145,655.0)</u>	<u>(104,085.4)</u>
Subtotal	(35,955.2)	(4,467.0)
Más: Costos y gastos no deducibles	<u>44,861.2</u>	<u>20,295.6</u>
Renta imponible	<u>8,906.0</u>	<u>15,828.6</u>
Impuesto sobre la renta determinado	<u>\$ 2,671.8</u>	<u>\$ 4,748.6</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el Banco tiene registrado en concepto de activo por impuesto sobre la renta diferido \$2,603.8 (\$845.1 en 2022), y en el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el ingreso por impuesto sobre la renta diferido reconocido en resultados fue de \$1,758.7 (\$68.8 en el año 2022), el cual se incluye en el rubro de Otros ingresos y gastos, netos. El saldo de este activo y su movimiento está integrado de la siguiente forma:

	2023			2022		
	Saldo inicial	Reconocido (gasto) ingreso	Saldo final	Saldo inicial	Reconocido (gasto)(1) ingreso	Saldo final
Diferencias temporarias						
Provisión por despido o renuncia	\$845.1	\$ (95.9)	\$ 749.2	\$1,013.3(1)	\$(168.2)	\$845.1
Reservas voluntarias de préstamos	0.0	1,290.7	1,290.7	-	-	-
Reservas de créditos categoría A y B	<u>0.0</u>	<u>563.9</u>	<u>563.9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$845.1</u>	<u>\$1,758.7</u>	<u>\$2,603.8</u>	<u>\$1,013.3</u>	<u>\$(168.2)</u>	<u>\$845.1</u>

(1) Este valor estaba integrado por \$68.8, reconocido en resultados y \$237.0, por ajuste a la provisión de impuesto sobre la renta del año, por los pagos de indemnización.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por el Banco para los años 2023, 2022, 2021 y 2020.

El impuesto líquido por pagar al 31 de diciembre de 2023, haciendo uso de los derechos relacionados con la provisión ascienden a \$186.9 (\$2,649.4, en 2022).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

26. Gastos de operación

Los gastos de operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

	2023	2022
Gastos de funcionarios y empleados		
Remuneraciones	\$11,832.8	\$10,844.7
Prestaciones al personal	5,737.4	4,900.8
Indemnizaciones al personal	961.1	322.8
Gastos del directorio	90.9	102.2
Otros gastos de personal	<u>395.1</u>	<u>389.6</u>
	<u>19,017.3</u>	<u>16,560.1</u>
Gastos generales	18,138.5	13,675.7
Depreciaciones y amortizaciones	<u>2,356.9</u>	<u>2,085.9</u>
Total	<u>\$39,512.7</u>	<u>\$32,321.7</u>

Los honorarios que fueron pagados o son pagaderos a PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V., por los servicios, por primera vez, de auditoría de los estados financieros del Banco del año 2023, ascendieron a \$88.1, y por otros servicios ascendieron a \$14.3.

27. Fideicomisos

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, el Banco administra cuatro fideicomisos, según detalle:

Descripción	Valor de los activos		Ingresos obtenidos por el Banco	
	2023	2022	2023	2022
Fideicomiso A	\$1,457.4	\$1,493.7	\$ 30.0	\$ 30.0
Fideicomiso B	5,661.7	5,276.7	98.0	84.4
Fideicomiso C	0.7	10.0	8.3	0.0
Fideicomiso D	<u>10.0</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>
Total	<u>\$7,129.8</u>	<u>\$6,780.4</u>	<u>\$136.2</u>	<u>\$114.4</u>

28. Indicadores relativos a la carga de recurso humano

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Banco ha mantenido un promedio de 927 y 868 empleados, respectivamente. De ese número el 71.5% (71.3%, en 2022) se dedican a los negocios del Banco y el 28.5% (28.7%, en 2022) es personal de apoyo.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

29. Operaciones contingentes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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:

	2023	2022
Apertura de cartas de crédito	\$ 397.2	\$ 180.7
Avales, fianzas y garantías	23,708.5	17,774.0
Menos: provisión por riesgo	<u>(9,853.1)</u>	<u>(7,438.9)</u>
Total	<u>\$14,252.6</u>	<u>\$10,515.8</u>

30. Litigios pendientes

Al 31 de diciembre de 2023 el Banco tienen los siguientes litigios judiciales o administrativos, los cuales no constituyen un impacto material significativo para el Banco:

- a. Proceso administrativo referencia 629-2016, promovido ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, por medio del cual se solicita se declare la ilegalidad de la determinación tributaria por la suma de \$327.9, realizada por la Alcaldía Municipal de Santa Ana, para los periodos 2014, 2015 y 2016. Por resolución del 7 de julio de 2022, se tuvieron por contestados los alegatos finales presentados por el Banco, estando a la espera de que se emita sentencia definitiva. Al 31 de diciembre de 2023, la Administración del Banco, conforme a las normas contables aplicables y con base a la opinión de sus asesores legales, no consideró necesario registrar una provisión por este caso.
- b. Juicio ordinario mercantil de referencia 166/2022, promovido ante Juzgado Sexagésimo de lo Civil de la ciudad de México, por la sociedad Promoción y Operación, S. A. de C. V., contra el Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. En dicho proceso no existe reclamación dineraria al Banco; sin embargo, el Banco reconvinó la demanda y reclama a la demandante la suma de \$838.3, respecto de transacciones acaecidas los días 9, 10 y 11 de junio de 2020. Actualmente el Banco está a la espera que el Juez se pronuncie respecto a que la contestación de la demanda se presentó en tiempo y en seguida se señalen las audiencias correspondientes a fin de que se agoten todas las etapas del proceso.
- c. En fecha 13 de junio de 2023 el Banco presentó reclamo por \$5,000.0, ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico (OCIF), contra la Sociedad Nodus International Bank, Inc. y el día 29 del mismo mes y año ante el administrador nombrado por la OCIF. Con base en la opinión de los abogados contratados, al 31 de diciembre de 2023 no se cuenta con elementos suficientes para estimar las posibles pérdidas en la recuperación de esta cuenta por cobrar debido a que, no ha sido revelada la información financiera de los activos y pasivos a liquidar por parte de la OCIF, solamente se cuenta con el Plan de Liquidación. Al 31 de diciembre 2023 se provisionó el monto total de la operación, correspondiente a los \$5,000.0, de los cuales \$3,500.0, se cargaron a resultados en el rubro de Otros ingresos y gastos, neto, del estado de resultados y \$1,500.0, a reservas voluntarias de préstamos.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

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 96.72% 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.

El capital social y reservas de capital del Banco al 31 de diciembre es de \$142,239.6 (\$124,298.3, en 2022) y el total de créditos relacionados es de \$1,394.2 (\$1,831.9, en 2022), que representa el 1.0% (1.5%, en 2022) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 29 (37, en 2022) deudores.

Durante el período reportado, en el contexto de los estados financieros tomados en conjunto, 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 2023 y 2022, 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en el contexto de los estados financieros tomados en conjunto, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, en el contexto de los estados financieros consolidados tomados en conjunto, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación de 2.4% (0.4%, en 2022).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

38. Requerimiento de fondo patrimonial o patrimonio neto

De acuerdo con el 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 2023 y 2022, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

	2023	2022
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	<u>16.6%</u>	<u>14.3%</u>
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	<u>8.5%</u>	<u>10.1%</u>
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	<u>146.8%</u>	<u>162.7%</u>

39. Sumario de diferencias significativas entre las Normas de Contabilidad 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 de Contabilidad NIIF y las normas contables, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero:

1. La NIIF 9 (con fecha de vigencia a partir del 1 de enero de 2018) requiere que los activos financieros sean clasificados según se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable sobre la base de: (a) el modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y (b) las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Las normas contables aplicables al Banco no requieren esta misma clasificación.
2. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero. Esto no es requerido en las normas para la elaboración y publicación de los estados financieros.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

3. Los títulos valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Reserva y por otras entidades del Estado, pagaderos con fondos del Presupuesto Nacional, se reconocen a su costo de adquisición neto de los gastos de corretaje, comisiones y otras erogaciones relacionadas con la compra. La NIIF 9 establece que estos activos financieros se reconocerán a su valor razonable más los costos transaccionales que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Además, en el caso de títulos comprados a descuento o bajo la par, posteriormente son medidos a su costo amortizado utilizando el método de línea recta en el plazo de financiamiento para el reconocimiento de ingresos por intereses. Las Normas de Contabilidad NIIF establecen que en estos casos los títulos valores deben ser medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
4. Con relación al riesgo de liquidez, las Normas de Contabilidad 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
5. Las provisiones para riesgo de crédito se establecen con base a normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. Conforme a la NIIF 9, se establece un modelo de pérdidas crediticias esperadas, según el cual las pérdidas por deterioro de valor se registran cuando se hayan identificado posibles eventos de incumplimientos, aunque éstos no hayan ocurrido. La NIIF 9 establece un enfoque de tres fases para la contabilización de la estimación por deterioro, que se basa en el cambio de la calidad crediticia de los activos financieros desde su reconocimiento inicial.
6. Las liberaciones de reservas constituidas en años anteriores se registran con crédito a otros ingresos no de operación; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que las transacciones de la misma naturaleza se muestren netas.
7. De acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, el establecimiento de reservas voluntarias no forma parte de los resultados, sino son apropiaciones de utilidades retenidas. Conforme a las normas contables aplicadas por el Banco estas reservas se reconocen en los resultados del año.
8. Los ingresos generados por los intereses sobre la cartera vencida de préstamos por cobrar se registran en cuentas de orden cuando existe mora superior a 90 días y se reconocen como productos cuando son percibidos; las Normas de Contabilidad NIIF requieren el reconocimiento contable de intereses de todos los activos financieros, así como el respectivo deterioro.
9. Los revalúos de activo fijo realizados son aprobados por la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud del Banco y no son actualizados periódicamente; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que los revalúos de activo fijo sean actualizados periódicamente para reflejar los valores justos de mercado de los bienes revaluados. El plazo de depreciación de los activos fijos se determina con base en los plazos permitidos por regulaciones fiscales; las Normas de Contabilidad NIIF establecen que los activos fijos deben depreciarse con base en la estimación de la vida útil de los bienes; así mismo, las Normas de Contabilidad NIIF revisaron la definición de valor residual de los activos.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

10. Los activos extraordinarios deben tratarse conforme a lo establecido en la NIIF 5, de acuerdo con la cual debe reconocerse una pérdida por deterioro debido a las reducciones iniciales o posteriores del valor del activo hasta el valor razonable menos los costos de venta; además, conforme a las Normas de Contabilidad 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.
11. Las normas contables para bancos vigentes disponen que la utilidad por venta de activos extraordinarios con financiamiento se reconoce como ingreso hasta que dicha utilidad se ha percibido, y conforme a las Normas de Contabilidad NIIF debe reconocerse sobre la base de lo devengado.
12. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren que se registren estimaciones para el deterioro de valor de los activos, en función de los flujos de efectivo futuros, relacionados con el activo, descontados a una tasa de interés apropiada. Este proceso debe ser efectuado cuando se determina la existencia de indicadores de deterioro. Las políticas contables para bancos no requieren este tipo de estimaciones.
13. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren la presentación por separado en el balance general de los saldos de activos o pasivos por impuesto sobre la renta diferido, según corresponda a su efecto neto, y a su vez los ingresos (gastos) por este mismo concepto, deben presentarse en los resultados del ejercicio en la partida de Impuesto sobre la renta del año. Las normas contables vigentes, requieren que esos saldos sean presentados en los activos y pasivos diversos y el efecto en resultados en los otros ingresos (gastos) del período.
14. Las cuotas de los contratos de arrendamiento operativo en los que el Banco es el arrendatario son reconocidas como un gasto en el momento en que incurren, la NIIF 16 requiere que un arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que representa la obligación de pago del arrendamiento.
15. Las correcciones de errores relativas a ingresos de ejercicios anteriores se registran como parte de los resultados de operación del año en que se efectúa la operación contable clasificándolos en las cuentas otros ingresos no operacionales; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que, de ser importante o material el error de años anteriores, debe corregirse en forma retroactiva cargando o acreditando a los resultados acumulados de años anteriores el ajuste y debe reexpresarse la información comparativa.
16. Las ganancias o pérdidas actuariales generadas por las actualizaciones anuales de la provisión por retiro voluntario se registran en los resultados del período en que se generan; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que sean reconocidas como un componente del Otro Resultado Integral dentro del Patrimonio, netas del impuesto diferido correspondiente.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

17. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la entidad, así como los métodos y supuestos utilizados. Las políticas contables en uso no requieren este tipo de divulgaciones.
18. Los pasivos financieros por financiamiento recibido se registran con base el monto contratado y los costos relacionados a la obtención del financiamiento se registran como activos diferidos y son amortizados y reconocidos como gastos bajo el método de línea recta en el plazo de financiamiento. Las Normas de Contabilidad NIIF establecen que estos pasivos deben ser reconocidos al inicio a su valor razonable menos los costos directamente atribuibles a la transacción y posteriormente deben ser medidos al costo amortizado.
19. Según las Normas de Contabilidad NIIF las acciones preferentes con un dividendo no discrecional tiene un componente de pasivo que debe reconocerse por separado. Las normas contables aplicables a Banco no requieren esta separación.
20. Existen diferencias entre la presentación y ciertas revelaciones de los estados financieros según las Normas de Contabilidad NIIF y lo establecido en las normas aprobadas para la elaboración y publicación de los estados financieros.

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

40. 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 presenta a continuación:

	Calificación		2022 Pacific Credit Rating, S. A. de C. V.
	2023 Zumma Ratings, S. A. de C. V.	Pacific Credit Rating, S. A. de C. V.	
Emisor /Largo plazo	EA+	EAA	EAA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable
CIBHIPO\$02			
<i>Corto Plazo con garantía especial</i>	N-1	N-1	-
CIBHIPO\$02			
<i>Corto Plazo sin</i>	N-2	N-1	-
<i>garantía especial</i>			
CIBHIPO\$02			
<i>Largo Plazo con garantía especial</i>	AA-	AA+	-
CIBHIPO\$02			
<i>Largo Plazo sin</i>	A+	AA	-
<i>garantía especial</i>			
Perspectiva	Estable	Estable	-
Acciones preferidas		N-2	N-2

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros (expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo de Pacific Credit Rating es al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022.

La fecha de referencia de la clasificación de riesgo de Zumma Rating S. A. de C. V. es al 30 de junio de 2023.

La descripción de las calificaciones se detalla a continuación:

Para el emisor:

- EAA 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.
- EA Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Para los Certificados de Inversión de largo plazo:

- AA Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- A Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Para los Certificados de Inversión de corto plazo:

- N-1 Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- N-2 Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Para las acciones:

- 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros
(expresado 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 \$158,515.2 (\$141,468.1, en 2022). En el período reportado el Banco no hizo uso de las acciones de tesorería.

42. Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Banco se dedica básicamente a prestar servicios bancarios en el territorio nacional, por lo que no presenta información por segmentos.

43. Hechos relevantes y subsecuentes

Se consideran hechos relevantes aquellos eventos cuantificables y que afectan al menos en un cinco por ciento a la utilidad neta o pérdida del período. También deben considerarse los aspectos que tengan trascendencia para la entidad, pero que por su naturaleza no se pueden revelar a través de cifras en los estados financieros o no están suficientemente expuestos en otras notas.

Deben revelarse en esta nota los ocurridos durante el ejercicio que se reporta o en períodos subsecuentes, hasta un día antes de la emisión de los estados financieros.

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

Período terminado el 31 de diciembre de 2023

1. El 30 de diciembre de 2022, el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en sesión CNBCR-11/2022, emitió y aprobó la actualización al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), con el objetivo de presentar de manera uniforme y homogénea el registro contable de las operaciones que realizan esas entidades. Este Manual entró en vigencia el 16 de enero de 2023, pero conforme a lo establecido en estas mismas disposiciones, es aplicable en la preparación de estados financieros a partir del 1 de enero 2024.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

2. El 20 de febrero de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas VTM San Miguel, con fecha de apertura el 6 de marzo. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 22 de febrero de 2023.
3. La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 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 2022.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2023. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S. A. de C. V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2023. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S. A. de C. V.
 - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, equivalentes al 6% de su valor nominal, o \$0.36 por acción, que corresponde a la suma de \$88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, a \$0.15 por acción que corresponde a la suma de \$1,798.8, estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 - f. Aprobación del aumento del capital social por valor de \$23,984.4, por medio de capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de \$8.00 a \$10.00 cada una, tomando un valor de \$8,395.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de \$15,588.7 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2022 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
4. El 13 de junio de 2023, la Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda, presentó renuncia a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco, a partir de esa fecha.
5. El 15 de junio 2023, se registró ingreso de la comisión originada por la cartera en administración del Fideicomiso de Firempresas, correspondiente a los períodos 2021 y 2022 por valor de \$1,273.2 y el 30 de junio 2023, \$821.2; el saldo total acumulado de dicha comisión al 31 de diciembre 2023 asciende a \$2,816.5.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

6. El 19 de junio de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas Las Chinamas Ahuachapán, con fecha de apertura el 4 de julio. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 26 de junio de 2023.
7. El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en \$23,984.4 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.
8. El 24 de julio de 2023, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de \$300,000.0 a 7 años plazo a través de la colocación de Certificados de Inversión, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
9. El 31 de julio de 2023, se inició la constitución de provisión sobre la cuenta por cobrar a cargo de un banco internacional; al 31 de diciembre 2023, dicha provisión asciende a \$5,000.0, alcanzando el 100% de su cobertura.
10. El 10 de agosto de 2023, el Licenciado Emmanuel Ernesto López Núñez presentó renuncia a su cargo de Primer Director Suplente de la Junta Directiva del Banco, a partir de esa fecha.
11. El 31 de agosto de 2023, se realizó el registro inicial por \$2,340.7, correspondiente al 30% de derechos futuros sobre saldos de reservas voluntarias y créditos categoría A y B, a esa fecha, en cumplimiento a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Impuesto sobre las ganancias - NIC 12, cuyo saldo acumulado al 31 de diciembre 2023, asciende a \$1,854.6.
12. La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de septiembre de 2023, aprobó 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	Ingeniero Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Director Vicepresidente	Licenciado Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Secretario	Licenciada Karen Elizabeth González de Girón
Primer Director Suplente	Licenciado Julián Seledonio Mendoza
Segundo Director Suplente	Licenciada Claudia Yadira Majano de García
Tercer Director Suplente	Licenciado Roberto Antonio Parras Luna

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencias de dos años a partir del día de su inscripción.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

13. El 13 de septiembre de 2023, el Licenciado Roberto Antonio Parras Luna presentó renuncia a su cargo de Tercer Director Suplente de la Junta Directiva del Banco, a partir de esa fecha.
14. El 22 de diciembre de 2023, se realizó la aplicación de la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 28 de noviembre de 2014, registrando el pago del cliente por un valor de \$1,330.4 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.

Período terminado el 31 de diciembre 2022

1. La Junta General de Accionistas celebrada el 6 de enero de 2022, aprobó 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 María Padilla de O'Byrne
Director Vicepresidente	Ingeniero Omar Chávez Portal
Director Secretario	Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Director Suplente	Licenciado Emmanuel Ernesto López Núñez
Segundo Director Suplente	Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda
Tercer Director Suplente	Ingeniero Rubén Nicolas Echegoyen Torres

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencias de dos años a partir del día de su elección.

2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2022 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 2021.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S. A. de C. V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2022. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S. A. de C. V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S. A. de C. V., como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2022. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S. A. de C. V.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

- d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2020 y 2021, equivalentes al 6% de su valor nominal, o \$0.36 por acción, que corresponde a la suma de \$ 177.7, estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2021, a \$ 0.13 por acción que corresponde a la suma de \$ 1,559.0, estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - f. Aprobación del aumento del capital social por \$23,984.5, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de \$6.00 a \$8.00 cada una, tomando un valor de \$6,522.6 de reservas voluntarias de capital y un valor de \$17,461.8 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
3. El 2 de marzo de 2022 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Apopa, ubicada sobre el km. 12 Carretera Troncal del Norte, Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, Local COM-01-042, Etapa I, planta baja, Apopa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 1 de marzo de 2022.
 4. El 2 de mayo de 2022 se inauguró la Taquilla LNB Centro, ubicada en Avenida Oscar Arnulfo Romero y 3ra Calle Oriente, San Salvador y Taquilla LNB Roosevelt, ubicada 47^a Avenida Norte y Alameda Roosevelt, No110, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 29 de abril de 2022.
 5. El 4 de julio de 2022, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en \$ 23,984.5, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de \$6.00 a \$8.00 cada una, tomando un valor de \$6,522.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de \$17,461.8, correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas; pasando de un capital social de \$73,434.3 a uno de \$97,418.7. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros en fecha 29 de julio de 2022, y contabilizada el 31 de julio de 2022.
 6. El 3 de octubre de 2022 se inauguró la Taquilla Terminal de Carga Aeropuerto, ubicada en el 1er. Nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, Local C -24, San Luis Talpa, Departamento de la Paz. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 28 de septiembre de 2022.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

7. El 3 de noviembre de 2022 se inauguró la Taquilla RNPN San Salvador, ubicada en la Alameda Manuel Enrique Araujo, Edificio Carbonell, Pasaje #1, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 1 de noviembre de 2022.
8. El 21 de noviembre de 2022 se inauguró la Agencia Metrocentro San Salvador, ubicada en Centro Comercial 5ta.Etapa, 1er. Nivel Local #5 y 2do. Nivel Local #5, entre Boulevard de los Héroes, prolongación Av. Los Andes y Boulevard Tutunichapa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 4 de noviembre de 2022.
9. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en 2ª. Calle Oriente y 2ª. Avenida Norte, San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022.
10. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Centro de Gobierno Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en Centro de Gobierno Municipal, Avenida Roosevelt Sur, San Miguel, Departamento de San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022.

Eventos subsecuentes

Con fecha efectiva 1 de enero de 2024 el Banco adoptó el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), conforme al calendario establecido por el Banco Central de Reserva.

44. 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 del Banco Central de Reserva, la Superintendencia del Sistema Financiero y a los manuales y políticas que en materia de gestión de riesgos han sido aprobados.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

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 Riesgos y es el enlace, entre ésta última y la Junta Directiva. Dicho comité 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.

El desarrollo de las actividades relacionadas con la Gestión Integral de Riesgos está asignada a la Dirección 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 cumplimiento a estándares internacionales, se fortalecen las prácticas de Gobierno Corporativo a través de capacitaciones a los miembros de la Junta Directiva. También se han llevado a cabo capacitaciones para todo el personal, y se ha establecido un esquema de Gobierno Corporativo del Banco que responda al cumplimiento de los objetivos estratégicos del Banco.

El Banco Hipotecario controla los riesgos de mercado, liquidez, crediticio, legal, reputacional, medio ambiental, operacional, de fraude y de seguridad de la información de acuerdo con lo requerido por las Normas Prudenciales Bancarias emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Banco Central de Reserva de El Salvador: NPB4-49, NRP- 05, NRP-17, NRP-20, NRP-23, NRP-24, NRP-32, NRP-25, NRP-26, NRP-42 y la NRSF-02.

Por otra parte, el Código de Gobierno Corporativo recoge las mejores prácticas de buen gobierno, el cual ha sido adoptado por la Junta Directiva; siendo los principales aspectos recogidos en el Código los siguientes:

1. Estructura bajo la cual se desarrolla el Gobierno Corporativo.
2. Una cultura basada en principios, valores éticos y transparencia.
3. Velar por 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.
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.

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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

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. Adicionalmente, La Dirección de Riesgos 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.

El banco 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.
3. **Valor en Riesgo (VaR):** metodología que se define como la pérdida máxima esperada en un determinado período 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.

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 a Comité de Riesgo y 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.

El Banco 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 Gerencia de Riesgos, a través del área de gestión de riesgo financieros y analítica de datos, realiza un monitoreo constante de la posición de liquidez del Banco, estimada a través 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, concentración de depositantes (10,25 y 50), dependencia de pasivos de corto plazo y de pasivos con entidades financieras.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

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).
7. **Índice de Riesgo de Liquidez:** Mide la resistencia del fondo de activos líquidos de alta calidad del Banco, para hacer frente a las necesidades de liquidez derivadas de un escenario de tensión con una duración de treinta días.

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 tres 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, concentraciones que deriva en un riesgo de liquidez originado por la alta dependencia que se pueda tener en un determinada fuente de fondeo y suficiencia patrimonial que fundamentalmente consiste en la capacidad del Banco para responder a sus obligaciones contraídas independientemente del plazo.

Los resultados de la gestión del riesgo de liquidez y solvencia patrimonial se obtienen a través de la generación de una serie de reportes de riesgo de liquidez que se comunican a la Alta Gerencia del Banco; Comité de Riesgos; y a Junta Directiva.

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

1. **Plan de Contingencia de Liquidez:** que define amplias 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

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.
3. **Solvencia Patrimonial.**
La solvencia patrimonial es la capacidad que tiene una entidad de contar con los recursos suficientes, aun cuando estos últimos sean diferentes al efectivo, para respaldar las obligaciones contraídas sin importar el plazo.

Para asegurar que el Banco cuente con un nivel mínimo de capital que le permita en todo momento cubrir los riesgos asumidos en sus operaciones, la Dirección de Riesgos da seguimiento diario a los principales indicadores de solvencia los cuales son remitidos a la Alta Gerencia y Presidencia; dentro de los cuales se encuentran: el Índice de Solvencia (Coeficiente Patrimonial) el cual debe ser superior al 12% en todo momento, el monto del Fondo Patrimonial, los Activos Ponderados por Riesgo, así como los Excedentes o la Deficiencia Patrimonial.

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 los clientes, 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, a través del análisis financiero para cada cliente, como de manera global en la cartera de préstamos y segmentos de esta. Para ello se cuenta con distintas metodologías, que van desde el análisis y estimación de pérdida esperada, que cuantifican el monto de la pérdida posible. Asimismo, 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.

Como parte de la gestión de Riesgo de Crédito, el Banco efectúa mediciones de impacto en los diferentes sectores económicos, a través de análisis macroeconómico que brindan un escenario futuro de los principales efectos o impactos que podrían generarse al banco.

Adicionalmente, se realizan gestiones de recuperación temprana de la mora, con el fin de minimizar el impacto de deterioro de la cartera de créditos, considerando el factor de atención personalizada que el banco ofrece a los clientes, a través del área de negocios y de esa forma, atender oportunamente ofreciéndole el producto, plazo y condiciones crediticias que mejor se ajusten a la situación actual de los clientes.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

Además, el banco cuenta con un fuerte respaldo de reservas, constituyendo reservas voluntarias, para hacer frente a cualquier factor que perjudique la capacidad de pago de los acreditados. El monto de estas reservas responde a una estimación estadística de pérdida esperada de clientes y sectores específicos.

Riesgo Operacional

La Gestión de Riesgo Operacional, busca establecer mecanismo de control que apoyen al cumplimiento de los objetivos establecidos por el Banco. Para ello, se cuenta con una metodología dentro de la cual se define un proceso adecuado de identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos a los cuales se ve expuesta la organización.

Adicionalmente, como parte del cumplimiento a la NPB4-50 "Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras" y NRP-24 "Normas técnicas para el sistema de Gestión de Continuidad del Negocio" durante 2023, se desarrollaron las siguientes actividades con el objeto de generar una mayor sensibilización y cultura en materia de gestión de riesgo y continuidad del negocio dentro del Banco:

- Capacitaciones de inducción al personal de nuevo ingreso.
- Capacitaciones virtuales de refuerzo a todo el personal de las distintas áreas del Banco.
- Envío de boletines informativos a través de correo electrónico y publicaciones en plataformas internas del Banco.
- Emisión de informes sobre opinión de riesgos a nuevos productos y/o servicios.
- Actualización de matrices de riesgos por procesos, junto al establecimiento y diseño de controles.
- Actualización de documentos relacionados a la Gestión de Continuidad del Negocio.
- Desarrollo y ejecución de pruebas a planes de continuidad del negocio.

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.

Como parte de la Gestión del Riesgo Legal, el banco cuenta con una matriz de litigios, en la cual se registra todo nuevo proceso en contra del banco y las gestiones que se realizan como parte del seguimiento de los ya ingresados en la misma, con la finalidad de monitorear y gestionar oportunamente posibles pérdidas.

En la misma línea, se cuenta con una matriz de obligaciones de cumplimiento normativo, en la cual se registran los cumplimientos obligatorios que debe atender el banco, y cuya fuente viene por ley. Además del registro en la matriz, se les da seguimiento periódico con recordatorios a los responsables de la atención.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

La identificación de los riesgos en la ejecución de actos o contratos que deben ser formalizados y suscritos por el banco, se efectúa a través de la Dirección Legal, quien analiza la validez jurídica de los documentos y procura su adecuada instrumentación legal.

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 con el 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

La gestión de prevención de riesgo de fraude es clave para poder identificar aquellos comportamientos y factores de riesgo con el objetivo de poderlos mitigar y con ello asegurar la confiabilidad a nuestros clientes, corresponsales, inversionistas y público en general. Para ello se cuenta con personal altamente capacitado en temas de prevención y análisis de fraude como de herramientas tecnológicas que nos permiten poder analizar la operatividad de nuestros clientes a través de sus tarjetas de Débito, Crédito y en Banca en Línea.

El crecimiento operacional por la aceptación de nuestras tarjetas de Débito, Crédito y Banca en Línea para este año 2023, ha conllevado a la incorporación de nuevas herramientas tecnológicas como de personal quienes han aportado conocimiento, ideas innovadoras con respecto a la mitigación de dichos riesgos a través de la prevención y con ello poder asegurar un mejor monitoreo a través del 7/24.

Como parte de unos de los pilares de la prevención de fraude, se actualizaron normativas y se emitieron capsulas informativas en prevención de fraudes a nivel institucional por medio de correo electrónico; de igual forma se realizaron capacitaciones virtuales y presenciales al personal de antiguo y de nuevo ingreso; esto con el objetivo de ir generando al empleado una cultura en prevención de fraude.

Gestión de Seguridad de la Información.

Durante el año 2023 se fortalecieron los controles internos, procedimientos y normativas internas del Banco con el objetivo de proveer los lineamientos necesarios para proteger la información gestionada en Banco Hipotecario, de manera que se tenga una certeza razonable de prevención y mitigación de las amenazas existentes y nuevas, tanto internas como externas.

Adicionalmente, se han fortalecido las reglas de monitoreo a la Gestión de Seguridad de la Información relacionados con la plataforma tecnológica del Banco, seguridad en dispositivos móviles y controles avanzados de seguridad para los clientes y usuarios, así también, los controles de seguridad relacionados a la navegación de usuarios con reglas de protección de trafico de red avanzadas, permitiendo asegurar aún más la navegación dentro del perímetro del Banco.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

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

Además, durante el año 2023 se implementó un Centro de Operaciones de Seguridad (SOC en Inglés) tercerizado 7/24, el cual tiene como objetivo fortalecer la identificación en tiempo real de amenazas e incidentes de ciberseguridad dentro de la plataforma tecnológica del Banco, así como la protección de marca del Banco dentro de todo el ciberespacio.

Así mismo, durante el año 2023 se efectuó un análisis de vulnerabilidades en la plataforma tecnológica del Banco con el objetivo de probar los controles de ciberseguridad y la cultura organizacional de los usuarios en relación con la seguridad de la información.

La Gestión de Seguridad de la Información ha participado con la emisión de opiniones técnicas en los proyectos de nuevos productos y servicios del banco.

Como parte de la cultura organizacional del banco, se mantiene de forma activa los Cursos Virtuales de Seguridad de la Información dirigido a todo el personal, avisos de seguridad periódicos, revisiones de puestos lugares de trabajo seguros, así como la Declaración Anual de Cumplimiento de Controles solicitados por Swift como otros trabajos relevantes que buscan fortalecer los controles y procedimientos ya existentes.

45. Otros ingresos y gastos, netos

Los otros ingresos y otros gastos se detallan a continuación:

	2023	2022
Otros ingresos		
Ingresos de ejercicios anteriores	\$4,505.6	\$4,288.8
Utilidad en venta de activos	376.1	224.2
Ingreso por impuesto sobre la renta diferido	1,928.2	68.8
Otros ingresos	<u>1,972.7</u>	<u>681.5</u>
	<u>\$8,782.6</u>	<u>\$5,263.3</u>
Otros gastos		
Gastos de ejercicios anteriores	\$ 174.7	\$ 99.4
Pérdida en venta de activos	311.2	616.7
Castigos de bienes recibidos en pago o adjudicados	787.3	1,275.2
Otros gastos	<u>396.5</u>	<u>450.8</u>
	<u>1,669.7</u>	<u>2,442.1</u>
Total	<u>\$7,112.9</u>	<u>\$2,821.2</u>

46. Fecha de aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados para su emisión por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S. A., el 15 de enero de 2024.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

(Con informe de los Auditores Independientes)

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre 2022

Contenido:

Informe del Auditor Independiente.....	1
Balance general.....	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio.....	6
Estado de flujo de efectivo.....	7
Notas a los estados financieros	8



Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador

Teléfono: +503 2248 7000
Fax: +503 2248 7070
www.ey.com/centroamerica

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Accionistas de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (el Banco), han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco normativo contable, emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador para Bancos, como se describe en la nota 2 a los estados financieros.

Bases para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIAs"). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección de Responsabilidades del auditor con relación a 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 del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("IESBA", por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis - Base de contabilidad

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2 a los estados financieros que describe la base de contabilización, las cuales tienen su origen en las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador, de acuerdo a las disposiciones emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera, prevaleciendo la normativa aprobada por el Comité de Normas del Banco Central, cuando haya conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes a octubre de 2003. Los estados financieros han sido preparados para cumplir con los requerimientos legales y de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. En consecuencia, los estados financieros pueden no ser adecuados para otro propósito.

Otra información incluida en la memoria de labores de la administración

La otra información consiste en información incluida en la memoria de labores de la administración distinta a los estados financieros y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. La administración es responsable por la otra información.

Se espera que la memoria de labores del Banco esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer ésta otra información en cuanto esté disponible, y al hacerlo, considerar si hay una desviación material entre esa otra información y los estados financieros, o con nuestro conocimiento obtenido durante el curso de la auditoría, o si por algún motivo, parece contener una desviación material.



Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V. Teléfono: +503 2248 7000
Torre Futura World Trade Center 11-05 Fax: +503 2248 7070
San Salvador, El Salvador www.ey.com/centroamerica

A la Asamblea General de Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Responsabilidades de la Administración y de aquellos encargados del gobierno sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, como se describe en la nota 2 a los estados financieros, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Banco para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Banco o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo.

Los encargados de la Administración del Banco, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría.

Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, 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 un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Banco.



Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador

Teléfono: +503 2248 7000
Fax: +503 2248 7070
www.ey.com/centroamerica

A la Asamblea General de Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones son no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Banco no continúe como una empresa en marcha.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la administración.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Banco en relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración del Banco una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables con relación a la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otras cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Registro No. 3412

René Alberto Arce Barahona
Socio
Registro No. 1350

16 de febrero de 2023
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador



A-050-2023

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	2022	2021
ACTIVOS		
Activos de intermediación		
Caja y bancos (Nota 3)	US\$ 222,547.6	248,016.5
Reportos y otras operaciones bursátiles neto (Nota 4)	-	4,488.0
Inversiones financieras, netas (Nota 5)	404,565.5	362,778.9
Cartera de préstamos, neta (Notas 6, 7 y 8)	1,066,727.5	993,288.9
	1,693,840.6	1,608,572.3
Otros activos		
Bienes recibidos en pago, neta (Nota 9)	7,159.0	7,941.2
Inversiones accionarias (Nota 10)	114.3	114.3
Diversos, neto	10,652.0	6,132.3
	17,925.3	14,187.8
Activo fijo		
Bienes muebles, inmuebles y otros – neto (Nota 11)	16,331.0	16,220.3
Total de los activos	US\$ 1,728,096.9	1,638,980.4
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos de intermediación		
Depósitos de clientes (Nota 12)	US\$ 1,403,153.5	1,339,791.3
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 8 y 14)	28,090.8	21,458.3
Préstamos de otros bancos (Nota 15)	63,168.1	74,627.1
Reportos y otras obligaciones bursátiles (Nota 16)	11,524.4	-
Diversos	32,671.7	32,402.2
	1,538,608.5	1,468,278.9
Otros pasivos		
Cuentas por pagar	8,125.8	7,956.3
Provisiones	4,829.2	5,287.3
Diversos	8,310.0	7,375.9
	21,265.0	20,619.5
Total de los pasivos	1,559,873.5	1,488,898.4
Patrimonio		
Capital social pagado	97,418.8	73,434.3
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado	70,804.6	76,647.7
Total patrimonio	168,223.4	150,082.0
Total de los pasivos más patrimonio	US\$ 1,728,096.9	1,638,980.4

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

Firmado por:

Celina María Padilla de O'Byrne
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Omar Chavez Portal
Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**Estados de resultados****Por los años terminados el 31 diciembre de 2022 y 2021***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	2022	2021
Ingresos de operación		
Intereses de préstamos	US\$ 81,235.7	74,027.2
Comisiones y otros ingresos de préstamos	5,949.0	6,101.7
Intereses de inversiones	28,245.0	16,804.9
Utilidad en venta de títulos valores	182.6	343.9
Reportos y operaciones bursátiles	17.6	152.6
Intereses sobre depósitos	1,217.2	226.8
Operaciones en moneda extranjera	281.0	392.7
Otros servicios y contingencias	3,932.6	6,130.2
	121,060.7	104,180.0
Costos de operación		
Intereses y otros costos de depósitos	42,326.3	31,274.3
Intereses sobre préstamos	4,674.4	4,437.2
Pérdida en venta de títulos valores	322.7	95.6
Operaciones en moneda extranjera	148.0	51.2
Otros servicios y contingencias	5,482.6	4,290.7
	52,954.0	40,149.0
Reservas de saneamiento (Nota 7)	15,000.8	11,117.4
	53,105.9	52,913.6
Utilidad antes de gastos		
Gastos de operación (Nota 26)		
De funcionarios y empleados	16,560.1	16,488.5
Generales	13,675.7	13,771.8
Depreciaciones y amortizaciones	2,085.9	1,847.5
	32,321.7	32,107.8
Utilidad de operación	20,784.2	20,805.8
Otros ingresos netos	2,821.2	1,696.9
Utilidad antes de impuestos	23,605.4	22,502.7
Impuestos directos		
Impuesto sobre la renta (Nota 25)	(4,748.6)	(5,010.2)
Utilidad neta	US\$ 18,856.8	17,492.5

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

Firmado por:

Celina María Padilla de O´Byrne
PresidenteJosé Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y FinanzasNatanael Antonio Siciliano
Contador GeneralOmar Chavez Portal
Director VicepresidenteSandra Yanira Peña Amaya
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Estados de cambios en el patrimonio
Por los años terminados el 31 diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2022
Patrimonio							
Capital social pagado (1)	US\$ 73,434.3	0.0	-	73,434.3	23,984.5	-	97,418.8
Reserva legal (Nota 23)	12,160.4	2,250.3	-	14,410.7	2,360.5	-	16,771.2
Reservas voluntarias (Nota 43)	20,064.8	0.0	3,433.9	16,630.9	-	6,522.6	10,108.3
Utilidades distribuibles (Nota 24)	0.0	21,448.8	6,206.5	15,242.3	18,856.8	17,602.8	16,496.3
Resultados de ejercicios anteriores	25.0	3,956.2	0.3	3,980.9	16,276.0	19,252.7	1,004.2
	<u>US\$ 105,684.5</u>	<u>27,655.3</u>	<u>9,640.7</u>	<u>123,699.1</u>	<u>61,477.8</u>	<u>43,378.1</u>	<u>141,798.8</u>
Patrimonio restringido							
Utilidad no distribuible (Nota 24)	18,447.4	3,433.9	3,956.3	17,925.0	-	980.1	16,944.9
Revalúos del activo fijo	4,962.3	-	-	4,962.3	-	-	4,962.3
Recuperación de activos castigados (Nota 20)	2,424.2	1,241.0	169.6	3,495.6	1,362.4	340.6	4,517.4
	<u>US\$ 25,833.9</u>	<u>4,674.9</u>	<u>4,125.9</u>	<u>26,382.9</u>	<u>1,362.4</u>	<u>1,320.7</u>	<u>26,424.6</u>
Total patrimonio	<u>US\$ 131,518.4</u>	<u>32,330.2</u>	<u>13,766.6</u>	<u>150,082.0</u>	<u>62,840.2</u>	<u>44,698.8</u>	<u>168,223.4</u>
Valor contable de las acciones (cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)	US\$ 10.75			12.26			13.74

(1) El capital social del Banco está representado por 11,992,232 acciones comunes, con valor absoluto de ocho dólares y 246,817 preferidas, con valor absoluto de seis dólares (en 2021 y 2020, se mantuvieron en circulación el mismo número de ambas denominaciones, con valor absoluto de seis dólares) las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

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

Firmado por:

Celina María Padilla de O'Byrne
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
 Contador General

Omar Chavez Portal
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya
 Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Estado de Flujo de Efectivo
Por los años terminados el 31 diciembre de 2022 y 2021
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	2022	2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 18,856.8	17,492.5
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	13,430.4	10,670.8
Otras reservas	(1,363.8)	(273.7)
Reserva de activos extraordinarios	1,275.2	1,142.4
Reserva riesgo país	(0.6)	(0.3)
Ganancia en ventas de activos extraordinarios y activo fijo	(1,192.0)	(393.8)
Donaciones de activo fijo	-	1,703.6
Bienes recuperados (Nota 20)	1,021.8	1,071.4
Depreciaciones y amortizaciones	2,085.9	1,847.5
Intereses y comisiones por recibir	1,556.2	3,427.2
Aumento (Disminuciones) de intereses y comisiones por pagar	614.5	(69.4)
Aumento en cartera de préstamos	(88,950.8)	(129,890.6)
(Disminución) aumento de otros activos	(4,519.7)	1,571.7
Aumento en depósitos del público	62,813.5	280,517.2
Aumento (Disminuciones) de otros pasivos	2,278.8	(345.6)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>7,906.2</u>	<u>188,470.9</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de Inversiones en instrumentos financieros	(42,625.4)	(186,350.6)
Aumento de reportos y operaciones bursátiles	4,488.0	1,728.4
Adquisición de activo fijo (Nota 11)	(2,213.4)	(2,787.9)
Efectivo recibido por venta de activo fijo	27.9	62.4
Efectivo recibido por venta de activos extraordinarios	2,052.4	1,100.6
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(38,270.5)</u>	<u>(186,247.1)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	(1,736.7)	-
Pagos de préstamos	(4,892.3)	(21,081.6)
Aumento de reportos y operaciones bursátiles	11,524.4	-
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>4,895.4</u>	<u>(21,081.6)</u>
Disminución neta en el efectivo	(25,468.9)	(18,857.8)
Efectivo al inicio del año	248,016.5	266,874.3
Efectivo al final del año (Nota 3)	<u>US\$ 222,547.6</u>	<u>248,016.5</u>

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

Firmado por:

Celina María Padilla de O'Byrne
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
 Contador General

Omar Chavez Portal
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya
 Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

(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, 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 No 80. Disposiciones Especiales Referentes 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, 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 y las Normas Internacionales de Contabilidad NIC – hoy incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF prevaleciendo la Normativa por la Superintendencia cuando haya conflicto con las NIIF. Además, la Superintendencia del Sistema Financiero requirió que cuando las NIIF presenten diferentes opciones para contabilizar el mismo evento, se adopte

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

la más conservadora. En la nota (39) se presentan las principales diferencias entre las normas contables utilizadas y las NIIF.

La presentación de 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 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 calificadora 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 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 incurren.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

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

2.5. Indemnizaciones y retiro voluntario

De acuerdo con el Código de Trabajo de El Salvador, los empleados despedidos sin justa causa deben recibir una indemnización equivalente a un salario básico de 30 días (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo diario legal vigente por cada año de trabajo, y a la parte proporcional en su caso).

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 Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual entró en vigor 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: 5.58% (3.07%, en 2021) anual y Tasa de incremento salarial: 1.79% (1.00%, en 2021) 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 2022 y 2021, es de US\$2,817.1 y US\$3,377.6, 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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 los 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:

	2022	2021
Pasivo laboral relacionado con la política:		
Provisión al 31 de diciembre para solventar deuda por retiro voluntario.	US\$ 2,817.1	3,377.6
Otros datos sobre pasivo laboral en general		
Pagos en concepto de indemnizaciones y retiro voluntario.	US\$ 789.7	396.9

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 constituyen 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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.

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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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 ingreso 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 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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 cuales 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.

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,

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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\$222,547.6 (US\$248,016.5, en 2021), de los cuales US\$186,251.8(US\$215,912.7, en 2021), corresponde a depósitos en moneda local y US\$552.6(US\$917.4, en 2021), corresponde a depósitos en moneda extranjera. Un resumen de la integración de esta cuenta se presenta a continuación:

		2022	2021
Caja	US\$	29,149.9	27,166.9
Depósitos en Banco Central de Reserva de El Salvador		176,757.1	208,529.8
Documentos a cargos de otros bancos		6,593.3	4,019.5
Depósitos en bancos locales		4,212.1	3,704.9
Depósitos en bancos extranjeros		5,835.2	4,595.4
TOTAL	US\$	222,547.6	248,016.5

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el requerimiento de reserva de liquidez sobre los depósitos es de US\$157,947.0 y US\$185,157.0, 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 2022, no se tiene el saldo de reportos y otras operaciones bursátiles. Al 31 de diciembre 2021, ascendía a US\$4,488.0.

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 2022 y 2021 presentan un saldo de US\$404,565.5 y US\$362,778.9, respectivamente, los cuales se detallan a continuación:

		2022	2021
Títulos valores negociables			
Emitidos por el Banco Central de Reserva	US\$	0.0	6,001.7
Emitidos por el Estado		367,120.5	319,020.2
Emitidos por otros		29,713.2	27,850.1
		<u>396,833.7</u>	<u>352,872.0</u>
Títulos valores conservados hasta el vencimiento		2,141.7	2,141.7
Títulos valores disponibles para la venta		83.5	1,419.8
		<u>399,058.9</u>	<u>356,433.5</u>

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Intereses provisionados	5,506.6	6,345.4
Cartera bruta	US\$ 404,565.5	362,778.9

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco no mantiene provisión para valuación de inversiones, debido a la calidad de sus inversiones.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 7.35% (5.98%, en 2021).

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:

	2022	2021
Préstamos vigentes:		
Empresas privadas	US\$ 690,340.6	640,102.3
Adquisición de vivienda	126,380.1	114,011.4
Consumo	64,193.9	40,656.8
Otras entidades del Sistema Financiero	39,594.9	44,100.2
Entidades estatales	79,511.2	67,390.3
	<u>1,000,020.7</u>	<u>906,261.0</u>
Préstamos refinanciados o reprogramados:		
Empresas privadas	63,477.2	79,140.9
Consumo	6,616.4	7,468.9
	<u>70,093.6</u>	<u>86,609.8</u>
Préstamos vencidos		
Empresas privadas	19,070.3	14,048.1
Adquisición de vivienda	840.6	488.1
Consumo	580.1	669.2
	<u>20,491.0</u>	<u>15,205.4</u>
Intereses sobre préstamos	11,328.9	12,046.3
Reservas de saneamiento	(35,206.7)	(26,833.6)
Cartera neta	US\$ 1,066,727.5	993,288.9

Tasa de rendimiento promedio: 8.10% (8.56%, en 2021).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

(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 100.0% (100.0%, en 2021) y la cartera de préstamos con tasa de interés fija representa el 0.00% (0.0%, en 2021).

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en el período reportado ascienden a US\$1,737.7 (US\$1,560.3, en 2021).

7. Reservas de saneamiento

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas por un total de US\$42,645.6 y US\$32,908.7, respectivamente.

El movimiento de las provisiones en el período reportado es el siguiente:

a. Reservas por deudores de créditos a empresas privadas:

	Préstamos	Contingencias	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 17,893.1	US\$ 6,075.1	US\$ 23,968.2
Más: Constitución de reservas	10,427.7	1,363.8	11,791.5
Menos: Liberación de reservas	(67.5)	-	(67.5)
Traslados	(442.9)	-	(442.9)
Saneamiento de préstamos	(2,891.7)	-	(2,891.7)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US\$ 24,918.7	US\$ 7,438.9	US\$ 32,357.6
Saldo al 31 de diciembre de 2020	US\$ 11,611.8	US\$ 5,868.1	US\$ 17,479.9
Más: Constitución de reservas	8,500.0	273.7	8,773.7
Traslados de voluntarias	931.9	-	931.9
Menos: Traslados	(329.9)	-	(329.9)
Saneamiento de préstamos	(2,820.7)	(66.7)	(2,887.4)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 17,893.1	US\$ 6,075.1	US\$ 23,968.2

Tasa de cobertura: 4.04% (3.15%, en 2021).

b. Reservas por deudores de créditos para la vivienda:

	2022	2021
Saldo inicial	US\$ 1,004.3	941.0
Más: Constitución de reservas	260.8	33.0
Traslados de voluntarias	-	195.9
Menos: Traslados	(28.7)	(165.5)
Saneamiento de préstamos	(233.9)	(0.1)
Saldo final	US\$ 1,002.5	1,004.3

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Tasa de cobertura: 0.69% (0.88%, en 2021).

c. Reservas por deudores de créditos para consumo:

		2022	2021
Saldo inicial	US\$	221.0	83.8
Más: Constitución de reservas		694.0	241.7
Menos: Saneamiento de préstamos		(453.9)	(104.5)
Saldo final	US\$	461.1	221.0

Tasa de cobertura: 0.64% (0.44%, en 2021).

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.

e. Reservas voluntarias:

		2022	2021
Saldo inicial	US\$	7,715.2	7,351.7
Más: Constitución de reservas		2,115.4	1,896.2
Menos: Saneamientos		(1,006.2)	(404.9)
Traslados a obligatorias		-	(1,127.8)
Saldo final	US\$	8,824.4	7,715.2

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 2022 y 2021, los costos de reservas de saneamiento por US\$15,000.8 y US\$11,117.4, respectivamente, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$14,861.7 y US\$10,944.5. 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:

- a. Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL) por US\$42,480.7 (US\$34,864.0, en 2021). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$28,090.8 (US\$21,458.3, en 2021), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$22,623.8 (US\$20,327.5, en 2021). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$23,209.8 (US\$23,137.6, en 2021), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en mayo de 2015, por valor de US\$76,500.0.

- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$74,138.3 (US\$65,683.4, en 2021). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$45,149.5 (US\$43,566.4, en 2021), y la garantía es de US\$67,066.5 (US\$61,418.7, en 2021), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica, S.A., (BICSA) por un monto de US\$12,000.00 (US\$9,000.0, en 2021), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$12,028.8 (US\$9,002.6, en 2021), y la garantía total es de US\$15,770.1 (US\$11,434.3, en 2021), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo de ECO BUSINESS FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0, en 2021), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$5,699.4 (US\$9,403.8, en 2021) y la garantía total es de US\$7,380.3 (US\$12,378.3, en 2021), 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 2022 y 2021, el Banco mantiene saldos de activos extraordinarios por valor neto de US\$7,159.0 y US\$7,941.2, 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
Saldos al 31 de diciembre de 2021	US\$ 13,750.6	5,809.4	7,941.2
Más: Adquisiciones y constituciones	3,970.9	1,275.2	2,695.7
Traslados de reservas	-	464.7	(464.7)
Menos: Retiros	(5,732.4)	(2,719.2)	(3,013.2)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	US\$ 11,989.1	4,830.1	7,159.0
Saldos al 31 de diciembre de 2020	US\$ 13,775.1	5,953.0	7,822.1
Más: Adquisiciones y constituciones	3,862.4	1,142.4	2,720.0
Traslados de reservas	-	530.8	(530.8)
Menos: Retiros	(3,886.9)	(1,816.8)	(2,070.1)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	US\$ 13,750.6	5,809.4	7,941.2

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre, los activos que tienen más de cuatro años de haber sido adquiridos ascienden a US\$1,925.9, (US\$1,873.3 en 2021) del cual un monto de US\$79.5 (US\$ 98.8, en 2021) ha sido reconocido como pérdida en el ejercicio; de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Bancos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 o neto
2022	US\$ 5,301.9	5,732.4	(2,719.2)	2,288.7
2021	US\$ 3,706.6	3,886.9	(1,816.8)	1,636.5

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 no se realizaron retiros de activo aplicado contra reserva de saneamiento.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se realizaron traslados de activos extraordinarios al activo fijo del Banco.

Al 31 de diciembre de 2022 no realizaron donaciones de activos. Al 31 de diciembre de 2021 se realizaron dos donaciones de activos extraordinarios el primero ubicado en cantón la Joya, Cotepeque, Santa Ana y el segundo ubicado en cantón el Botoncillal, Colón, La Libertad.

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	
		2022	2021	Fecha	Monto	2022	2021	2022	2021
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.36	2.37	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$96.7	US\$40.3

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

11. Activo fijo (Bienes Muebles e Inmuebles)

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

		2022	2021
Costo			
Edificaciones	US\$	8,556.7	8,556.7
Mobiliario y equipo		13,474.8	11,986.6

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Menos: Depreciación acumulada	(15,174.6)	(14,227.1)
	<u>6,856.9</u>	<u>6,316.2</u>
Más:		
Terrenos	4,362.9	4,362.9
Amortizables	1,516.4	1,897.9
Construcciones en proceso	-	48.5
	<u>12,736.2</u>	<u>12,625.5</u>
Revaluaciones		
Edificaciones	1,367.5	1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones	(1,367.5)	(1,367.5)
Terrenos	3,594.8	3,594.8
	<u>3,594.8</u>	<u>3,594.8</u>
Total	US\$ 16,331.0	16,220.3

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se efectuó revalúo de activos.

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

		2022	2021
Saldo inicial	US\$	16,220.3	16,997.6
Mas - Adquisiciones		2,213.4	2,787.9
Menos - Depreciaciones y amortizaciones		(2,085.9)	(1,847.5)
Retiros		(16.8)	(1,717.7)
Saldo final	US\$	16,331.0	16,220.3

12. Depósitos de clientes

La cartera de depósitos del Banco se encuentra distribuida así:

		2022	2021
Depósitos del público	US\$	759,467.6	744,420.8
Depósitos de otros bancos		1,901.5	14,148.1
Depósitos de entidades estatales		618,823.4	562,242.5
Depósitos restringidos e inactivos		22,961.0	18,979.9
Total	US\$	1,403,153.5	1,339,791.3

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

		2022	2021
Depósitos en cuenta corriente	US\$	336,818.7	385,253.4
Depósitos en cuenta de ahorro		315,832.2	305,977.5
Depósitos a plazo		750,502.6	648,560.4
Total	US\$	1,403,153.5	1,339,791.3

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Tasa de costo promedio es de 2.93% (2.58%, en 2021).

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 2022 y 2021, 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 la República de El Salvador (BANDESAL)

Al 31 de diciembre el Banco mantiene préstamos otorgados por BANDESAL de US\$42,480.7 (US\$34,864.0, en 2021) teniendo un saldo pendiente de pago de US\$28,090.8 (US\$21,458.3, en 2021).

El detalle de los préstamos con el BANDESAL es el siguiente:

Préstamo con saldo principal de US\$1,443.7 (US\$2,022.5, en 2021), destinado a créditos de inversión, intereses acumulados de US\$4.8 (US\$6.1, en 2021), al 6.2% (6.1%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 9 de mayo de 2039

Préstamo con saldo principal de US\$56.0 (US\$103.0, en 2021), destinado a fondo de crédito para el medio ambiente, intereses acumulados de US\$0.4 (US\$0.7, en 2021), al 2.0% (2.0%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de agosto de 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$2,229.1 (US\$3,916.6, en 2021), destinado a líneas inversión fincas cafetaleras, intereses acumulados de US\$31.6 (US\$58.1, en 2021), al 3.0% (3.0%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 12 de noviembre de 2029.

Préstamo con saldo principal de US\$1,688.3 (US\$2,624.5, en 2021), destinado a línea de crédito para el financiamiento del desarrollo productivo de las MIPYMES-Fondos BID, intereses acumulados de US\$6.1 (US\$9.2, en 2021), al 5.5% (5.5%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 13 de febrero del 2034.

Préstamo con saldo principal de US\$22.6 (US\$108.7, en 2021), destinado a línea de crédito para mujeres empresarias, intereses acumulados de US\$0.1 (US\$0.3, en 2021), al 6.0% (5.99%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 12 de julio de 2024.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Préstamo con saldo principal de US\$4,709.1 (US\$6,535.6, en 2021), destinado a líneas especiales de crédito sector vivienda y estudio, intereses acumulados de US\$21.0 (US\$36.0, en 2021), al 4.0% (3.87%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de noviembre de 2042.

Préstamo con saldo principal de US\$1,595.5 (US\$923.0, en 2021), destinado a líneas Programa Eficiencia Energética En Pequeñas Y Medianas Empresas, intereses acumulados de US\$3.4 (US\$2.1, en 2021), al 2.5% (3.2%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 26 de agosto del 2032.

Préstamo con saldo principal de US\$60.4 (US\$88.6, en 2021), destinado a líneas programa eficiencia energética y renovables, intereses acumulados de US\$1.9 (US\$2.9, en 2021), al 6.0% (6.0%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 9 de enero del 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$11,745.4 (US\$0.00, en 2021), destinado a líneas programa para la recuperación económica de las MiPyme salvadoreñas-BID, intereses acumulados de US\$41.1 (US\$0.0, en 2021), al 4.8% (0.0%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 31 de agosto del 2027.

Préstamo con saldo principal de US\$4,412.2 (US\$5,000.0, en 2021), destinado a líneas programa en Apoyo a la reactivación económica de las Empresas Salvadoreñas, intereses acumulados de US\$18.1 (US\$20.5, en 2021), al 2.3% (6.3%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 8 de diciembre del 2028.

15. Préstamos de otros bancos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados financieros del Banco presentan obligaciones por préstamos con bancos extranjeros que ascienden a US\$63,168.1 y US\$74,627.1, respectivamente, monto que incluye capital más intereses.

El detalle de préstamos con bancos extranjeros es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022:

Banco	Destino	Monto global de línea	Saldo	Tasa promedio	Vencimiento	Garantía
BNDES	Exportaciones brasileñas	14,000.0	290.4	3.40%	2 de may.2025	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBio	74,138.3	45,149.5	4.95%	23 de Jul 2028	Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño
Banco de Costa Rica, S.A.(BICSA)	Capital de trabajo	12,000.0	12,028.8	6.92%	9 de junio 2023	Cartera de préstamos

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Eco Business Fund	Capital de trabajo	15,000.0	5,699.4	7.81%	24 de sept. 2024	Cartera de préstamos
TOTAL		US\$ 115,138.3	63,168.1			

Al 31 de diciembre de 2021:

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	108.3	1.44%	6 dic..2022	Sin garantía real
BNDES	exportaciones brasileñas	14,000.0	558.5	3.12%	2 de may..2025	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBio	65,683.4	43,566.4	4.87%	23 de Jul 2028	Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño
Banco de Costa Rica, S.A.(BICSA)	Capital de trabajo	9,000.0	9,002.7	4.90%	28 de oct. 2022	Cartera de préstamos
Eco Business Fund	Capital de trabajo	15,000.0	9,403.8	3.99%	24 de sept. 2024	Cartera de préstamos
OFID para el Desarrollo Internacional	Capital de trabajo	12,000.0	11,987.4	4.93%	24 de junio 2022	Sin garantía real
TOTAL		US\$ 120,683.4	74,627.1			

16. Reportos y otras operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre 2022, el saldo de reportos y otras obligaciones bursátiles del Banco asciende a \$11,524.4. Al 31 de diciembre 2021, no se tienen saldos en esos conceptos.

17. Títulos de emisión propia.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, el Banco no tiene préstamos convertibles en acciones de conformidad al artículo 78 de la Ley de Bancos.

20. Recuperaciones de activos castigados

Al 31 de diciembre de 2022, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$1,362.4, corresponde a cuatro inmuebles el

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

primero por US\$23.9, a nombre de Jaime Manrique Figueroa, el segundo por US\$60.2, a nombre de Exportadora El Volcán, S.A. de C.V., el tercero por US\$18.1, a nombre de Disnalda del Carmen Guillen y el cuarto formado de siete porciones por US\$830.9, a nombre de Sociedad Clavasa, S.A. de C.V., y seis autobuses de transporte público de pasajeros por un valor total de \$429.3, a nombre de Francisco Antonio Pacas Lemus. Al 31 de diciembre de 2021, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$1,241.0, corresponde a un inmueble por US\$1,095.7, a nombre de Eduardo Domingo Call Imberton, tres inmuebles el primero de USD \$50.0, el segundo por USD \$50.0 y el tercero de USD \$10.7, a nombre de Hector Antonio Diaz Flores, y bienes muebles por USD \$34.6 a nombre de Mayoreo Ferretero, S.A. de C.V.

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		2023	2024	2025	2026	2027	Más de 5 años	Total
Activos								
Inversiones financieras	US\$	329,776.4	14,108.0	13,118.7	-	2,871.3	44,691.1	404,565.5
Préstamos (*)		150,464.0	34,016.7	41,152.7	46,965.0	57,763.0	736,366.1	1,066,727.5
Total de activos		480,240.4	48,124.7	54,271.4	46,965.0	60,634.3	781,057.2	1,471,293.0
Pasivos								
Depósitos		1,384,646.1	18,507.4	-	-	-	-	1,403,153.5
Préstamos		12,028.8	5,722.1	409.1	-	11,786.5	61,312.4	91,258.9
Reportos		11,524.4	-	-	-	-	-	11,524.4
Total de pasivos		1,408,199.3	24,229.5	409.1	0.0	11,786.5	61,312.4	1,505,936.8
Monto neto	US\$	(927,958.9)	23,895.2	53,862.3	46,965.0	48,847.8	719,744.8	(34,643.8)

(*) Presentados netos de reserva.

Para efectos de esta divulgación, los depósitos de ahorro y cuentas corrientes por US\$652,650.9 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\$222,547.6.

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:

		2022	2021
Utilidad por acción	US\$	1.54	1.43

El valor anterior ha sido calculado considerando la utilidad neta mostrada en el estado de resultados y un promedio de acciones en circulación de 12,239,049, en ambos períodos.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

23. Reserva legal

Con base al Artículo No 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, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a US\$2,360.5 (US\$2,250.3, en 2021).

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:

Conceptos		2022		2021	
		Parcial	Total	Parcial	Total
Utilidad del ejercicio	US\$		18,856.8		17,492.5
Reserva Legal			(2,360.5)		(2,250.3)
Traslado de reservas voluntarias			-		3,433.8
Utilidad no distribuible de ejercicios anteriores			17,925.0		18,447.4
Total utilidad disponible	US\$		<u>34,421.3</u>		<u>37,123.4</u>
Utilidades restringidas					
Intereses, comisiones recargos por cobrar	US\$		<u>(16,944.9)</u>		<u>(17,924.9)</u>
Sobre bancos		(26.8)		(11.5)	
Sobre inversiones		(5,506.6)		(6,345.3)	
Sobre préstamos		(9,913.5)		(10,811.6)	
Sobre cuentas por cobrar		<u>(1,498.0)</u>		<u>(756.5)</u>	
Utilidad distribuible al final del período	US\$		<u>17,476.4</u>		<u>19,198.5</u>

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 Impuesto Sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N.º 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 No 235 Tomo 393 del 15 de diciembre de 2011 y Decreto Legislativo N.º 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 2022 y 2021, el Impuesto sobre la Renta computado de acuerdo con lo establecido en los decretos referidos se detalla a continuación:

		2022	2021
Rentas gravadas del ejercicio	US\$	99,618.4	92,875.9
Menos: Costos y gastos del ejercicio		<u>(104,085.4)</u>	<u>(87,153.8)</u>
Subtotal		(4,467.0)	5,722.1

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Más: Costos y gastos no deducibles	20,295.6	10,978.7
Renta imponible	15,828.6	16,700.8
Impuesto sobre la renta determinado	US\$ 4,748.6	5,010.2

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco tiene en concepto de impuesto sobre la renta diferido relacionado con la reserva laboral, saldo por US\$845.1 y US\$1,013.3, respectivamente.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por el Banco para los años 2022, 2021 y 2020.

El impuesto líquido a pagar haciendo uso de los derechos relacionados con la provisión ascienden a US\$2,649.4 (US\$3,149.8, en 2021).

26. Gastos de operación

Los gastos de operación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se detallan a continuación:

	2022	2021
Gastos de funcionarios y empleados		
Remuneraciones	US\$ 10,844.7	10,370.0
Prestaciones al personal	4,900.8	4,605.0
Indemnizaciones al personal	322.8	1,100.0
Gastos del directorio	102.2	95.6
Otros gastos de personal	389.6	317.9
	16,560.1	16,488.5
Gastos generales	13,675.7	13,771.8
Depreciaciones y amortizaciones	2,085.9	1,847.5
Total	US\$ 32,321.7	32,107.8

27. Fideicomisos

Al 31 de diciembre 2021 y 2022, el Banco administra tres fideicomisos, según detalle

Descripción	Valor de los activos		Resultado neto	
	2022	2021	2022	2021
Fideicomiso A	US\$1,493.7	US\$ 996.4	US\$30.0	US\$30.0
Fideicomiso B	US\$5,276.7	US\$2,001.1	US\$84.4	US \$1.3
Fideicomiso C	US\$ 10.0	US\$ 0.0	US\$ 0.0	US\$0.0

28. Indicadores relativos a la carga de recurso humano

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco ha mantenido un promedio de 868 y 830 empleados, respectivamente. De ese número el 71.3% (68.9%, en 2021) se dedican a los negocios del Banco y el 28.7% (31.1%, en 2021) es personal de apoyo.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

29. Operaciones contingentes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

	2022	2021
Apertura de cartas de crédito	US\$ 180.7	908.4
Avales fianzas y garantías	17,774.0	15,998.1
Menos: provisión por riesgo	(7,438.9)	(6,075.1)
Total	US\$ 10,515.8	10,831.4

30. Litigios pendientes

Al 31 de diciembre de 2022 el Banco tienen los siguientes litigios judiciales o administrativos, los cuales no constituyen un impacto material significativo para el Banco:

- a. Proceso administrativo referencia 629-2016 iniciado de oficio por la Alcaldía Municipal de Santa Ana; en el que se determinó con fecha doce de agosto de 2016 que Banco Hipotecario de El Salvador S.A., debía cancelar en concepto de tributo la suma de US\$327.9, correspondiente a los periodos 2014, 2015 y 2016. Por su parte el Banco con fecha 22 de diciembre de 2016, ha interpuesto contra dicha resolución demanda ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, en virtud de considerar que la resolución emitida por el Consejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana es ilegal. La Sala de lo Contencioso Administrativa por medio de resolución de fecha 11 de mayo de 2017, admitió la demanda y en la misma resolución ordena suspender los efectos de la resolución recurrida. En diciembre de 2018, se notificó la apertura a pruebas dentro del referido proceso, cuyo plazo venció el 3 de enero de 2019. Finalmente, por resolución del 7 de julio de 2022, se tuvieron por contestados los alegatos finales presentados por el Banco, estando a la espera de que se emita sentencia definitiva.
- b. Juicio ordinario mercantil de referencia 166/2022, promovido ante Juzgado Sexagésimo de lo Civil de la ciudad de México, por la sociedad Promoción y Operación, S. A. de C.V., contra el Banco Hipotecario de El Salvador S.A. En fecha 15 de noviembre de 2022, se recibió emplazamiento de demanda en el que la sociedad actora solicita se declare cumplido el contrato de servicios de procesamiento de operaciones de tarjeta de crédito y/o débito suscrito el 31/10/2003; y, se condene en abstracto al Banco al pago de daños y perjuicios generados como consecuencia del incumplimiento del contrato. El proceso se encuentra en el plazo para contestar la demanda y surge como consecuencia del reclamo formal efectuado en la ciudad de México por el Banco, por la suma de \$838.3 respecto de transacciones acaecidas los días 9, 10 y 11 de junio de 2020.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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 96.72% 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.

El capital social y reservas de capital del Banco al 31 de diciembre es de US\$124,298.3 (US\$104,475.9, en 2021) y el total de créditos relacionados es de US\$1,831.9 (US\$1,335.4, en 2021), que representa el 1.5% (1.3%, en 2021) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 37 (23, en 2021) 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.º 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 2022 y 2021, el Banco no posee subsidiarias extranjeras.

34. Créditos a subsidiarias nacionales.

De conformidad al Artículo N.º 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco no posee subsidiarias nacionales.

35. Límites en la concesión de créditos

El Artículo N.º 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

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 2022 y 2021, 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.º 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 2022 y 2021, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación 0.4% (0.7%, en 2021).

38. Requerimiento de fondo patrimonial o patrimonio neto

De acuerdo con el Artículo N.º 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

- 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 2022 y 2021, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

	2022	2021
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	14.3%	13.8%
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	10.1%	9.4%
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	162.7%	192.7%

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 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. Las NIIF establecen que la información financiera intermedia debe incluir como información mínima, además del balance general y estado de resultados, el estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio. De igual manera, el balance general se presenta en forma comparativa con el balance general del período contable anual inmediato anterior.
3. 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.
4. 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.
5. 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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.

6. 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.
7. De acuerdo con las NIIF, el establecimiento de reservas voluntarias no forma parte de los resultados, sino son apropiaciones de utilidades retenidas.
8. 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.
9. 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.
10. Los activos extraordinarios deben tratarse bajo la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedidos 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.
11. 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.
12. 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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:

	Calificación	
	2022	2021
	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	Positiva

La calificación de riesgo mejoro respecto al año anterior, pasando de AA- perspectiva positiva a una calificación AA perspectiva estable. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo es al 30 septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021.

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 y 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.

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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre las acciones de tesorería ascienden a la suma de US\$141,468.1 (US\$131,415.2, en 2021). 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. Hechos relevantes y subsecuentes

Se consideran hechos relevantes aquellos eventos cuantificables y que afectan al menos en un cinco por ciento a la utilidad neta o pérdida del período. También deben considerarse los aspectos que tengan trascendencia para la entidad, pero que por su naturaleza no se pueden revelar a través de cifras en los estados financieros o no están suficientemente expuestos en otras notas.

Deben revelarse en esta nota los ocurridos durante el ejercicio que se reporta o en períodos subsecuentes, hasta un día antes de la emisión de los estados financieros.

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

2022

1. La Junta General de Accionistas celebrada el 6 de enero de 2022, aprobó 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	Ingeniero Omar Chavez Portal
Director Secretario	Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Director Suplente	Licenciado Emmanuel Ernesto Lopez Nuñez
Segundo Director Suplente	Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda
Tercer Director Suplente	Ingeniero Rubén Nicolas Echegoyen Torres

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencias de dos años a partir del día de su elección.

2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2022 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

económico del año 2021.

- b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. de C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2022. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. de C.V., como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2022. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2020 y 2021, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 177.7 estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2021, a US\$ 0.13 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,559.0 estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - f. Aprobación del aumento del capital social, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$6.00 a US\$8.00 cada una, tomando un valor de US\$6,522.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$17,461.8 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
3. El 2 de marzo de 2022 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Apopa, ubicada sobre el km 12 Carretera Troncal del Norte, Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, Local COM-01-042, Etapa I, planta baja, Apopa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 01 de marzo de 2022.
 4. El 2 de mayo de 2022 se inauguró la Taquilla LNB Centro, ubicada en Avenida Oscar Arnulfo Romero y 3ra Calle Oriente, San Salvador y Taquilla LNB Roosevelt, ubicada 47ª Avenida Norte y Alameda Roosevelt, No110, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 29 de abril de 2022.
 5. El 4 de julio de 2022, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984,5, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$6.00 a US\$8.00 cada una, tomando un valor de US\$6,522.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$17,461.8 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos, manteniéndose la

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

participación accionaria y el número de acciones emitidas; pasando de un capital social de US\$ 73,434.3 a uno de US\$ 97,418.7. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros en fecha 29 de julio de 2022, y contabilizada el 31 de julio de 2022.

6. El 3 de octubre de 2022 se inauguró la Taquilla Terminal de Carga Aeropuerto, ubicada en el 1er. Nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, Local C -24, San Luis Talpa, Departamento de la Paz. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 28 de septiembre de 2022.
7. El 3 de noviembre de 2022 se inauguró la Taquilla RNP San Salvador, ubicada en la Alameda Manuel Enrique Araujo, Edificio Carbonell, Pasaje #1, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 1 de noviembre de 2022.
8. El 21 de noviembre de 2022 se inauguró la Agencia Metrocentro San Salvador, ubicada en Centro Comercial 5ta.Etapa, 1er. Nivel Local #5 y 2do. Nivel Local #5, entre Boulevard de los Héroes, prolongación Av. Los Andes y Boulevard Tutunichapa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 4 de noviembre de 2022.
9. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en 2ª. Calle Oriente y 2ª. Avenida Norte, San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022.
10. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Centro de Gobierno Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en Centro de Gobierno Municipal, Avenida Roosevelt Sur, San Miguel, Departamento de San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022.

2021

1. El 27 de enero de 2021, se iniciaron las operaciones de factoraje financiero con y sin recurso, el cual fue aprobado por Banco Central de Reserva en fecha 28 de octubre de 2020, para que este sea incorporado dentro del portafolio de productos y sea ofrecido a los clientes como una nueva alternativa de financiamiento a corto plazo, a la fecha del informe se ha generado ingresos por valor de US\$ 2,974.2.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2021 acordó los siguientes puntos:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

- 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 2020.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2021. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2021. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
 - d. Aprobar la elección, como primer director suplente en sustitución de la Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente, al Ingeniero Rubén Nicolas Echegoyén Torres, para el resto del período de vigencia de elección de directores de Junta Directiva del Banco que finaliza el 21 de febrero de 2022.
 - e. Aprobar la propuesta del traslado de utilidades en reservas voluntarias de capital a patrimonio restringido según cálculo del ejercicio 2020 por valor de US\$ 3,433.9.
3. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 22 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
 4. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas para aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento de Créditos afectados por COVID-19, la cual tendrá vigencia por 60 meses (5 años) a partir del 14 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es establecer la gradualidad en la constitución de las reservas de saneamiento que mensualmente las entidades financieras a las que les aplican estas Normas deben constituir respecto de la cartera de créditos que les fueron aplicadas las Normas Técnicas Temporales para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales (NTTEIOC) y las Normas Temporales Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19 (NPBT-01).
 5. El 30 de marzo de 2021, se inauguró la Taquilla de Banco Hipotecario en el área food court del Hospital Nacional de El Salvador, ubicado sobre la Avenida la Revolución N. 222, Colonia San Benito, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 4 de junio de 2021.
 6. El 4 de junio de 2021, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para la apertura de cuatro establecimientos bancarios denominados: Taquillas CNR II San Salvador,

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Taquilla CNR San Miguel, Taquilla CNR Santa Tecla y Taquilla CNR Santa Ana con fecha de apertura el 10, 11 y 14 de junio respectivamente. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dichas Taquillas en carta fechada el 9 de junio de 2021.

7. El 16 de junio de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas para el cálculo y uso de la Reserva de Liquidez sobre depósitos y otras obligaciones (NRP-28), la cual tendrá vigencia a partir del 23 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es proporcionar los parámetros para el cálculo del requerimiento de Reservas de Liquidez que deberán mantener los sujetos obligados, así como las disposiciones para el uso de esta, quedando derogadas a partir de su entrada en vigencia las “Normas para el Cálculo y Utilización de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones” (NPB3-06”).
8. Se recibió notificación de parte de UBS Financial Services Inc, con fecha 4 de junio de 2021, donde se informaba el cierre de los servicios de custodia de títulos valores a partir del 30 de junio 2021, manteniéndose la relación de negocios para el resto de los servicios financieros entre ambas instituciones. La decisión de UBS responde a su estrategia corporativa de retiro de operaciones en Latinoamérica.
9. El 23 de agosto de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales sobre Medidas de Ciberseguridad e Identificación de los clientes en Canales Digitales (NPBT-06), la cual tendrá vigencia a partir del 23 de agosto de 2021. El objetivo de la presente norma es reforzar las medidas de ciberseguridad en los sistemas informáticos de las entidades financieras mediante los cuales se recopila, procesa, transmite y se almacena la información de los productos y servicios financieros que las entidades financieras ofrecen a sus clientes, así como también la implementación de medidas para la correcta identificación de los clientes.
10. El 24 de agosto de 2021, fue aprobada por Junta Directiva, la firma del contrato de Fideicomiso de Administración entre Banco Hipotecario quien fungiría como fiduciario y la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa (CONAMYPE), el cual tendrá por objeto la administración del fondo para el Emprendimiento y Capital de trabajo (FECAMYPE), para financiar nuevos proyectos de micro y pequeñas empresas ya existentes de todos los sectores productivos con énfasis en los tecnológicos, medio ambientales y el fomento a la igualdad de género para un plazo de 25 años.
11. El 7 de septiembre de 2021 entró en vigencia la “Ley Bitcoin” aprobada mediante Decreto Legislativo N° 57, de fecha 8 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial N°110, Tomo 431. La ley tiene por objeto la regulación del bitcoin como moneda de curso legal, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las persona naturales o jurídicas públicas o privadas requieran realizar.
12. El 7 de septiembre de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas para facilitar la participación de las Entidades Financieras en el Ecosistema Bitcoin

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

(NRP-29), la cual tendrá vigencia a partir del 07 de septiembre de 2021. El objetivo de la presente norma es regular los sujetos que ofrezcan servicios basados en bitcoin a sus clientes, ya sean personas naturales o jurídicas, y pudiendo estos servicios ser ofertados directamente o a través de un Proveedor de Servicios de Bitcoin.

13. El 10 de noviembre de 2021, se realizó la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 29 de julio de 2020, registrando el pago del cliente por un valor de \$750.0 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.
14. El 09 de noviembre de 2021, fue aprobado por junta directiva y a solicitud del Ministerio de Cultura la donación del Edificio Centro de Banco Hipotecario, ubicado en Avenida Cuscatlán, entre la cuarta y sexta calle oriente de San Salvador, el cual servirá para la construcción de la nueva la Biblioteca Nacional de El Salvador. La donación del edificio según su valor en libros (edificación y terreno) al 31 de octubre de 2021 es por un monto de \$1,703.6.
15. El 10 de diciembre de 2021, la Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodriguez, presentó renuncia, a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
16. El 16 de diciembre de 2021 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Soyapango, ubicada sobre el km 4 ½, Boulevard del Ejército Nacional y calle Montecármelo, Centro comercial Plaza Mundo Soyapango, Local COM-01-152, Etapa III, planta baja, Soyapango, Departamento de San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 15 de diciembre de 2021.
17. El 22 de diciembre de 2021, fue comunicado por parte del Banco Central de Reserva el acuerdo del Consejo Directivo en sesión N. CD-42/2021 celebrada el 20 de diciembre del mismo año, en donde se autoriza a Banco Hipotecario la prestación de servicios a sus clientes posibilitando el uso de Bitcoin para el pago de préstamos y colectores a través de agencias, mini agencias y taquillas por medio de un proveedor externo.

44. 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 del Banco Central de Reserva, 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. Dicho comité tiene como

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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.

El desarrollo de las actividades relacionadas con la Gestión Integral de Riesgos está asignada a la Dirección 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 cumplimiento a estándares internacionales, se fortalecen las prácticas de Gobierno Corporativo a través de capacitaciones a los miembros de la Junta Directiva y a la Alta Gerencia del Banco. También se han llevado a cabo capacitaciones para todo el personal, y se ha establecido un esquema de Gobierno Corporativo del Banco que responda al cumplimiento de los objetivos estratégicos del Banco.

El Banco Hipotecario controla los riesgos de mercado, liquidez, crediticio, legal, reputacional, medio ambiental, operacional, de fraude y de seguridad de la información de acuerdo con lo requerido por las Normas Prudenciales Bancarias emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Banco Central de Reserva de El Salvador: NPB4-49, NPB4-50, NRP- 05, NRP-17, NRP-20, NRP-23, NRP-24, NRP-32, NRP-25, NRP-26 y la NRSF-02.

Por otra parte, el Código de Gobierno Corporativo recoge las mejores prácticas de buen gobierno, el cual ha sido adoptado por la Junta Directiva; siendo los principales aspectos recogidos en el Código los siguientes:

2. Estructura bajo la cual se desarrolla el Gobierno Corporativo.
3. Una cultura basada en principios, valores éticos y transparencia.
4. Velar por 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.
5. Proceso permanente de revisión y actualización sobre las principales recomendaciones de organización y funcionamiento.
6. La responsabilidad social empresarial es uno de los componentes de actuación del Banco.

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. Adicionalmente, La

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Dirección de Riesgos 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.

El banco 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.
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.

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 a Comité de Riesgo y 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.

El Banco 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 Gerencia de Riesgos, a través del área de gestión de riesgo financieros y analítica de datos, realiza un monitoreo constante de la posición de liquidez del Banco, estimada a través 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, concentración de depositantes (10,25 y 50), dependencia de pasivos de corto plazo y de pasivos con entidades financieras.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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).
7. **Índice de Riesgo de Liquidez:** Mide la resistencia del fondo de activos líquidos de alta calidad del Banco, para hacer frente a las necesidades de liquidez derivadas de un escenario de tensión con una duración de treinta días.

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 tres 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, concentraciones que deriva en un riesgo de liquidez originado por la alta dependencia que se pueda tener en un determinada fuente de fondeo y suficiencia patrimonial que fundamentalmente consiste en la capacidad del Banco para responder a sus obligaciones contraídas independientemente del plazo.

Los resultados de la gestión del riesgo de liquidez y solvencia patrimonial se obtienen a través de la generación de una serie de reportes de riesgo de liquidez que se comunican a la Alta Gerencia del Banco; Comité de Riesgos; y a Junta Directiva.

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

1. **Plan de Contingencia de Liquidez:** que define amplias 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

líquidos) que permitirá al Banco cubrir sus necesidades de liquidez para los próximos treinta días, a partir de la fecha de cálculo.

3. Solvencia Patrimonial.

La solvencia patrimonial es la capacidad que tiene una entidad de contar con los recursos suficientes, aun cuando estos últimos sean diferentes al efectivo, para respaldar las obligaciones contraídas sin importar el plazo.

Para asegurar que el Banco cuente con un nivel mínimo de capital que le permita en todo momento cubrir los riesgos asumidos en sus operaciones, la Dirección de Riesgos da seguimiento diario a los principales indicadores de solvencia los cuales son remitidos a la Alta Gerencia y Presidencia; dentro de los cuales se encuentran: el Índice de Solvencia (Coeficiente Patrimonial) el cual debe ser superior al 12% en todo momento, el monto del Fondo Patrimonial, los Activos Ponderados por Riesgo, así como los Excedentes o la Deficiencia Patrimonial.

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 los clientes, 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, a través del análisis financiero para cada cliente, como de manera global en la cartera de préstamos y segmentos de esta. Para ello se cuenta con distintas metodologías, que van desde el análisis y estimación de pérdida esperada, que cuantifican el monto de la pérdida posible. Asimismo, 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.

Como parte de la gestión de Riesgo de Crédito, el Banco efectúa mediciones de impacto en los diferentes sectores económicos, a través de análisis macroeconómico que brindan un escenario futuro de los principales efectos o impactos que podrían generarse al banco.

Adicionalmente, se realizan gestiones de recuperación temprana de la mora, con el fin de minimizar el impacto de deterioro de la cartera de créditos, considerando el factor de atención personalizada que el banco ofrece a los clientes, a través del área de negocios y de esa forma, atender oportunamente ofreciéndole el producto, plazo y condiciones crediticias que mejor se ajusten a la situación actual de los clientes.

Además, el banco cuenta con un fuerte respaldo de reservas, constituyendo reservas voluntarias, para hacer frente a cualquier factor que perjudique la capacidad de pago de los acreditados. El monto de estas reservas responde a una estimación estadística de pérdida

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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.

En Banco Hipotecario se han establecido las estrategias para el desarrollo de la gestión del riesgo operacional en las diferentes unidades organizativas, en cumplimiento con lo establecido en la NPB4-50 "Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras".

Durante el año 2022, se realizaron actividades para fortalecer la cultura de riesgos en el Banco, a través de capacitaciones virtuales al personal de las áreas, inducción al personal de nuevo ingreso y por medio del envío de boletines informativos por correo electrónico institucional.

También, se llevó a cabo la actualización a la matriz de riesgos operacionales, en la cual se han identificado los riesgos potenciales que pueden generar pérdidas por factores de riesgo operacional en los procesos del Banco; asimismo la identificación de los controles que contribuyen a la mitigación de los riesgos. Para el proceso de escalamiento de eventos de riesgo materializados, se contó con el apoyo de la red de gestores de riesgo operacional en todas las áreas del Banco, con un seguimiento oportuno al apetito de riesgo y monitoreo por parte del Comité de Riesgos y Junta Directiva.

Se brindó apoyo a las áreas que lideran iniciativas y proyectos para la identificación de riesgos potenciales asociados a la implementación y puesta en producción de nuevos productos y servicios, así como el establecimiento de controles con el apoyo de diferentes unidades del Banco.

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización del Análisis de Riesgos y Análisis de Impacto al Negocio; revisión y pruebas funcionales a los planes de continuidad del negocio para diferentes procesos del Banco; capacitaciones a personal de las diferentes unidades, participación en proyectos e iniciativas en temas relacionados a Continuidad del Negocio. Adicionalmente, se ha dado seguimiento a las medidas implementadas para mitigar los riesgos asociados a los efectos post pandemia del Covid-19, y prevenir los contagios tanto para el personal, clientes y usuarios; lo anterior, conforme al Plan de Continuidad del Negocio.

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.

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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 con el 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.

Para fortalecer la Gestión de Riesgo de Fraude, se ha coordinado con otras áreas del banco el desarrollo de investigaciones institucionales de eventos de Fraude Interno y Externo, orientadas a contener potenciales impactos y gestionar el resarcimiento de pérdidas operativas derivadas de esos eventos, además de la individualización de responsabilidad de dichos casos.

El monitoreo transaccional de operaciones constituye uno de los servicios principales de la Gestión de Riesgo de Fraude, para lo cual se continúa fortaleciendo esta gestión con el uso de nuevas herramientas tecnológicas para el monitoreo y alertamiento de aquellas transacciones que generen un comportamiento sospechoso o que evidencien un posible fraude.

En este sentido, se ha adquirido el Sistema CAMS de VISA, el cual permite tener a disposición la identificación de tarjetas de débito y crédito comprometidas; con el objetivo de minimizar el riesgo como de afectación a nuestros clientes; asimismo se ha integrado dentro de la herramienta VISA Risk Manager, el monitoreo y alertamiento de transacciones realizadas con las tarjetas de crédito, permitiendo identificar en tiempo real y con base a puntaje el riesgo de estas transacciones para poder mitigar dicho riesgo.

La Gestión de Riesgo de Fraude ha participado con la identificación de riesgos de fraude en los proyectos de nuevos productos y servicios del banco.

Como parte de la gestión y mejora en los procesos, se llevó a cabo la actualización y levantamiento de procedimientos para la atención de transacciones alertadas en los sistemas de monitoreo; además, se desarrollaron cursos virtuales de riesgo de fraude dirigido a todo el personal, como al personal de nuevo ingreso y en la escuela corporativa ejecutivos SAC; y, se emitieron capsulas informativas en prevención de fraudes a nivel institucional por medio de correo electrónico con el objetivo de generar cultura al empleado en la prevención de este tipo de delito.

Gestión de Seguridad de la Información.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Con la vigencia de las Normas Técnicas de Seguridad de la Información (NRP-23) emitidas por Banco Central de Reserva y vigente a partir del 1° de julio de 2020, al cierre del 2022 se finalizó con la adecuación y actualizaciones de procesos, políticas y procedimientos vigentes para el banco, tomando relevancia los aspectos de Ciberseguridad.

Además, con la actualización de las Normas Técnicas sobre Medidas de Ciberseguridad e Identificación de los Clientes en Canales Digitales NRP-32, el banco fortaleció los controles ya existentes a los canales digitales que ofrece, asimismo, se implementaron nuevas medidas de seguridad que fortalecieran los controles para el resguardo de información de los clientes.

Adicionalmente, se han fortalecido las reglas de monitoreo a la Gestión de Seguridad de la Información relacionados con Office 365, seguridad en dispositivos móviles y controles avanzados de seguridad para los clientes y usuarios, así también, los controles de seguridad relacionados a la navegación de usuarios con equipos portátiles, permitiendo asegurar aún más la navegación fuera del perímetro del Banco.

Además, durante el año 2022 se efectuó la instalación y configuración de un Centro de Operaciones de Seguridad (SOC en Inglés) tercerizado 7/24, el cual servirá para fortalecer la identificación en tiempo real de amenazas e incidentes de ciberseguridad dentro de la plataforma tecnológica del Banco.

La Gestión de Seguridad de la Información ha participado con la emisión de opiniones técnicas en los proyectos de nuevos productos y servicios del banco.

Como parte de la cultura organizacional del banco, se mantiene de forma activa los Cursos Virtuales de Seguridad de la Información dirigido a todo el personal y avisos de seguridad, así como la Declaración Anual de Cumplimiento de Controles solicitados por Swift como otros trabajos relevantes que buscan fortalecer los controles y procedimientos ya existentes.

45. Fecha de aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados para su emisión por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., el 6 de enero de 2023.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Con informe de los Auditores Independientes)

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre 2021

Contenido:

Informe del Auditor Independiente.....	1
Balance general.....	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio.....	6
Estado de flujo de efectivo.....	7
Notas a los estados financieros	8



Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador

Teléfono: +503 2248 7000
Fax: +503 2248 7070
www.ey.com/centroamerica

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea General de Accionistas de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2021, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (el Banco), han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco normativo contable, emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador para Bancos, como se describe en la nota 2 a los estados financieros.

Bases para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIAs"). Nuestras responsabilidades bajo dichas normas se encuentran descritas en la sección de Responsabilidades del auditor con relación a 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 del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("IESBA", por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis - Base de contabilidad

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2 a los estados financieros que describe la base de contabilización, las cuales tienen su origen en las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador, de acuerdo a las disposiciones emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador que le son aplicables y las Normas Internacionales de Información Financiera, prevaleciendo la normativa aprobada por el Comité de Normas del Banco Central, cuando haya conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes a octubre de 2003. Los estados financieros han sido preparados para cumplir con los requerimientos legales y de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. En consecuencia, los estados financieros pueden no ser adecuados para otro propósito.

Otra información incluida en la memoria de labores de la administración

La otra información consiste en información incluida en la memoria de labores de la administración distinta a los estados financieros y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. La administración es responsable por la otra información.

Se espera que la memoria de labores del Banco esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer ésta otra información en cuanto esté disponible, y al hacerlo, considerar si hay una desviación material entre esa otra información y los estados financieros, o con nuestro conocimiento obtenido durante el curso de la auditoría, o si por algún motivo, parece contener una desviación material.



Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador

Teléfono: +503 2248 7000
Fax: +503 2248 7070
www.ey.com/centroamerica

A la Asamblea General de Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Página 2

Responsabilidades de la Administración y de aquellos encargados del gobierno sobre los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, como se describe en la nota 2 a los estados financieros, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Banco para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Banco o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo.

Los encargados de la Administración del Banco, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría.

Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, 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 un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Banco.



Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador

Teléfono: +503 2248 7000
Fax: +503 2248 7070
www.ey.com/centroamerica

A la Asamblea General de Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.
Página 3

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones son no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. No obstante, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Banco no continúe como una empresa en marcha.
- Evaluamos que las políticas contables utilizadas sean adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones efectuadas por la administración.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Banco en relación, entre otros asuntos, al alcance y oportunidad de nuestra auditoría y los hallazgos significativos incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que hayamos identificado durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración del Banco una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables con relación a la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y otras cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.
Registro No. 3412

René Alberto Arce Barahona
Socio
Registro No. 1350

15 de febrero de 2022
Torre Futura World Trade Center 11-05
San Salvador, El Salvador



A-008-2022

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

ACTIVOS	2021	2020
Activos de intermediación		
Caja y bancos (Nota 3)	US\$ 248,016.5	266,874.3
Reportos y otras operaciones bursátiles neto (Nota 4)	4,488.0	6,216.4
Inversiones financieras, netas (Nota 5)	362,778.9	173,026.0
Cartera de préstamos, neta (Notas 6, 7 y 8)	993,288.9	882,915.2
	1,608,572.3	1,329,031.9
Otros activos		
Bienes recibidos en pago, neta (Nota 9)	7,941.2	7,822.1
Inversiones accionarias (Nota 10)	114.3	114.3
Diversos, neto	6,132.3	7,704.0
	14,187.8	15,640.4
Activo fijo		
Bienes muebles, inmuebles y otros – neto (Nota 11)	16,220.3	16,997.6
Total de los activos	US\$ 1,638,980.4	1,361,669.9
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos de intermediación		
Depósitos de clientes (Nota 12)	US\$ 1,339,791.3	1,059,104.8
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 8 y 14)	21,458.3	38,033.7
Préstamos de otros bancos (Nota 15)	74,627.1	79,372.0
Reportos y otras obligaciones bursátiles (Nota 16)	-	-
Diversos	32,402.2	35,856.9
	1,468,278.9	1,212,367.4
Otros pasivos		
Cuentas por pagar	7,956.3	6,822.7
Provisiones	5,287.3	3,829.0
Diversos	7,375.9	7,132.4
	20,619.5	17,784.1
Total de los pasivos	1,488,898.4	1,230,151.5
Patrimonio		
Capital social pagado	73,434.3	73,434.3
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado	76,647.7	58,084.1
Total patrimonio	150,082.0	131,518.4
Total de los pasivos más patrimonio	US\$ 1,638,980.4	1,361,669.9

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Omar Chavez Portal
Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**Estados de resultados****Por los años terminados el 31 diciembre de 2021 y 2020***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	2021	2020
Ingresos de operación		
Intereses de préstamos	US\$ 74,027.2	66,358.4
Comisiones y otros ingresos de préstamos	6,101.7	4,496.9
Intereses de inversiones	16,804.9	5,326.4
Utilidad en venta de títulos valores	343.9	3.9
Reportos y operaciones bursátiles	152.6	114.8
Intereses sobre depósitos	226.8	1,297.9
Operaciones en moneda extranjera	392.7	700.7
Otros servicios y contingencias	6,130.2	2,381.4
	104,180.0	80,680.4
Costos de operación		
Intereses y otros costos de depósitos	31,274.3	25,321.1
Intereses sobre préstamos	4,437.2	5,764.3
Pérdida en venta de títulos valores	95.6	27.3
Operaciones en moneda extranjera	51.2	6.2
Otros servicios y contingencias	4,290.7	3,054.5
	40,149.0	34,173.4
Reservas de saneamiento (Nota 7)	11,117.4	9,803.8
	52,913.6	36,703.2
Utilidad antes de gastos		
Gastos de operación (Nota 26)		
De funcionarios y empleados	16,488.5	15,210.6
Generales	13,771.8	9,871.0
Depreciaciones y amortizaciones	1,847.5	1,602.7
	32,107.8	26,684.3
Utilidad de operación	20,805.8	10,018.9
Otros(gastos) e ingresos netos	1,696.9	(560.5)
Utilidad antes de impuestos	22,502.7	9,458.4
Impuestos directos		
Impuesto sobre la renta (Nota 25)	(5,010.2)	(3,403.7)
Contribuciones		
Plan de Seguridad Ciudadana Grandes Contribuyentes	0.0	(427.9)
Utilidad neta	US\$ 17,492.5	5,626.8

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne
PresidenteJosé Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y FinanzasNatanael Antonio Siciliano
Contador GeneralOmar Chavez Portal
Director VicepresidenteSandra Yanira Peña Amaya
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Estados de cambios en el patrimonio
Por los años terminados el 31 diciembre de 2021 y 2020
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Patrimonio							
Capital social pagado (1)	US\$ 45,029.5	28,404.8	-	73,434.3	0.0	-	73,434.3
Reserva legal (Nota 23)	11,257.4	903.0	-	12,160.4	2,250.3	-	14,410.7
Reservas voluntarias (Nota 44)	38,763.4	7,701.4	26,400.0	20,064.8	0.0	3,433.9	16,630.9
Utilidades distribuibles (Nota 24)	7,790.3	5,626.8	13,417.1	0.0	21,448.8	6,206.5	15,242.3
Resultados de ejercicios anteriores	25.0	7,790.3	7,790.3	25.0	3,956.2	0.3	3,980.9
	<u>US\$ 102,865.6</u>	<u>50,426.3</u>	<u>47,607.4</u>	<u>105,684.5</u>	<u>27,655.3</u>	<u>9,640.7</u>	<u>123,699.1</u>
Patrimonio restringido							
Utilidad no distribuible (Nota 24)	13,723.6	4,723.8	-	18,447.4	3,433.9	3,956.3	17,925.0
Revalúos del activo fijo	4,962.3	-	-	4,962.3	-	-	4,962.3
Recuperación de activos castigados (Nota 20)	401.9	2,087.1	64.8	2,424.2	1,241.0	169.6	3,495.6
	<u>US\$ 19,087.8</u>	<u>6,810.9</u>	<u>64.8</u>	<u>25,833.9</u>	<u>4,674.9</u>	<u>4,125.9</u>	<u>26,382.9</u>
Total patrimonio	<u>US\$ 121,953.4</u>	<u>57,237.2</u>	<u>47,672.2</u>	<u>131,518.4</u>	<u>32,330.2</u>	<u>13,766.6</u>	<u>150,082.0</u>
Valor contable de las acciones (cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)	US\$ 16.25			10.75			12.26

(1) En 2021 y 2020 el capital social del Banco está representado por 11,992,232 acciones comunes y 246,817 preferidas (7,258,092 acciones comunes y 246,817 acciones preferidas, en 2019), todas nominativas con 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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
 Contador General

Omar Chavez Portal
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya
 Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Estado de Flujo de Efectivo
Por los años terminados el 31 diciembre de 2021 y 2020
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	2021	2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 17,492.5	5,626.8
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	10,670.8	9,161.8
Otras reservas	(273.7)	(276.0)
Reserva de activos extraordinarios	1,142.4	1,420.2
Reserva riesgo país	(0.3)	-
Ganancia en ventas de activos extraordinarios y activo fijo	(393.8)	(416.8)
Donaciones de activo fijo	1,703.6	-
Bienes recuperados (Nota 20)	1,071.4	2,022.3
Depreciaciones y amortizaciones	1,847.5	1,602.7
Intereses y comisiones por recibir	3,427.2	(8,986.9)
(Disminuciones) aumento de intereses y comisiones por pagar	(69.4)	125.3
Aumento en cartera de préstamos	(129,890.6)	(96,884.6)
(Disminuciones) aumento de otros activos	1,571.7	(1,829.3)
Aumento en depósitos del público	280,517.2	261,643.7
(Disminuciones) aumento de otros pasivos	(345.6)	6,433.9
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>188,470.9</u>	<u>179,643.1</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de Inversiones en instrumentos financieros	(186,350.6)	(95,011.2)
Disminución (aumento) de reportos y operaciones bursátiles	1,728.4	(4,739.6)
Adquisición de activo fijo (Nota 11)	(2,787.9)	(1,986.5)
Efectivo recibido por venta de activo fijo	62.4	25.1
Efectivo recibido por venta de activos extraordinarios	1,100.6	824.6
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(186,247.1)</u>	<u>(100,887.6)</u>
Actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	-	2,004.8
Pago de dividendos	-	(88.9)
Pagos de préstamos	(21,081.6)	(9,263.0)
(Disminución) aumento de reportos y operaciones bursátiles	-	(13,511.4)
Efectivo neto usado por las actividades de financiamiento	<u>(21,081.6)</u>	<u>(20,858.5)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(18,857.8)	57,897.0
Efectivo al inicio del año	266,874.3	208,977.3
Efectivo al final del año (Nota 3)	<u>US\$ 248,016.5</u>	<u>266,874.3</u>

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O´Byrne
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
 Contador General

Omar Chavez Portal
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya
 Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

(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, 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 No 80. Disposiciones Especiales Referentes 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, 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 y las Normas Internacionales de Contabilidad NIC – hoy incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF prevaleciendo la Normativa por la Superintendencia cuando haya conflicto con las NIIF. Además, la Superintendencia del Sistema Financiero requirió que cuando las NIIF presenten diferentes opciones para contabilizar el mismo evento, se adopte

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

la más conservadora. En la nota (39) se presentan las principales diferencias entre las normas contables utilizadas y las NIIF.

La presentación de 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 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 calificadora 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 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 incurren.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

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

2.5. Indemnizaciones y retiro voluntario

De acuerdo con el Código de Trabajo de El Salvador, los empleados despedidos sin justa causa deben recibir una indemnización equivalente a un salario básico de 30 días (hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo diario legal vigente por cada año de trabajo, y a la parte proporcional en su caso).

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 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: 3.07% (3.33%, en 2020) anual y Tasa de incremento salarial: 1.0% (1.04%, en 2020) 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 2021 y 2020, es de US\$3,377.6 y US\$2,763.4, 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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 los 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:

	2021	2020
Pasivo laboral relacionado con la política:		
Provisión al 31 de diciembre para solventar deuda por retiro voluntario.	US\$ 3,377.6	2,763.4
Otros datos sobre pasivo laboral en general		
Pagos en concepto de indemnizaciones y retiro voluntario.	US\$ 396.9	351.3

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 constituyen 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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.

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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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 ingreso 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 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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 cuales 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.

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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

3. Caja y bancos

Este rubro está compuesto por el efectivo tanto en moneda local como extranjera y asciende a US\$248,016.5 (US\$266,874.3, en 2020), de los cuales US\$247,129.5 (US\$266,400.3 en 2020), corresponde a depósitos en moneda local y US\$887.4 (US\$474.0, en 2020) corresponde a depósitos en Euros valuados a US\$1.13 (US\$1.23 en 2020). De los depósitos en Banco Central de Reserva de El Salvador y bancos del exterior US\$212,234.7 (US\$230,406.5 en 2020) devengan intereses. Un resumen de la integración de esta cuenta se presenta a continuación

Este rubro está compuesto por el efectivo tanto en moneda local como extranjera y asciende a US\$248,016.5 (US\$266,874.3, en 2020), de los cuales US\$215,912.7(US\$266,400.3 en 2020), corresponde a depósitos en moneda local y US\$917.4(US\$474.0, en 2020), corresponde a depósitos en moneda extranjera. Un resumen de la integración de esta cuenta se presenta a continuación:

		2021	2020
Caja	US\$	27,166.9	21,885.6
Depósitos en Banco Central de Reserva de El Salvador		208,529.8	230,089.3
Documentos a cargos de otros bancos		4,019.5	10,862.4
Depósitos en bancos locales		3,704.9	179.0
Depósitos en bancos extranjeros		4,595.4	3,858.0
TOTAL	US\$	248,016.5	266,874.3

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el requerimiento de reserva de liquidez sobre los depósitos es de US\$185,157.0 y US\$100,065.0, 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, el saldo de reportos y otras operaciones bursátiles, asciende a US\$4,488.0 (US\$6,216.4, en 2020).

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 2021 y 2020 presentan un saldo de US\$362,778.9 y US\$173,026.0, respectivamente, los cuales se detallan a continuación:

		2021	2020
Títulos valores negociables			
Emitidos por el Banco Central de Reserva	US\$	6,001.7	9,954.2

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Emitidos por el Estado	319,020.2	83,215.4
Emitidos por otros	27,850.1	66,771.7
	<u>352,872.0</u>	<u>159,941.3</u>
Títulos valores conservados hasta el vencimiento	2,141.7	2,141.7
Títulos valores disponibles para la venta	1,419.8	8,000.0
	<u>356,433.5</u>	<u>170,083.0</u>
Intereses provisionados	6,345.4	2,943.0
Cartera bruta	<u>US\$ 362,778.9</u>	<u>173,026.0</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco no mantiene provisión para valuación de inversiones, debido a la calidad de sus inversiones.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 5.98% (4.30% en 2020).

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:

	2021	2020
Préstamos vigentes:		
Empresas privadas	US\$ 640,102.3	587,035.4
Adquisición de vivienda	114,011.4	96,214.0
Consumo	40,656.8	28,734.0
Otras entidades del Sistema Financiero	44,100.2	41,108.1
Entidades estatales	67,390.3	26,335.5
	<u>906,261.0</u>	<u>779,427.0</u>
Préstamos refinanciados o reprogramados:		
Empresas privadas	79,140.9	81,717.3
Consumo	7,468.9	9,116.7
	<u>86,609.8</u>	<u>90,834.0</u>
Préstamos vencidos		
Empresas privadas	14,048.1	11,864.2
Adquisición de vivienda	488.1	872.7
Consumo	669.2	1,029.7
	<u>15,205.4</u>	<u>13,766.6</u>

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Intereses sobre préstamos	12,046.3	18,875.9
Reservas de saneamiento	(26,833.6)	(19,988.3)
Cartera neta	US\$ 993,288.9	882,915.2

Tasa de rendimiento promedio: 8.56% (8.50% en 2020).

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 100.0% (100.0% en 2020) y la cartera de préstamos con tasa de interés fija representa el 0.00% (0.0% en 2020).

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en el período reportado ascienden a US\$1,560.3 (US\$1,795.7 en 2020).

7. Reservas de saneamiento

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas por un total de US\$32,908.7 y US\$25,856.4, respectivamente.

El movimiento de las provisiones en el período reportado es el siguiente:

a. Reservas por deudores de créditos a empresas privadas:

	Préstamos	Contingencias	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	US\$ 11,611.8	US\$ 5,868.1	US\$ 17,479.9
Más: Constitución de reservas	8,500.0	273.7	8,773.7
Traslados de voluntarias	931.9	-	931.9
Reclasificación de act. Extraord.	-	-	-
Menos: Liberación de reservas	-	-	-
Traslados	(329.9)	-	(329.9)
Saneamiento de préstamos	(2,820.7)	(66.7)	(2,887.4)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 17,893.1	US\$ 6,075.1	US\$ 23,968.2
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$ 13,862.5	US\$ 5,592.1	US\$ 19,454.6
Más: Constitución de reservas	4,464.0	279.2	4,743.2
Traslados de voluntarias	1,990.9	-	1,990.9
Reclasificación de act. Extraord.	123.8	-	123.8
Menos: Liberación de reservas	(98.9)	(3.2)	(102.1)
Traslados	(1,219.0)	-	(1,219.0)
Saneamiento de préstamos	(7,511.5)	-	(7,511.5)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	US\$ 11,611.8	US\$ 5,868.1	US\$ 17,479.9

Tasa de cobertura: 0.37% (2.40% en 2020).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

b. Reservas por deudores de créditos para la vivienda:

		2021	2020
Saldo inicial	US\$	941.0	815.8
Más: Constitución de reservas		33.0	171.8
Traslados de voluntarias		195.9	-
Menos: Liberaciones		-	(41.7)
Traslados		(165.5)	-
Saneamiento de préstamos		(0.1)	(4.9)
Saldo final	US\$	1,004.3	941.0

Tasa de cobertura: 0.88% (0.97% en 2020).

c. Reservas por deudores de créditos para consumo:

		2021	2020
Saldo inicial	US\$	83.8	293.8
Más: Constitución de reservas		241.7	-
Menos: Saneamiento de préstamos		(104.5)	(26.2)
Liberaciones		-	(164.7)
Traslados		-	(19.1)
Saldo final	US\$	221.0	83.8

Tasa de cobertura: 0.44% (0.21% en 2020).

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.

e. Reservas voluntarias:

		2021	2020
Saldo inicial	US\$	7,351.7	7,832.5
Más: Constitución de reservas		1,896.2	4,831.3
Traslado de obligatorias		-	-
Menos: Saneamientos		(404.9)	(3,298.3)
Traslados a obligatorias		(1,127.8)	(2,013.8)
Saldo final	US\$	7,715.2	7,351.7

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 2021 y 2020, los costos de reservas de saneamiento por US\$11,117.4 y US\$9,803.8, respectivamente, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

de US\$10,944.5 y US\$9,746.3. 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:

- a. Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de El Salvador por US\$3,4864.0 (US\$57,653.1 en 2020). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$21,458.3 (US\$38,033.7, en 2020), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$20,327.5 (US\$44,173.6 en 2020). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$23,137.6 (US\$22,941.9, en 2020), 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.
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$65,683.4 (US\$57,109.7 en 2020). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$43,566.4 (US\$36,121.5, en 2020), y la garantía es de US\$61,418.7 (US\$50,356.3, en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica, S.A., (BICSA) por un monto de US\$9,000.0 (US\$9,000.0 en 2020), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$9,002.6 (US\$9,019.6, en 2020), y la garantía total es de US\$11,434.3 (US\$11,260.8, en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo de ECO BUSINESS FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$30,000.0 en 2020), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$9,403.8 (US\$16,185.3, en 2020) y la garantía total es de US\$12,378.3 (US\$20,183.5, en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- e. Préstamo recibido de Blue Orchard Microfinance Fund en el año 2017, por un monto de US\$15,000.0, el cual fue cancelado el 28 de julio 2021. Al 31 de diciembre 2020, el saldo de capital más intereses es de US\$3,832.0 y la garantía total es de US\$4,772.5, la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- f. Préstamo recibido de MICROFINANCE ENHANCEMENT FACILITY, en el año 2017 por un monto de US\$5,000.0, el cual fue cancelado en octubre 2021. Al 31 de diciembre 2020, el saldo de capital más intereses es de US\$1,250.7 y la garantía total es de US\$1,582.9, 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

9. Bienes recibidos en pago (activos extraordinarios)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco mantiene saldos de activos extraordinarios por valor neto de US\$7,941.2 y US\$7,822.1, 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
Saldos al 31 de diciembre de 2020	US\$ 13,775.1	5,953.0	7,822.1
Más: Adquisiciones y constituciones	3,862.4	1,142.4	2,720.0
Traslados de reservas	-	530.8	(530.8)
Menos: Retiros	(3,886.9)	(1,816.8)	(2,070.1)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	US\$ 13,750.6	5,809.4	7,941.2
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$ 9,555.6	4,338.4	5,217.2
Más: Adquisiciones y constituciones	5,816.7	1,420.2	4,396.5
Traslados de reservas	-	1,286.8	(1,286.8)
Menos: Retiros	(1,597.2)	(1,092.4)	(504.8)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	US\$ 13,775.1	5,953.0	7,822.1

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco poseía en sus registros activos con más de cinco años de tenencia, como se describe a continuación:

Ubicación	2021	2020
Cantón Miraflores, San Miguel	37.7	37.7
Cantón El Mojón, Tepecoyo, La Libertad	269.1	269.1
Cantón Santa Anita, Mercedes Umaña, Usulután	89.1	89.1
Cantón Santa Barbara, Lotes 1, 3 y 4, Guazapa, San Salvador.	98.1	97.1
Cantón Cutumay, Santa Ana	0.0	60.7
TOTAL	US\$ 494.0	553.7

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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
2021	US\$ 3,706.6	3,886.9	(1,816.8)	1,636.5
2020	US\$ 1,049.9	1,597.2	(1,092.4)	545.1

Al 31 de diciembre 2021 no se realizaron retiros de activo aplicado contra reserva de saneamiento. Al 31 de diciembre 2020 se realizó retiro de activo aplicado contra reserva de saneamiento, inmueble ubicado en La Joya, Coatepeque, Santa Ana.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se realizaron traslados de activos extraordinarios al activo

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

fijo del Banco.

Al 31 de diciembre de 2021 se realizaron dos donaciones de activos extraordinarios el primero ubicado en cantón la Joya, Coatepeque, Santa Ana y el segundo ubicado en cantón el Botoncillal, Colón, La Libertad. Al 31 de diciembre de 2020 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	
		2021	2020	Fecha	Monto	2021	2020	2021	2020
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.37	2.36	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$40.3	US\$72.7

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

11. Activo fijo (Bienes Muebles e Inmuebles)

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

		2021	2020
Costo			
Edificaciones	US\$	8,556.7	10,316.1
Mobiliario y equipo		11,986.6	11,722.5
Menos: Depreciación acumulada		(14,227.1)	(14,646.5)
		<u>6,316.2</u>	<u>7,392.1</u>
Más:			
Terrenos		4,362.9	4,874.0
Amortizables		1,897.9	1,135.3
Construcciones en proceso		48.5	1.4
		<u>12,625.5</u>	<u>13,402.8</u>
Revaluaciones			
Edificaciones		1,367.5	1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones		(1,367.5)	(1,367.5)
Terrenos		3,594.8	3,594.8
		<u>3,594.8</u>	<u>3,594.8</u>
Total	US\$	16,220.3	16,997.6

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se efectuó revalúo de activos.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

		2021	2020
Saldo inicial	US\$	16,997.6	16,613.8
Mas - Adquisiciones		2,787.9	1,986.5
Menos - Depreciaciones y amortizaciones		(1,847.5)	(1,602.7)
Retiros		(1,717.7)	(0.0)
Saldo final	US\$	16,220.3	16,997.6

12. Depósitos de clientes

La cartera de depósitos del Banco se encuentra distribuida así:

		2021	2020
Depósitos del público	US\$	758,568.9	676,642.9
Depósitos de entidades estatales		562,242.5	366,752.1
Depósitos restringidos e inactivos		18,979.9	15,709.8
Total	US\$	1,339,791.3	1,059,104.8

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

		2021	2020
Depósitos en cuenta corriente	US\$	385,253.4	274,040.9
Depósitos en cuenta de ahorro		305,977.5	249,919.5
Depósitos a plazo		648,560.4	535,144.4
Total	US\$	1,339,791.3	1,059,104.8

Tasa de costo promedio es de 2.58% (2.62%, en 2020).

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 2021 y 2020, 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 el Banco mantiene préstamos otorgados por BANDESAL de US\$34,864.0 (US\$57,653.1, en 2020) teniendo un saldo pendiente de pago de US\$21,458.3 (US\$38,033.7, en 2020).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

El detalle de los préstamos con el BANDESAL es el siguiente:

Préstamo con saldo principal de US\$2,022.5 (US\$3,095.2, en 2020), destinado a créditos de inversión, intereses acumulados de US\$6.1 (US\$10.2, en 2020), al 6.1% (6.1%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 09 de mayo de 2039.

Préstamo con saldo principal de US\$103.0 (US\$166.7, en 2020), destinado a fondo de crédito para el medio ambiente, intereses acumulados de US\$0.7 (US\$1.1, en 2020), al 2.0% (2.0% en, 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de agosto de 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$3,916.6 (US\$5,381.6, en 2020), destinado a líneas inversión fincas cafetaleras, intereses acumulados de US\$58.1 (US\$73.8, en 2020), al 3.0% (3.0% en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 12 de noviembre de 2029

Préstamo con saldo principal de US\$2,624.5 (US\$7,364.4, en 2020), destinado a línea de crédito para el financiamiento del desarrollo productivo de las MIPYMES-Fondos BID, intereses acumulados de US\$9.2 (US\$20.9, en 2020), al 5.5% (5.5%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 13 de febrero del 2034.

Préstamo con saldo principal de US\$108.7 (US\$365.1 en 2020), destinado a línea de crédito para mujeres empresarias, intereses acumulados de US\$0.3 (US\$1.1, en 2020), al 5.99% (6.0% en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 17 de noviembre de 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$6,535.6 (US\$21,332.4, en 2020), destinado a líneas especiales de crédito sector vivienda y estudio, intereses acumulados de US\$36.0 (US\$102.3, en 2020), al 3.87% (3.7%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de noviembre de 2042.

Préstamo con saldo principal de US\$88.6 (US\$116.0, en 2020), destinado a líneas programa eficiencia energética y renovables, intereses acumulados de US\$2.9 (US\$2.9, en 2020), al 6.0% (6.0%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 09 de enero del 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$923.0 (US\$0.0, en 2020), destinado a líneas Programa Eficiencia Energetica En Pequeñas Y Medianas Empresas, intereses acumulados de US\$2.1 (US\$0.0, en 2020), al 3.17% (0.0%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de septiembre del 2031.

Préstamo con saldo principal de US\$5,000.0 (US\$0.00, en 2020), destinado a líneas programa en Apoyo a la reactivación económica de las empresas Salvadoreñas, intereses

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

acumulados de US\$20.5 (US\$0.0, en 2020), al 6.3% (0.0%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 08 de diciembre del 2028.

15. Préstamos de otros bancos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados financieros del Banco presentan obligaciones por préstamos con bancos extranjeros que ascienden a US\$74,627.1 y US\$79,372.0, respectivamente, monto que incluye capital más intereses.

El detalle de préstamos con bancos extranjeros es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021:

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	108.3	1.44%	06.12.2022	Sin garantía real
BNDES	Exportaciones Brasileñas		14,000.0	558.5	3.12%	02.05.2025	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBio		65,683.4	43,566.4	4.87%	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	9,002.7	4.90%	28 de octubre de 2022	Cartera de préstamos
Eco Business Fund	Capital de Trabajo		15,000.0	9,403.8	3.99%	24 de sept. de 2024	Cartera de préstamos
OFID para el Desarrollo Internacional	Capital de trabajo		12,000.0	11,987.4	4.93%	24 de junio de 2022	Sin garantía real
TOTAL		US\$	120,683.4	74,627.1			

Al 31 de diciembre de 2020:

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	213.9	3.24%	06.12.2022	Sin garantía real
BNDES	Exportaciones Brasileñas		14,000.0	764.5	2.62%	02.05.2025	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBio		57,109.7	36,121.5	4.98%	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	9,019.6	4.90%	29 de octubre de 2021	Cartera de préstamos
Eco Business Fund	Capital de Trabajo		30,000.0	16,185.3	4.07%	24 de sept. de 2024	Cartera de préstamos
Blue Orchard Microfinance Fund	Capital de Trabajo		15,000.0	3,832.0	6.35%	28 de Julio de 2021	Cartera de préstamos
Microfinance Enhancement Facility	Capital de Trabajo		5,000.0	1,250.7	4.40%	20 de octubre de 2021	Cartera de préstamos
OFID para el Desarrollo Internacional	Capital de trabajo		12,000.0	11,984.5	2.98%	24 de junio de 2021	Sin garantía real
TOTAL		US\$	147,109.7	79,372.0			

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

16. Reportos y otras operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen saldo en reportos y operaciones bursátiles.

17. Títulos de emisión propia.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020, el Banco no tiene préstamos convertibles en acciones de conformidad al artículo 78 de la Ley de Bancos.

20. Recuperaciones de activos castigados

Al 31 de diciembre de 2021, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$1,241.0, corresponde a un inmueble por US\$1,095.7, a nombre de Eduardo Domingo Call Imberton, tres inmuebles el primero de USD \$50.0, el segundo por USD \$50.0 y el tercero de USD \$10.7, a nombre de Hector Antonio Diaz Flores, y bienes muebles por USD \$34.6 a nombre de Mayoreo Ferretero, S.A. de C.V. Al 31 de diciembre de 2020, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$2,087.1, corresponde a un inmueble por US\$1,923.6, a nombre de Mario Oscar Menendez Rivas y dos bienes muebles, el primero por US\$12.6, a nombre de Ramón José Manuel Castillo Funes y el segundo por US\$150.9 a nombre de sociedad Jubis, S.A. de C.V.

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		2022	2023	2024	2025	2026	Más de 5 años	Total
Activos								
Inversiones financieras	US\$	297,415.3	7,799.0	-	12,924.2	-	44,640.4	362,778.9
Reportos		4,488.0	-	-	-	-	-	4,488.0
Préstamos (*)		133,708.4	25,032.4	53,149.8	44,033.7	58,022.0	679,342.6	993,288.9
Total de activos		435,611.7	32,831.4	53,149.8	56,957.9	58,022.0	723,983.0	1,360,555.8
Pasivos								
Depósitos		1,313,647.7	26,143.6	-	-	-	-	1,339,791.3
Préstamos		21,098.4	-	9,403.8	862.7	-	64,720.5	96,085.4
Reportos		-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos		1,334,746.1	26,143.6	9,403.8	862.7	-	64,720.5	1,435,876.7
Monto neto	US\$	(899,134.4)	6,687.8	43,746.0	56,095.2	58,022.0	659,262.5	(75,320.9)

(*) Presentados netos de reserva.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Para efectos de esta divulgación, los depósitos de ahorro y cuentas corrientes por US\$691,230.9 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\$248,016.5.

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:

		2021	2020
Utilidad por acción	US\$	1.43	0.75

El valor anterior ha sido calculado considerando la utilidad neta mostrada en el estado de resultados y un promedio de acciones en circulación de 12,239,049 (7,530,850 en 2020).

23. Reserva legal

Con base al Artículo No 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 2021, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a US\$2,250.3. Al 31 de diciembre de 2020, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a US\$903.0.

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:

Conceptos		2021		2020	
		Parcial	Total	Parcial	Total
Utilidad del ejercicio	US\$		17,492.5		5,626.8
Reserva Legal			(2,250.3)		(903.0)
Traslado de reservas voluntarias			3,433.8		-
Utilidad no distribuible de ejercicios anteriores			18,447.4		13,723.6
Total utilidad disponible	US\$		<u>37,123.4</u>		<u>18,447.4</u>
Utilidades restringidas					
Intereses, comisiones recargos por cobrar	US\$		<u>(17,924.9)</u>		(21,881.2)
Sobre bancos		(11.5)		(8.6)	
Sobre inversiones		(6,345.3)		(2,943.0)	
Sobre prestamos		(10,811.6)		(18,211.9)	
Sobre cuentas por cobrar		<u>(756.5)</u>		<u>(717.7)</u>	
Utilidad distribuible al final del período	US\$		<u>19,198.5</u>		<u>1/ (3,433.8)</u>

1/ Con el propósito de dar cumplimiento al requerimiento del artículo 40 de la Ley de Bancos, al cierre del año 2020, se solicitó autorización de Junta General de Accionistas para trasladar

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

US\$3,433.8, de reservas voluntarias de capital a patrimonio restringido, habiéndose registrado dicho traslado el 18 de marzo 2021.

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.º 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 No 235 Tomo 393 del 15 de diciembre de 2011 y Decreto Legislativo N.º 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 2021 y 2020, el Impuesto sobre la Renta computado de acuerdo con lo establecido en los decretos referidos se detalla a continuación:

	2021	2020
Rentas gravadas del ejercicio	US\$ 92,875.9	77,099.2
Menos: Costos y gastos del ejercicio	<u>(87,153.8)</u>	<u>(73,967.0)</u>
Subtotal	5,722.1	3,132.2
Más: Costos y gastos no deducibles	<u>10,978.7</u>	<u>8,213.3</u>
Renta imponible	16,700.8	11,345.5
Impuesto sobre la renta determinado	US\$ <u>5,010.2</u>	<u>3,403.7</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco tiene en concepto de impuesto sobre la renta diferido relacionado con la reserva laboral, saldo por US\$1,013.3 y US\$934.4, respectivamente.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por el Banco para los años 2021, 2020 y 2019.

El impuesto líquido a pagar haciendo uso de los derechos relacionados con la provisión ascienden a US\$3,149.8 (US\$1,798.5, en 2020).

26. Gastos de operación

Los gastos de operación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detallan a continuación:

	2021	2020
Gastos de funcionarios y empleados		
Remuneraciones	US\$ 10,370.0	10,073.3
Prestaciones al personal	4,605.0	4,003.6
Indemnizaciones al personal	1,100.0	800.6
Gastos del directorio	95.6	96.5
Otros gastos de personal	<u>317.9</u>	<u>236.6</u>

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

	<u>16,488.5</u>	<u>15,210.6</u>
Gastos generales	13,771.8	9,871.0
Depreciaciones y amortizaciones	1,847.5	1,602.7
Total	<u><u>US\$ 32,107.8</u></u>	<u><u>26,684.3</u></u>

27. Fideicomisos

Al 31 de diciembre 2021, el Banco administra dos fideicomisos con activos totales de US\$2,997.4, que han generado ingresos para el Banco por US\$31.3. Al 31 de diciembre de 2020, el Banco manejaba un fideicomiso del cual solamente se había firmado el contrato, pero a la fecha informada no se habían entregado los activos que se administrarían.

28. Indicadores relativos a la carga de recurso humano

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco ha mantenido un promedio de 830 y 811 empleados, respectivamente. De ese número el 68.9% (68.3%, en 2020) se dedican a los negocios del Banco y el 31.1% (31.7%, en 2020) es personal de apoyo.

29. Operaciones contingentes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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:

	2021	2020
Apertura de cartas de crédito	US\$ 908.4	12,815.9
Avales fianzas y garantías	15,998.1	16,942.1
Menos: provisión por riesgo	(6,075.1)	(5,868.1)
Total	<u><u>US\$ 10,831.4</u></u>	<u><u>23,889.9</u></u>

30. Litigios pendientes

Al 31 de diciembre de 2021 el Banco tienen los siguientes litigios judiciales o administrativos, los cuales no constituyen un impacto material significativo para el Banco:

- a. Proceso administrativo referencia 619-2016 iniciado de oficio por la Alcaldía Municipal de Santa Ana; en el que se determinó con fecha doce de agosto de 2016 que Banco Hipotecario de El Salvador S.A., debía cancelar en concepto de tributo la suma de US\$327.9, correspondiente a los periodos 2014, 2015 y 2016. Por su parte el Banco con fecha 22 de diciembre de 2016, ha interpuesto contra dicha resolución demanda ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, en virtud de considerar que la resolución emitida por el Consejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana es ilegal. La Sala de lo Contencioso Administrativa por medio de resolución de fecha 11 de mayo de 2017, admitió la demanda y en la misma resolución ordena suspender los efectos de la resolución recurrida. En

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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.

- b. Proceso Penal referencia 151- 2018-ACUM187-2018-5/14-2019-6/2, notificado al Banco el 27 de julio de 2020, que actualmente se ha trasladado al Juzgado Octavo de Instrucción, por medio del cual la Fiscalía General de la República presenta acusación penal contra ex funcionario de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., y contra este último reclama responsabilidad civil subsidiaria especial. El Banco se ha mostrado parte y ha presentado los argumentos legales por medio de los cuales rechaza la responsabilidad que se le atribuye. El proceso se encuentra en la etapa de instrucción, habiéndose señalado el cuatro de febrero de 2022 como fecha para la celebración de la Audiencia Preliminar.

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 96.72% 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.

El capital social y reservas de capital del Banco al 31 de diciembre es de US\$104,475.9 (US\$105,659.5, en 2020) y el total de créditos relacionados es de US\$1,335.4 (US\$1,490.5, en 2020), que representa el 1.3% (1.4%, en 2020) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 23 (26 en 2020) deudores.

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

33. Créditos a subsidiarias extranjeras

De conformidad al Artículo N.º 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 2021 y 2020, el Banco no posee subsidiarias extranjeras.

34. Créditos a subsidiarias nacionales.

De conformidad al Artículo N.º 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 2021 y 2020, el Banco no posee subsidiarias nacionales.

35. Límites en la concesión de créditos

El Artículo N.º 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

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 2021 y 2020, 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.º 62 de la Ley de Bancos, la Superintendencia del Sistema Financiero determinará las normas referentes a las relaciones entre las operaciones activas

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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 2021 y 2020, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación 0.7% (0.5%, en 2020).

38. Requerimiento de fondo patrimonial o patrimonio neto

De acuerdo con el Artículo N.º 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 2021 y 2020, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

	2021	2020
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	<u>13.8%</u>	<u>14.6%</u>
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	<u>9.4%</u>	<u>10.4%</u>
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	<u>192.7%</u>	<u>179.0%</u>

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 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

2. Las NIIF establecen que la información financiera intermedia debe incluir como información mínima, además del balance general y estado de resultados, el estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio. De igual manera, el balance general se presenta en forma comparativa con el balance general del período contable anual inmediato anterior.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. De acuerdo con las NIIF, el establecimiento de reservas voluntarias no forma parte de los resultados, sino son apropiaciones de utilidades retenidas.
8. 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.
9. 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.
10. 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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.

11. 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.
12. 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:

	Calificación	
	2021	2020
	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	Positiva	Estable

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior, con cambio en la perspectiva de “Estable” a “Positiva”. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo es al 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020. 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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.

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\$131,415.2 (US\$120,217.7, en 2020). 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 del Banco Central de Reserva, 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. Dicho comité 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

en el conocimiento y comprensión de los riesgos que el Banco asume y en el capital requerido para soportarlos.

El desarrollo de las actividades relacionadas con la Gestión Integral de Riesgos está asignada 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 cumplimiento a estándares internacionales, se fortalecen las prácticas de Gobierno Corporativo a través de capacitaciones a los miembros de la Junta Directiva y a la Alta Gerencia del Banco. También se han llevado a cabo capacitaciones para todo el personal, y se ha establecido un esquema de Gobierno Corporativo del Banco que responda al cumplimiento de los objetivos estratégicos del Banco.

El Banco Hipotecario controla los riesgos de mercado, liquidez, crediticio, legal, reputacional, medio ambiental, operacional, de fraude y de seguridad de la información de acuerdo con lo requerido por las Normas Prudenciales Bancarias emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Banco Central de Reserva de El Salvador: NPB4-49, NPB4-50, NRP- 05, NRP-17, NRP-20, NRP-23 y NRP-24. Adicionalmente, ha desarrollado un manual específico para cada uno de los siguientes riesgos: mercado, liquidez, crediticio, operacional (incluye legal), tecnológico y reputacional.

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 por 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.
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.

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

impactos en las operaciones y posiciones en Balance de la Institución. Adicionalmente, La Dirección de Gestión Integral de Riesgos 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.
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.

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.

El Banco 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 Gerencia de Gestión Integral 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 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, concentración de depositantes (10,25 y 50), dependencia de pasivos de corto plazo y de pasivos con entidades financieras.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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).
7. **Índice de Riesgo de Liquidez:** Mide la resistencia del fondo de activos líquidos de alta calidad del Banco, para hacer frente a las necesidades de liquidez derivadas de un escenario de tensión con una duración de treinta días.

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 tres 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, concentraciones que deriva en un riesgo de liquidez originado por la alta dependencia que se pueda tener en un determinada fuente de fondeo y suficiencia patrimonial que fundamentalmente consiste en la capacidad del Banco para responder a sus obligaciones contraídas independientemente del plazo.

Los resultados de la gestión del riesgo de liquidez y solvencia patrimonial se obtienen a través de la generación de una serie de reportes de riesgo de liquidez que se comunican diariamente a la Alta Gerencia del Banco; 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 y solvencia, se mitigan de acuerdo con dos grandes herramientas:

1. **Plan de Contingencia de Liquidez:** que define amplias 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

líquidos) que permitirá al Banco cubrir sus necesidades de liquidez para los próximos treinta días, a partir de la fecha de cálculo.

3. Solvencia Patrimonial.

La solvencia patrimonial es la capacidad que tiene una entidad de contar con los recursos suficientes, aun cuando estos últimos sean diferentes al efectivo, para respaldar las obligaciones contraídas sin importar el plazo.

Para asegurar que el Banco cuente con un nivel mínimo de capital que le permita en todo momento cubrir los riesgos asumidos en sus operaciones, la Dirección de Gestión Integral de Riesgos da seguimiento diario a los principales indicadores de solvencia los cuales son remitidos a la Alta Gerencia y Presidencia; dentro de los cuales se encuentran: el Índice de Solvencia (Coeficiente Patrimonial) el cual debe ser superior al 12% en todo momento, el monto del Fondo Patrimonial, los Activos Ponderados por Riesgo, así como los Excedentes o la Deficiencia Patrimonial.

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 esta. Para ello se cuenta con distintas metodologías, que van desde el análisis de situación financiera para clientes, 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. Asimismo, 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.

Como parte de la gestión de Riesgo de Crédito, el Banco efectúa mediciones de impacto, 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 tiende a ser afectada por condiciones climatológicas, con el fin de minimizar las posibles pérdidas tanto para la institución como para los clientes.

A partir del año 2019, se ha hecho énfasis en la gestión temprana de la mora, con el fin de minimizar el impacto de deterioro de la cartera de créditos, considerando el factor de atención personalizada que el banco ofrece a nuestros clientes, a través del área de negocios y la red de agencias a nivel nacional, se puede conocer la situación financiera de primera mano y

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

atender oportunamente, ofreciéndole el producto, plazo y condiciones crediticias que mejor se ajusten a la situación actual de nuestros clientes.

El Banco 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.

En Banco Hipotecario se han establecido las estrategias para el desarrollo de la gestión del riesgo operacional en las diferentes unidades organizativas, en cumplimiento con lo establecido en la NPB4-50 "Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras".

Durante el año 2021, se realizaron actividades para fortalecer la cultura de riesgos en el Banco, a través de capacitaciones virtuales al personal de las áreas, inducción al personal de nuevo ingreso y por medio del envío de boletines informativos por correo electrónico institucional y red interna, con el objetivo que los colaboradores conozcan el marco normativo y conceptual del riesgo operacional.

Se llevó a cabo la actualización a la matriz de riesgos operacionales, en la cual se han identificado los riesgos potenciales que pueden generar pérdidas por factores de riesgo operacional en los procesos del Banco; asimismo la identificación de los controles que contribuyen a la mitigación de los riesgos. Para el proceso de escalamiento de eventos de riesgo materializados, se contó con el apoyo de la red de gestores de riesgo operacional en todas las áreas del Banco, con un seguimiento oportuno al apetito de riesgo y monitoreo por parte del Comité de Riesgos y Junta Directiva.

Se brindó apoyo a las áreas que lideran iniciativas y proyectos para la identificación de riesgos potenciales asociados a la implementación y puesta en producción, así como el establecimiento de controles con el apoyo de diferentes unidades del Banco.

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización del Análisis de Riesgos y Análisis de Impacto al Negocio; revisión y pruebas funcionales a los planes de continuidad del negocio para diferentes procesos del Banco; capacitaciones a personal de las diferentes unidades, participación en proyectos e iniciativas en temas relacionados a Continuidad del Negocio. En atención a la pandemia de Covid-19, se realizaron sesiones con el Comité de Continuidad del Negocio en caso de crisis, para evaluar los riesgos asociados y se acordaron las actividades a seguir ejecutando, para prevenir los contagios en las instalaciones del Banco, tanto para el personal, clientes y usuarios; para ello, se dio cumplimiento al Plan de Continuidad del Negocio ante emergencia sanitaria por Covid-19.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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.

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 con el 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.

Para fortalecer la Gestión de Riesgo de Fraude, se ha coordinado con otras áreas del banco el desarrollo de investigaciones institucionales de eventos de Fraude Interno y Externo, orientadas a contener pérdidas potenciales y gestionar el resarcimiento de pérdidas operativas derivadas de esos eventos, además de la individualización de responsabilidad de dichos eventos.

El monitoreo transaccional de operaciones constituye uno de los servicios principales de la Gestión de Riesgo de Fraude, para lo cual se está fortaleciendo esta gestión con el uso de nuevas herramientas tecnológicas.

En este sentido, se adquirió la herramienta VISA Risk Manager, la cual permite identificar en tiempo real y en base a puntajes de riesgo todas las transacciones que se realizan con las tarjetas de débito del Banco.

La Gestión de Riesgo de Fraude ha participado con en la identificación de riesgos de fraude en los proyectos de nuevos productos y servicios del banco.

Como parte de la gestión y mejora en los procesos, procedimientos se llevó a cabo la actualización de la Política del Sistema de Gestión de Riesgo de Fraude, la Matriz de Evaluación de Riesgo de Fraude, además de desarrollar Cursos Virtuales de Riesgo de Fraude dirigido a todo el personal del banco y que ha complementado la participación en inducciones

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

a personal de nuevo ingreso sobre la temática de Fraude, con el objetivo de culturizar al empleado en la prevención de este tipo de delito.

Gestión de Seguridad de la Información.

Con la vigencia de las Normas Técnicas de Seguridad de la Información (NRP-23) emitidas por Banco Central de Reserva y vigente a partir del 1° de julio de 2020, se continua con la adecuación y actualizaciones de procesos, políticas y procedimientos vigentes para el banco, tomando relevancia los aspectos de Ciberseguridad.

Además, la vigencia de las Normas Técnicas Temporales sobre Medidas de Ciberseguridad e Identificación de los Clientes en Canales Digitales NPBT-06 emitida por Banco Central de Reserva y vigente a partir del 23 agosto de 2021 el banco fortaleció los controles ya existentes a los canales digitales que ofrece el banco, además de adecuar nuevas medidas de seguridad y procedimientos acordes a la nueva regulación.

Se han agregado nuevos monitoreos a la Gestión de Seguridad de la Información relacionados con Office 365, seguridad en dispositivos móviles y controles avanzados de seguridad para los clientes y usuarios.

La Gestión de Seguridad de la Información ha participado con la emisión de opiniones técnicas en los proyectos de nuevos productos y servicios del banco.

Como parte de la cultura organizacional del banco, se mantiene de forma activa los Cursos Virtuales de Seguridad de la Información dirigido a todo el personal y avisos de seguridad, así como la Declaración Anual de Cumplimiento de Controles solicitados por Swift como otros trabajos relevantes.

44. Hechos relevantes y subsecuentes

Se consideran hechos relevantes aquellos eventos cuantificables y que afectan al menos en un cinco por ciento a la utilidad neta o pérdida del período. También deben considerarse los aspectos que tengan trascendencia para la entidad, pero que por su naturaleza no se pueden revelar a través de cifras en los estados financieros o no están suficientemente expuestos en otras notas.

Deben revelarse en esta nota los ocurridos durante el ejercicio que se reporta o en períodos subsecuentes, hasta un día antes de la emisión de los estados financieros.

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

2021

1. El 27 de enero de 2021, se iniciaron las operaciones de factoraje financiero con y sin recurso, el cual fue aprobado por Banco Central de Reserva en fecha 28 de octubre de 2020, para que este sea incorporado dentro del portafolio de productos y sea ofrecido a los clientes como una nueva alternativa de financiamiento a corto plazo, a la fecha del informe se ha generado ingresos por valor de US\$ 2,974.2.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2021 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 2020.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2021. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2021. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
 - d. Aprobar la elección, como primer director suplente en sustitución de la Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente, al Ingeniero Rubén Nicolas Echegoyén Torres, para el resto del período de vigencia de elección de directores de Junta Directiva del Banco que finaliza el 21 de febrero de 2022.
 - e. Aprobar la propuesta del traslado de utilidades en reservas voluntarias de capital a patrimonio restringido según cálculo del ejercicio 2020 por valor de US\$ 3,433.9.
3. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 22 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
4. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas para aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento de Créditos afectados por COVID-19, la cual tendrá vigencia por 60 meses (5 años) a partir del 14 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es establecer la gradualidad en la constitución de las reservas de saneamiento que mensualmente las entidades financieras

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

a las que les aplican estas Normas deben constituir respecto de la cartera de créditos que les fueron aplicadas las Normas Técnicas Temporales para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales (NTTEIOC) y las Normas Temporales Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19 (NPBT-01).

5. El 30 de marzo de 2021, se inauguró la Taquilla de Banco Hipotecario en el área food court del Hospital Nacional de El Salvador, ubicado sobre la Avenida la Revolución N. 222, Colonia San Benito, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 4 de junio de 2021.
6. El 4 de junio de 2021, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para la apertura de cuatro establecimientos bancarios denominados: Taquillas CNR II San Salvador, Taquilla CNR San Miguel, Taquilla CNR Santa Tecla y Taquilla CNR Santa Ana con fecha de apertura el 10, 11 y 14 de junio respectivamente. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dichas Taquillas en carta fechada el 9 de junio de 2021.
7. El 16 de junio de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas para el cálculo y uso de la Reserva de Liquidez sobre depósitos y otras obligaciones (NRP-28), la cual tendrá vigencia a partir del 23 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es proporcionar los parámetros para el cálculo del requerimiento de Reservas de Liquidez que deberán mantener los sujetos obligados, así como las disposiciones para el uso de esta, quedando derogadas a partir de su entrada en vigencia las “Normas para el Cálculo y Utilización de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones” (NPB3-06)”.
8. Se recibió notificación de parte de UBS Financial Services Inc, con fecha 4 de junio de 2021, donde se informaba el cierre de los servicios de custodia de títulos valores a partir del 30 de junio 2021, manteniéndose la relación de negocios para el resto de los servicios financieros entre ambas instituciones. La decisión de UBS responde a su estrategia corporativa de retiro de operaciones en Latinoamérica.
9. El 23 de agosto de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales sobre Medidas de Ciberseguridad e Identificación de los clientes en Canales Digitales (NPBT-06), la cual tendrá vigencia a partir del 23 de agosto de 2021. El objetivo de la presente norma es reforzar las medidas de ciberseguridad en los sistemas informáticos de las entidades financieras mediante los cuales se recopila, procesa, transmite y se almacena la información de los productos y servicios financieros que las entidades financieras ofrecen a sus clientes, así como también la implementación de medidas para la correcta identificación de los clientes.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

10. El 24 de agosto de 2021, fue aprobada por junta directiva la firma del contrato de Fideicomiso de Administración entre Banco Hipotecario quien fungiría como fiduciario y la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa (CONAMYPE), el cual tendrá por objeto la administración del fondo para el Emprendimiento y Capital de trabajo (FECAMYPE), para financiar nuevos proyectos de micro y pequeñas empresas ya existentes de todos los sectores productivos con énfasis en los tecnológicos, medio ambientales y el fomento a la igualdad de género para un plazo de 25 años.
11. El 7 de septiembre de 2021 entró en vigencia la “Ley Bitcoin” aprobada mediante Decreto Legislativo N° 57, de fecha 8 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial N°110, Tomo 431. La ley tiene por objeto la regulación del bitcoin como moneda de curso legal, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las persona naturales o jurídicas públicas o privadas requieran realizar.
12. El 07 de septiembre de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas para facilitar la participación de las Entidades Financieras en el Ecosistema Bitcoin (NRP-29), la cual tendrá vigencia a partir del 07 de septiembre de 2021. El objetivo de la presente norma es regular los sujetos que ofrezcan servicios basados en bitcoin a sus clientes, ya sean personas naturales o jurídicas, y pudiendo estos servicios ser ofertados directamente o a través de un Proveedor de Servicios de Bitcoin.
13. El 10 de noviembre de 2021, se realizó la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 29 de julio de 2020, registrando el pago del cliente por un valor de \$750.0 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.
14. El 09 de noviembre de 2021, fue aprobado por junta directiva y a solicitud del Ministerio de Cultura la donación del Edificio Centro de Banco Hipotecario, ubicado en Avenida Cuscatlán, entre la cuarta y sexta calle oriente de San Salvador, el cual servirá para la construcción de la nueva la Biblioteca Nacional de El Salvador. La donación del edificio según su valor en libros (edificación y terreno) al 31 de octubre de 2021 es por un monto de \$1,703.6.
15. El 10 de diciembre de 2021, la Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodriguez, presentó renuncia, a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
16. El 16 de diciembre de 2021 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Soyapango, ubicada sobre el km 4 ½, Boulevard del Ejercito Nacional y calle Montecármelo, Centro comercial Plaza Mundo Soyapango, Local COM-01-152, Etapa III, planta baja, Soyapango, Departamento de San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 15 de diciembre de 2021.
17. El 22 de diciembre de 2021, fue comunicado por parte del Banco Central de Reserva el acuerdo del Consejo Directivo en sesión N. CD-42/2021 celebrada el 20 de diciembre del mismo año, en donde se autoriza a Banco Hipotecario la prestación de servicios a sus clientes posibilitando el uso de Bitcoin para el pago de préstamos y colectores a través de agencias, mini agencias y taquillas por medio de un proveedor externo.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

2020

1. La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de febrero de 2020 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 2019.
 - b. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2019, equivalentes al 6% de su valor nominal, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 17 de marzo de 2020.
 - c. Aprobar el traslado de los Resultados por Aplicar del ejercicio 2019 equivalentes a US\$ 7,701.4 a Reservas Voluntarias de Capital.
 - d. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2020. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma PÉREZ MEJÍA NAVAS, S.A. DE C.V.
 - e. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2020. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma PÉREZ MEJÍA NAVAS, S.A. DE C.V.
 - f. El nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva para el nuevo periodo de dos años a partir del día de su elección, quedando conformada y reestructurada de la siguiente manera:

Cargo	Director
Director Presidente	Licenciada Celina María Padilla de O'Byrne
Director Vicepresidente	Licenciado Omar Chávez Portal
Director Secretario	Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Directora Suplente	Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente
Segundo Director Suplente	Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodríguez
Tercer Director Suplente	Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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	Licenciada Celina María Padilla de O´Byrne
Director Vicepresidente	Ingeniero Omar Chávez Portal
Director Secretario	Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Director Suplente	Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente

- g. Aprobar el aumento de capital social, mediante capitalización de Reservas Voluntarias de Capital equivalente a US\$ 26,400.0 dividido y representado por 4,400,000 acciones comunes con valor nominal de US\$ 6.0 (seis dólares) cada una.
 - h. Aprobar el aumento de capital social, mediante aporte de capital en efectivo que realizaron los accionistas de hasta US\$ 2,100.0, o el valor efectivamente suscrito, dividido y representado por 350,000 acciones comunes con un valor nominal de US\$ 6.0 (seis dólares) cada una.
2. El 14 de marzo de 2020, la Asamblea Legislativa aprobó el Decreto Legislativo No. 593, mediante el cual se establece el “Estado de Emergencia Nacional por la Pandemia por COVID-19”, publicado en el Diario Oficial No. 52, Tomo No. 426, y en el artículo 9 establece: “Suspéndanse por el plazo de treinta días, contados a partir de la vigencia de este decreto, los términos y plazos legales concedidos a los particulares y a los entes de la Administración Pública en los procedimientos administrativos y judiciales en que participan, cualquiera que sea su materia y la instancia en la que se encuentren, respecto a las personas naturales y jurídicas que sean afectadas por las medidas en el marco del presente decreto. No incurrirán en incumplimientos de obligaciones contractuales y tampoco penalidades civiles y mercantiles, todas aquellas personas que se vean imposibilitadas de cumplir sus obligaciones por estar afectadas directamente por las medidas aplicadas en cumplimiento de este decreto.

En lo que corresponde al sistema financiero, el comité de normas del Banco Central de Reserva de El Salvador dictará la normativa correspondiente”. De acuerdo a lo anterior, el Banco aprobó una Política de crédito temporal, cuyos objetivos fueron establecer lineamientos para regularizar la situación crediticia de los clientes que se vean afectados por la crisis generada por el COVID-19 y apoyar tanto a los clientes actuales como nuevos que soliciten financiamiento para continuar operando durante la crisis, con créditos de hasta 1 año plazo y con período de gracia de hasta 6 meses, enfocándose en los destinos de: pago de planillas y/o prestaciones laborales, pagos de servicios básicos, gastos de transporte de mercadería y/o aduanales, financiamiento de cuentas por cobrar/pagar o cualquier gasto relacionado con la operatividad de la empresa.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

El Banco con el objetivo de atender a los clientes ante la emergencia nacional por COVID-19 y en función de las políticas internas aprobadas y la norma temporal emitida por Banco Central de Reserva, brindó el apoyo a los sectores productivos, a fin de mantener la operatividad de los negocios durante los períodos de confinamiento establecidos. Al cierre del 31 de diciembre, el portafolio de cartera influenciada por arreglos u otorgamientos COVID-19 asciende a US\$ 438,856.1 miles, equivalente al 49.6% del portafolio total, destacando entre ellos el otorgamiento de créditos de apoyo en emergencia con destino capital de trabajo de US\$ 35,041.6, que está beneficiando a 714 clientes, otorgados con recursos propios y recursos del BCIE.

Dadas las circunstancias de la crisis y su singularidad, el Banco ha realizado estimaciones en función de las condiciones actuales del país, estableciendo niveles de confianza, severidad y probabilidad de repago. Asimismo, se ha diseñado un esquema de recuperación de la cartera prorrogada en función de las fases de reactivación económica de los diferentes sectores, y dar el período de adaptación para la generación de flujos de efectivo de cada uno de los clientes. Por consiguiente, y como medida prudencial, se ha elaborado un modelo para la constitución de reservas voluntarias de crédito, que mitiguen el impacto ante el deterioro proyectado del portafolio y que a la fecha del informe se ha acumulado US\$ 3,350.0 específicamente para créditos afectados por la pandemia.

- 3 El 18 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas Temporales para enfrentar incumplimientos y obligaciones contractuales, las cuales tendrán vigencia de 180 días a partir del siguiente día de su aprobación. La presente Norma tiene por objeto incentivar la búsqueda de mecanismos de apoyo a la situación crediticia de los deudores que puedan presentar dificultades de pago en sus préstamos o a los sujetos obligados contractualmente con entidades financieras a las que éstas les apliquen, como consecuencia de la crisis económica derivada de los efectos de COVID-19, la cual fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud.
- 4 El 18 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 15 de septiembre de 2020. El objetivo de la presente norma es enfrentar la emergencia derivada por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos, para lo cual se establecen disposiciones temporales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
- 5 El 24 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el Cálculo de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones, la cual entraría en vigencia desde el 27 de marzo de 2020 hasta el 23 de septiembre de 2020. El objetivo de la presente norma es reducir temporalmente el requerimiento de la Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la emergencia derivada por el COVID-19.
- 6 El 14 de abril 2020, la Asamblea Legislativa aprobó Decreto N° 638, con el cual deroga artículos 1 y 2 del decreto 537 de fecha 8 de diciembre de 2004 y sus reformas al artículo 2

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

de este último, contenidas en Decretos Legislativos 165 del 30 de noviembre de 2006 y 529 de fecha 2 de diciembre de 2010; en el artículo 2 del decreto 537, se establecía 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. A partir del 14 de mayo 2020, vigencia de esta derogatoria, el Banco podrá conceder créditos y asumir riesgos hasta un 25%, en las condiciones que establece el artículo 197 de la Ley de Bancos.

- 7 El 10 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de créditos afectados por Covid-19, la cual entraría en vigencia desde el 15 de septiembre de 2020 hasta el 13 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es posibilitar mecanismos de apoyo a la situación crediticia de los deudores que presenten o hayan presentado dificultades de pago en sus préstamos con entidades financieras a las que les aplican las presentes Normas, como consecuencia de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia por COVID-19, la cual fue declarada por la Organización Mundial de la Salud.
- 8 El 21 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual entraría en vigencia desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
- 9 El 21 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el cálculo de la Reserva de Liquidez, la cual entraría en vigencia desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objeto de las presentes Normas Técnicas es reducir temporalmente el requerimiento de Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la crisis económica derivada de los efectos de COVID-19, la cual fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud.
- 10 El 08 de diciembre de 2020, la Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente, presentó renuncia a su cargo de Directora Suplente de la Junta Directiva del Banco a partir de esa fecha.
- 11 El 28 de diciembre de 2020, se realizó la venta de un activo extraordinario denominado Elba del Carmen León de Dueñas del cual el Banco obtuvo una utilidad neta de US\$ 304.0, resultante de la liberación de reservas menos los gastos acumulados.
- 12 El 29 de diciembre de 2020, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 28,404.8, consistente en US\$26,400.0 por capitalización de reservas voluntarias de capital

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

y US\$2,004.8 por incremento de capital social en efectivo representado por 4,734,140 nuevas acciones con un valor nominal de US\$6.0 cada una; pasando de un capital social de US\$ 45,029.5 a uno de US\$ 73,434.3. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros en la misma fecha y contabilizada el 30 de diciembre de 2020.

45. Fecha de aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados para su emisión por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., el 6 de enero de 2022.

ANEXO 2
**INFORMES DE CALSIFICACION DE
RIESGO**

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A. – CIBHIPO\$03

Comité No. 50/2024	
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2023.	Fecha de comité: 26/03/2024
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Financiero/ El Salvador
Equipo de Análisis	
Adrián Pérez aperez@ratingspcr.com	Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com (503) 2266 – 9471
Fecha de información	dic-23
Fecha de comité	26/03/2024
CIBHIPO\$03	
Corto Plazo	
Tramo con garantía específica	N-1
Tramo sin garantía específica	N-1
Largo Plazo	
Tramo con garantía específica	AA+
Tramo sin garantía específica	AA
Perspectivas	Estable

Significado de la Clasificación

Emisión:

Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría N-1: Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo.

“La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos.”

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes”.

“El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes”.

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar la clasificación de riesgo a la **Emisión de Certificados de inversión de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A (CIBHIPO\$03)** en “N-1” para los tramos de corto plazo con garantía y sin garantía, “AA+” para los tramos de largo plazo con garantía específica y “AA” para los tramos de largo plazo sin garantía específica, todos con perspectiva “Estable”; con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2023. La clasificación se fundamenta en el modelo de negocios de Banco Hipotecario, enfocado principalmente hacia sectores productivos de la economía. También se considera el leve deterioro en su indicador de vencimiento, presionado por los créditos de consumo, pero que mantienen una cobertura adecuada. Asimismo, se toma en cuenta la leve reducción en los indicadores de rentabilidad debido al aumento de los costos financieros. Finalmente, se consideran apropias niveles de liquidez, solvencia y las garantías que respaldan la emisión con cartera de préstamos hipotecaria.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Diminución de la cartera neta provocó una menor participación de mercado:** La cartera neta del banco ascendió a US\$1,027 millones, exhibiendo una reducción interanual del -3.7% (-US\$40 millones), en contraposición respecto al crecimiento de los últimos cinco años (6.7%) y del registrado por los Bancos Comerciales (+3.89%); este comportamiento responde a una menor dinámica de créditos con finalidad productiva (-US\$75 millones; 8.3%). Por otra parte, los créditos destinados para el consumo y adquisición de vivienda exhibieron un incremento de 34.6% (+US\$22 millones) y 9.8% (+US\$13 millones), respectivamente. Lo anterior se tradujo en una menor participación de mercado al pasar de concentrar el 7% a 6.5% del total de préstamos netos del sector; sin embargo, el Banco mantiene la quinta posición en el sistema de bancos comerciales.
- **Calidad del portafolio presionada ante el incremento de cartera vencida en el sector consumo:** La cartera vencida registró un saldo de US\$22.6 millones al periodo de análisis, reflejando un aumento interanual del 10.2% (+US\$2.1 millones), ocasionado por el incremento de la cartera vencida en el sector consumo (+2.7 veces) y los préstamos a empresas (+4%). Lo anterior incidió en el índice de vencimiento, el cual pasó de 1.86% en diciembre 2022 a 2.13% en la fecha de análisis, superior al 1.83% reportado por el sector bancario. En cuanto al índice de mora ajustado (incluye castigos), este reportó un considerable incremento al posicionarse en 3.27% (diciembre 2022: 2.21%).
- **Niveles de rentabilidad afectados ante el incremento de los costos financieros:** El spread de tasas de interés se ubicó en 2.48%, disminuyendo interanualmente su posición en 152 puntos básicos, explicado por el incremento de la tasa pasiva (+141 pbs), dicho comportamiento se replicó en el margen financiero, el cual pasó de 56.3% a 45.5% a la fecha de análisis, principalmente por el aumento porcentual de los costos (+65.6%) que absorbió la mejora en los ingresos (+30.2%). Además, el margen neto se vio presionado ante los mayores costos de captación y gastos operativos, situándose en 13.1% (diciembre 2022: 15.6%); en ese sentido, la rentabilidad sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE), evidenciaron una leve desmejora al ubicarse en 0.9% y 11.1%, respectivamente (diciembre 2022: 1.1% y 11.2%, consecutivamente).
- **Indicadores de liquidez influenciados por un incremento en inversiones financieras y disponibilidades:** A la fecha de análisis, el índice de fondos disponibles respecto a los depósitos resultó en 16.31%, mayor al 15.9% presentado en 2022, pero por debajo del reportado por el sector bancario comercial (19.07%). Por su parte, al incorporar las inversiones financieras en la métrica del coeficiente de liquidez neta, éste se vio favorecido al ubicarse en 69.45% (diciembre 2022: 44.69%). Es importante mencionar que, las inversiones financieras reportan una alta exposición al riesgo soberano, debido a los altos niveles de concentración de inversiones en emisiones estatales. Por otra parte, al evaluar las bandas de liquidez de Banco Hipotecario en el horizonte de tiempo mínimo definido por la regulación (NRP-05), la brecha acumulada de 0 a 60 días muestra un excedente de US\$10.43 millones, motivado por las disponibilidades, recuperación de cartera y vencimiento de instrumentos financieros, los cuales son suficientes para los compromisos en los plazos pactados.
- **Solvencia del Banco favorecida por el fortalecimiento del capital primario:** Los activos ponderados por riesgo presentaron una reducción interanual de 2.71% (-US\$29.97 millones), producto de la tendencia de la cartera de préstamos. En ese sentido, el banco reportó un incremento en excedentes de capital (+90.1%; US\$23.3 millones) derivado de la tendencia del capital primario, traduciéndose en una mejora en el índice de solvencia, el cual pasó de 14.3% a 16.6% a la fecha de análisis, por encima del promedio del sector bancario (14.84%) y cumpliendo con el mínimo requerido por normativa (12.0%). De acuerdo con dicho comportamiento, se puede determinar que Banco Hipotecario cuenta con recursos propios para soportar cargos o exigencias mínimas de capital derivados del riesgo crediticio, mercado y operacional.
- **Niveles de endeudamiento legal cercanos al límite regulatorio:** Los pasivos y compromisos registraron un aumento interanual de 33.3% (+US\$522.9 millones), principalmente explicado por la expansión de la cartera de depósitos; este comportamiento provocó una reducción en el endeudamiento legal al ubicarse en 8.52% (diciembre 2022: 10.09%), con el nivel más bajo respecto a su promedio histórico y cercano al límite legal (7.0%). Por lo anterior, Pacific Credit Rating estima que en el corto plazo los niveles de endeudamiento tendrán una posición ajustada.
- **Emisión de Certificados de Inversión (CIBHIPO\$03) podrá contar con garantía de préstamos hipotecarios:** La emisión podrá estar garantizada con de cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del banco con un plazo de vencimiento mayor o igual a la fecha de caducidad de la emisión.

Factores Clave de Clasificación

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

- Crecimiento sostenido y diversificado de la cartera de créditos., así como un comportamiento estable en los indicadores de calidad de esta.
- Incremento en los niveles de rentabilidad, lo cual permita un fortalecimiento en la solvencia del Banco.
- Liderazgo en el mercado de los principales segmentos atendidos.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

- Aumento en los niveles de morosidad y deterioro igual o por encima del nivel del sector bancario, lo cual genere una mayor necesidad de provisiones.
- Resultados del ejercicio negativos de forma sostenida, que generen impactos significativos en la rentabilidad y solvencia del Banco.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Bancos e Instituciones Financieras para El Salvador (PCR-SV-MET-P-020) y la Metodología de Calificación de Riesgo de Instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-MET-P-012), vigentes desde el 06 de noviembre 2023. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información Utilizada para la Clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros Auditados correspondientes al 31 de diciembre 2019-2023
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera de préstamos, vigente y vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, cartera de crédito por departamento, actividad económica, concentración, detalle de castigos realizados, análisis de cosecha.
- **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Estructura de financiamiento, detalle de principales depositantes, brechas de liquidez, diversificación de fuentes de fondeo.
- **Riesgo de Solvencia:** Coeficiente patrimonial y endeudamiento legal.
- **Riesgo Operativo:** Política para la Gestión de riesgo operacional.

Limitaciones

Limitaciones encontradas: Al período de análisis, no se han encontrado elementos que se consideren como limitantes para la clasificación.

Limitaciones potenciales:

- PCR mantendrá en revisión el comportamiento de las inversiones financieras y de los depósitos claves del Banco, así como su debida gestión frente a posibles escenarios de riesgo de liquidez.
- A partir del desempeño financiero de Banco Hipotecario, PCR considera que la tendencia a la baja del spread bancario continuará ejerciendo presiones a nivel de rentabilidad, principalmente por el enfoque de colocación de recursos hacia inversiones financieras, cuyo rendimiento es menor respecto a la cartera de créditos.
- De acuerdo con la opinión calificada por el Auditor con relación al reclamo interpuesto por Banco Hipotecario ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico por US\$5.0 millones, adeudados por un banco en proceso de liquidación voluntaria. A diciembre 2023 se provisionó el monto total de la operación, correspondiente a los US\$5 millones, de los cuales US\$3.5 millones se aplicaron a resultados y el resto a reservas voluntarias de préstamos.

Hechos de importancia de Banco Hipotecario

- En febrero de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas VTM San Miguel, con fecha de apertura el 6 de marzo. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 22 de febrero de 2023.
- En febrero de 2023, mediante Junta de Accionistas, acuerdan lo siguiente:
 - a) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría PRICEWATERHOUSECOOPERS, LTD.DE C.V.(PWC), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2023. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - b) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría PRICEWATERHOUSECOOPERS, LTD.DE C.V. (PWC), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2023. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - c) Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 - d) Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, a US\$ 0.15 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,798.8 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 - e) Aprobación del aumento del capital social, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$8.00 a US\$10.00 cada una, tomando un valor de US\$8,395.7 miles de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$15,588.7 miles correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2022 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
- El 13 de junio de 2023, la Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda, presentó renuncia a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
- El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.

- El 15 de junio 2023, se registró ingreso de la comisión originada por la cartera en administración del Fideicomiso de Firempresas, correspondiente a los períodos 2021 y 2022 por valor de US\$1,273.2 y el 30 de junio 2023, US\$821.2; el saldo total acumulado de dicha comisión al 31 de diciembre 2023 asciende a US\$2,816.5.
- El 19 de junio de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas Las Chimanas Ahuachapán, con fecha de apertura el 4 de julio. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 26 de junio de 2023.
- El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.
- El 24 de julio de 2023, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de US\$300,000.0 a 7 años plazo a través de la colocación de Certificados de Inversión, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
- El 31 de julio de 2023, se inició provisión sobre la cuenta por cobrar a cargo de un banco internacional; que, al 31 de diciembre 2023, dicha provisión asciende a US\$5,000.0, alcanzando el 100% de su cobertura.
- El 10 de agosto de 2023, el Licenciado Emmanuel Ernesto Lopez Nuñez presentó renuncia a su cargo de Primer Director Suplente de la Junta Directiva del Banco a partir de esa fecha.
- El 31 de agosto de 2023, se realizó el registro inicial por US\$2,340.7, correspondiente al 30% de derechos futuros sobre saldos de reservas voluntarias y créditos categoría A y B, a esa fecha, en cumplimiento a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Impuesto sobre las ganancias - NIC 12, cuyo saldo acumulado al 31 de diciembre 2023, asciende a US\$1,854.6

Panorama Internacional

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, se prevé que el crecimiento económico global será moderado, donde se espera alcanzar un 2.4% para 2024, siendo el tercer año consecutivo de desaceleración. Entre los factores que pueden seguir causando la desaceleración se encuentra la prolongación del conflicto en Oriente Medio, lo que podría interrumpir el suministro global de petróleo y provocar un aumento en los precios de la energía y los alimentos, causando un alza en la inflación en todas las regiones; entre otros riesgos existentes, están las tensiones geopolíticas y comerciales y la posibilidad de que China no presente el crecimiento esperado. A lo anterior, se le suma una demanda externa más débil, condiciones financieras más ajustadas y desastres naturales relacionados con el cambio climático.

Adicionalmente, se estima que el nivel general de inflación a escala mundial descienda a 5.8% en 2024. En ese sentido, la inflación aún no ha regresado a los objetivos de los bancos centrales en muchas economías, esto aunado con la proyección de que la mayoría de los precios de los productos básicos permanezcan por encima de los niveles prepandemia, propiciando que los hogares, las empresas y principales importadores de materia prima continuarán soportando precios elevados. Por otro lado, los choques de oferta de alimentos en las economías emergentes están siendo afectados por las condiciones del fenómeno de El Niño, lo que conlleva precios de alimentos elevados y aumento en el deterioro de seguridad alimentaria.

Con respecto a las condiciones climáticas, el fenómeno de El Niño es uno de los riesgos más altos para las economías y se proyecta que este continúe durante 2024, aumentando la probabilidad de un incremento en las temperaturas globales y de patrones climáticos disruptivos que podrían dañar la producción agrícola. Además, las tormentas e inundaciones frecuentes podrían dañar la infraestructura crítica, incluyendo transporte y suministro de energía, llevando así a consecuencias para la actividad económica más amplias, como pérdidas significativas que pueden causar escasez de bienes y servicios.

En 2023, la región de América Latina y el Caribe experimentó una significativa desaceleración económica, con un crecimiento de solo el 2.2%. Esta desaceleración se produjo en el contexto de una elevada inflación, condiciones monetarias restrictivas, debilidad del comercio mundial y fenómenos meteorológicos adversos. Para las perspectivas de la región se estima que tendrá un crecimiento del 2.3% para 2024. Los efectos persistentes de la restricción monetaria previa continuarán influyendo en el crecimiento a corto plazo. Por su parte, a medida que la inflación disminuya se prevé que los bancos centrales disminuyan las tasas de interés, permitiendo así el aumento de la inversión, siendo positivo para la región.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1%. Este aumento es mayor a los dos últimos periodos, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Seguido de cerca por

Panamá, a pesar de que ha sido afectado por el cambio climático, proyecta un crecimiento del 4.6%, anticipando una mayor recaudación de ingresos fiscales. Por su parte, Costa Rica prevé un crecimiento de 3.9% impulsado por una mayor inversión extranjera directa, Guatemala, por su parte, proyecta un 3.5%, gracias al dinamismo que presentan sus actividades económicas ante una mayor demanda de créditos que se refleja en mayores proyectos en el país. El crecimiento de México se atenuará hasta el 2.6%, como consecuencia de la caída de la inflación y la disminución de la demanda externa. Asimismo, se proyecta que Perú se recupere de la contracción de 2023, con un crecimiento del 2.5% en 2024, respaldado por el aumento de la producción minera. Por último, se estima un crecimiento en Honduras por 3.2%, El Salvador por 2.3%, Bolivia por 1.5% y Ecuador por 0.7%.

Durante 2023, Estados Unidos presentó estabilidad económica, superando las proyecciones que se tenía en cuanto a su crecimiento. El escenario de un crecimiento mayor a lo esperado por parte de Estados Unidos puede impactar en las perspectivas de las regiones con economías emergentes, presentando impactos negativos como, por ejemplo, la apreciación del dólar afectando las exportaciones de otras regiones y potencialmente elevaría las tasas de interés. Por otro lado, puede impactar de manera positiva en la inflación, provocando un decremento en esta y además puede haber condiciones financieras más flexibles, resultado de mejoras en la oferta laboral o productividad. Para las economías orientadas a la exportación con vínculos comerciales directos con Estados Unidos, como Asia Oriental y el Pacífico, América Latina y el Caribe se verían beneficiados ante estas condiciones. Asimismo, las exportaciones de commodities de las economías en desarrollo hacia Estados Unidos se verían beneficiadas ya que habría una demanda global más fuerte. En ese escenario, podría haber una mejora en la demanda de las economías ya que existirían condiciones financieras más favorables, incluido un mayor apetito por el riesgo de inversiones globales, lo que podría aliviar la presión financiera y costos de endeudamiento en las regiones de economías emergentes y economías en desarrollo.

Desempeño Económico

Al cierre de diciembre de 2023, según las cifras del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), el crecimiento real de la economía salvadoreña medida a través del Producto Interno Bruto (PIB) ascendió a 3.5%, superando la proyección que se tenía para ese mismo año (2.6%). La estimación del BCR sobre el PIB nominal fue de US\$34,015.62 millones (+US\$2,026.7 millones respecto a 2022). Por su parte, se observó una buena dinámica de crecimiento en la mayoría de las actividades económicas que componen el PIB; entre las que destacan Construcción (17.9%), Electricidad (14.6%), Servicios profesionales y técnicos (11.1%); Servicios de esparcimiento (10.2%); Servicios financieros (7.5%); Servicios de administración y apoyo (4.5%); Comunicaciones (4.1%); y Servicios del Gobierno con un 3.9%.

Por su parte, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a diciembre de 2023 se ubicó en 1.23%, marcando una tendencia a la baja desde su máximo alcanzado en junio de 2022 (7.76%). La reducción está alineada con los esfuerzos de los Bancos Centrales por controlar la inflación por medio del aumento de la tasa de interés de referencia. En contraste, los sectores que aún mantienen altos niveles de inflación son Restaurantes y Hoteles con 5.89%, Alimentos y Bebidas no alcohólicas 3.6%, Salud 3.0% y Bebidas alcohólicas 2.6%. Por otra parte, algunos sectores muestran un decrecimiento en los niveles de precios como Transporte -3.7%, Muebles y artículos para el hogar -2.3%, Recreación y cultura -2.1% y Comunicaciones -1.5%.

En cuanto al Sistema financiero, éste registró un crecimiento moderado en un contexto de desaceleración de la economía, donde la cartera neta reportó un aumento de 4.6%, alcanzando los US\$17,877 millones (diciembre 2022: US\$17,087 millones) por debajo del crecimiento promedio ponderado de los últimos 5 años (2018-2022: 6.07%). El sistema de bancos comerciales representa el 88.0% del total de la cartera neta, seguido de un 9.2% de los Bancos Cooperativos y un restante 2.8% corresponde a Sociedades de Ahorro y Crédito. En cuanto a depósitos, estos alcanzaron los US\$18,687 millones (diciembre 2022: US\$17,510 millones) con una tasa de crecimiento interanual de 6.72% y con una participación de los bancos comerciales de 92.4%. Por su parte, el spread financiero se ubicó en 2.77%, mayor en 0.65 p.p., respecto a junio de 2022 (2.12%). Este comportamiento responde al aumento de la tasa de interés activa para préstamos hasta un año plazo que se situó en 8.2% (dic. 2022: 7.03%), mientras que la tasa de interés pasiva para depósitos de 180 días se fijó en 5.43%, evidenciando un aumento desde diciembre de 2022 (4.91%).

Respecto a la situación fiscal, los niveles de endeudamiento se mantienen altos a pesar de una reducción en el déficit fiscal. El Sector Público No Financiero (SPNF) a diciembre de 2023 registró un déficit fiscal de US\$787.7 millones, menor al registrado en 2022 de US\$860 millones. El déficit fiscal representaría el 2.3% del Producto Interno Bruto estimado al cierre de 2023. En cuanto a la deuda pública, al cierre de 2023, según cifras del Banco Central de Reserva (BCR), registró un saldo de US\$20,098 millones, mientras que a diciembre 2022 ascendía a US\$25,350 millones; sin embargo, la cifra reportada en 2023 no incluye la deuda previsional, debido a la extinción del Fideicomiso de Obligaciones Previsionales (FOP) por la reforma del sistema de pensiones. Al realizar el análisis comparando el déficit fiscal sin pensiones de diciembre de 2022 (US\$541.9 millones) respecto a 2023, se evidencia un aumento de US\$246 millones, explicado por el incremento de los gastos y concesión neta de préstamos que registraron una expansión de +9.3% (US\$780.7 millones). Por su parte, los ingresos corrientes presentaron un incremento por +6.8% (US\$533.3 millones) debido a la variación positiva de los ingresos tributarios (US\$293.4 millones), ingresos no tributarios

(US\$108.5 millones), transferencias de Financieras Públicas (US\$112.1 millones) y Contribuciones a la seguridad social (US\$31.4 millones).

En términos de comercio internacional, se registró una reducción del Déficit de la balanza comercial, como resultado de la disminución en las importaciones en el periodo de análisis. En ese sentido, la Balanza Comercial reportó un déficit de US\$9,150 millones, menor en 8.4% (US\$843 millones) al reportado en 2022 (US\$9,993 millones). Al cierre de 2023, El Salvador realizó un total de exportaciones FOB por US\$6,498 millones, las cuales registraron una disminución de 8.7% (US\$617 millones) debido a decrecimiento en la Industria de manufactura de maquila (-US\$420 millones) e Industrias manufactureras (-US\$198 millones). Respecto a las importaciones, estas alcanzaron un monto de US\$15,648 millones, correspondiente a un decrecimiento interanual de 8.5% (US\$1,460 millones), principalmente por la reducción de US\$1,184 millones en industrias manufactureras y de maquilas en US\$266 millones.

Las expectativas de crecimiento económico se ajustan a la baja, dadas las condiciones económicas globales. Para el año 2024 el Banco Mundial proyecta una tasa de crecimiento de 2.3%, por debajo del crecimiento de 2023 (2.6%); sin embargo, la proyección del BCR se encuentra en un rango de entre 3.0% y 3.5%, donde la actividad productiva sería impulsada principalmente por la inversión privada y pública, y el turismo estaría promovido por un ambiente de seguridad y certidumbre para personas y empresas, así como la demanda externa, la cual se espera favorezca a las exportaciones. Adicionalmente, el flujo de remesas ha tenido una desaceleración respecto a años anteriores, lo que también contribuye a la ralentización del crecimiento del PIB.

En cuanto a aspectos sociales, de acuerdo con el Informe Sobre las Tendencias del Empleo en El Salvador publicado por el Sistema de Información del Mercado Laboral (SIMEL), a diciembre de 2023 se contabilizaron 1,000,976 cotizantes en planilla, equivalente a un crecimiento interanual de 3.4% (+32,731 nuevos cotizantes), sobrepasando por primera vez el millón de cotizantes. Por otra parte, se muestra un leve retroceso en cuanto a la percepción de la corrupción respecto a 2022, donde el Índice de Percepción de la corrupción lo ubica en el ranking 126 de 180 países con un puntaje de 31/100 (2022: 33/100); siendo 0 el nivel de mayor corrupción y 100 el de menor corrupción. Adicionalmente es de destacar la reducción en la tasa de homicidios en el país, que desde 2015 ha pasado de 103 homicidios por cada 100 mil habitantes a 2023 con 2.4.

Desempeño del Sector Bancario Comercial

El Sistema Financiero Bancario de El Salvador está compuesto por 23 instituciones, las cuales por regulación se integran como Bancos Comerciales, Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito. Al cierre del ejercicio 2023, los bancos comerciales dominan la plaza con el 90% de participación a nivel de tamaño de portafolio y depósitos.

A diciembre 2023, el sector ha experimentado estabilidad en las actividades de intermediación, con un leve aumento interanual en la cartera de préstamos neta en 3.89% (+US\$588 millones), aunque por debajo del crecimiento promedio ponderado presentado en los últimos cinco años (4.37%) y del sistema financiero (4.62%). Pese al moderado crecimiento, los Bancos Comerciales continúan siendo los principales impulsores de los segmentos productivos del país, donde los créditos destinados a consumo representan el 33.59%, representando un incremento del 6.86% (US\$349 millones), vivienda representa el 16.95% cuya tasa de crecimiento fue de 3.43% (US\$90 millones) y el segmento comercio representó el 14.55% del total de la cartera y mostró un crecimiento del 6.45% (US\$142 millones). En contraste, los segmentos agropecuarios, transporte e industria manufacturera evidenciaron una contracción de -13.42% (US\$52 millones), 9.22% (US\$25 millones) y -3.98% (US\$64 millones) respectivamente. Por zona geográfica, la zona central representó el 88.1% predominando los departamentos de San Salvador con un 71.6% (diciembre 2022 69.9%) y La Libertad con un 13.2% de participación (diciembre 2022 14%), mientras que la zona oriental representa el 6% y la zona occidental un 5.8% de participación.

Al periodo de análisis, la cartera de préstamos estuvo acompañada de niveles controlados de morosidad al ubicar el índice de vencimiento en 1.83% diciembre 2022 (1.88%) y un adecuado comportamiento de las coberturas que cerró a diciembre 2023 con 153.9%, superior a lo registrado por el sistema financiero que fue de 150.3%. Por lo que, en el corto plazo se prevé que la calidad y cobertura de la cartera mantenga una tendencia estable, en la medida que se vayan completando las reservas graduales de las carteras con medidas. A diciembre 2023, los ingresos de intermediación del sector bancario registraron una mejora interanual del 15.51% (+US\$262 millones), favorecidos por el alza en el rendimiento de la cartera de préstamos, la cual pasó de 9.24% a 9.97% a la fecha. Por otra parte, los costos de captación se expandieron en 28.59% (+US\$153.01 millones), derivado del comportamiento de la cartera de depósitos y un aumento en la tasa de costo global de los depósitos al ubicarse en 2.27% (diciembre 2022: 1.88%), particularmente motivado por los depósitos a plazos captados. El incremento porcentual de los costos de captación absorbió significativamente el margen de intermediación del sector colocándose en 64.74%, por debajo del obtenido en diciembre 2022 (68.33%) y del presentado en los últimos cinco años. Por su parte, los niveles de rentabilidad sobre los activos (ROA) y patrimonio (ROE) muestran estabilidad al ubicarse en 1.34% y 12.28% respectivamente (diciembre 2022: ROA: 1.38%; ROE: 12.23%).

Respecto al coeficiente patrimonial, éste se ubicó en 14.84%, mostrando un leve aumento respecto al presentado en diciembre 2022 (14.79%) pero menor al promedio de los últimos cinco años (2018-2022: 15.28%). El comportamiento anterior se fundamenta en el constante aumento de los activos ponderados por riesgo (+3.8%), específicamente por la evolución de la cartera de créditos.

La situación de liquidez del sector bancario comercial muestra un declive importante en los últimos años, particularmente en la métrica de fondos disponibles sobre los depósitos del público, la cual llegó hasta el 19.07%,

superior a lo reportado en diciembre 2022 (18.46%), pero con los niveles más bajos respecto al promedio de los últimos cinco años (26.39%). Lo anterior podría continuar frenando las nuevas colocaciones y afectando la obtención de fondeo debido al encarecimiento de este, lo que podría ser compensado parcialmente por una probable tendencia a la baja de tasas de interés internacionales; PCR estima un crecimiento moderado de los préstamos en línea con el crecimiento económico proyectado por el BCR para 2024 (2.3%).

Análisis de la institución

Reseña

Banco Hipotecario es una entidad que se dedica a actividades de intermediación bancaria, la cual fue fundada en 1935 en conformidad de las Leyes de la República de El Salvador. En diciembre de 1934 se aprobó el decreto legislativo extraordinario No.5 que contenía la ley del Banco Hipotecario de El Salvador, la cual establecía la creación de un Banco de crédito inmobiliario, teniendo dos objetivos principales: el primero, era el de efectuar préstamos con garantía hipotecaria y el segundo, el de emitir sus propias obligaciones en forma de cédulas, certificados u otros títulos.

A lo largo de la historia, el giro de negocio del Banco ha sido dirigido principalmente hacia los sectores productivos del país, con especial énfasis en las PYMES. Es por esto que, a partir del mes de septiembre del año 2011, entra en vigencia la Ley del Sistema Financiero para Fomento al Desarrollo, en la cual se refuerza la misión y visión del Banco en apoyo a las PYMES de todos los sectores productivos del país, siendo que dicha ley establece que el Banco se integra a este sistema como aquella institución que cumple con la función de profundizar la atención de la demanda crediticia de las pequeñas y medianas empresas, de todos los sectores económicos.

Grupo Económico

Banco Hipotecario de El Salvador es una sociedad anónima, con un capital de US\$121.4 millones, compuesto de 11,992,232 acciones comunes y nominativas con un valor de diez dólares de los Estados Unidos de América, el cual se encuentra suscrito y pagado. Las acciones del Banco se encuentran conformadas por:

COMPOSICIÓN ACCIONARIA BANCO HIPOTECARIO

Accionista	Número de accionistas	Participación
FOSAFFI ¹	1	96.72% ²
Persona Jurídica	18	2.25%
Persona Natural	1,111	1.03%
Total	1,130	100.00%

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador / Elaboración: PCR

Gobierno Corporativo

Dentro de los factores cualitativos revisados por Pacific Credit Rating, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., emplea las regulaciones presentadas en las "Normas Técnicas de Gobierno Corporativo (NRP-17)" y "Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financieras (NRP-20)".

La estructura organizacional de la sociedad está dirigida por la Junta Directiva, a la que le responde el presidente de la compañía. La estructura y los procedimientos desarrollados en las sesiones de la Junta Directiva y de la Junta General de Accionistas están definidos en el Código de Gobierno Corporativo. En relación con la Gestión Integral de Riesgos, el cumplimiento de las políticas y procedimientos son aceptables a criterio de Pacific Credit Rating, y el seguimiento de éstos es realizado por la Dirección de Riesgos que reporta directamente a la Junta Directiva.

La operación del Banco es gestionada por la Presidencia y 7 direcciones, detallados a continuación: Dirección de Banca de Personas e Institucional, Dirección de Banca Empresas, Dirección Legal, Dirección de Riesgo, Dirección de Tecnología e Innovación Digital, Dirección de Operaciones y Finanzas y Dirección de Auditoría Interna. Asimismo, los miembros de Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. y su personal de apoyo en las áreas estratégicas cuentan con amplia experiencia y trayectoria.

JUNTA DIRECTIVA

Cargo	Nombre
Director Presidente	Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Director Vicepresidente	Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Secretario	Karen Elizabeth Gonzalez de Girón
Primer Director Suplente	Julián Seledonio Mendoza
Segundo Director Suplente	Claudia Yadira Majano de García

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

NÓMINA DIRECTIVA Y GERENCIAL

Cargo	Nombre
José Mario Hernández Cruz	Director de Tecnología e Innovación Digital
Francisco Salvador Ibarra Velásquez	Director de Riesgos
José Raúl Cienfuegos Morales	Director de Operaciones y Finanzas
Joseph Boris de Jesús Cerón Menjivar	Director de Banca de Personas e Institucional
Hegel Alberto López Canizales	Director de Auditoría Interna
Triisen Amanda Olivares Funes	Directora de Banca Empresas

¹ Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

² Bajo decreto N° 80, se establece que FOSAFFI conserve la propiedad de como mínimo, el noventa y cinco por ciento de la totalidad de acciones del Banco, las cuales únicamente podrán ser transferidas a instituciones públicas, previa autorización del Banco Central de Reserva de El Salvador

Rodrigo Rafael Carranza Aparicio	Director Legal
Cecilia Margarita Cortéz de Martínez	Oficial de Cumplimiento
Douglas Salvador Solís López	Gerente Administrativo
José Antonio Pereira Alas	Gerente de Agencias
Delmy Guadalupe Mejía López	Gerente de Gestión de la Calidad
Felipa Mercedes Payes de García	Gerente de Desarrollo Humano
Julio César Herrera Cornejo	Gerente de Identidad y Comunicaciones
Daniel Alcides Orellana Romero	Gerente de Sostenibilidad
Lisandro Antonio Marín Romero	Gerente de Productos y Servicios

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Adicionalmente, el Banco elabora sus Estados Financieros con base a las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y las NIIF emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) en su opción más conservada, cuando la Superintendencia del Sistema Financiero no se haya manifestado por algunas de las opciones permitidas, siendo estos auditados por una empresa de reconocido prestigio.

Responsabilidad Social

Como resultado del mapeo de la estrategia de sostenibilidad, el Banco ha incorporado dentro de la misma, el pilar de Responsabilidad Social Empresarial que permite desarrollar acciones que tengan un impacto positivo al mediano y largo plazo, de tal forma que la entidad realiza acciones orientadas a promover la eficiencia energética y el reciclaje, así como programas de comunicación interna, como el programa RSE del Banco, integrado por cuatro principales ejes, siendo ellos: Prácticas de Empleo, Comunidad, Clientes y Medio Ambiente.

El Banco considera en las evaluaciones de proveedores críticos e importantes, aspectos ambientales, donde a través de declaraciones juradas y código de ética de proveedores, se vela por un enfoque preventivo sobre los retos ambientales y se promueve la responsabilidad ambiental en los procesos de sus empresas. Al período de análisis el Banco no ha sido objeto de multas o sanciones ambientales. En relación con el aspecto social, la Institución promueve la igualdad de oportunidades y la erradicación de la discriminación entre sus trabajadores y en general en todos sus grupos de interés.

Finalmente, bajo la evaluación interna efectuada por Pacific Credit Rating a través de la encuesta ESG³, se obtuvo que Banco Hipotecario realiza acciones que velan por el cuidado del medio ambiente, y cuenta con políticas de Gobierno Corporativo que garantizan el correcto funcionamiento de la Junta Directiva, así como de sus áreas gerenciales y administrativas.

Operaciones y Estrategias

Banco Hipotecario está orientado a satisfacer las necesidades del segmento empresarial, atendiendo de forma personalizada, principalmente a las PYMES en todos los rubros, tanto de capital de trabajo, inversión, así como las necesidades de sus accionistas y empleados. El Banco ha implementado una reformulación de la estrategia corporativa para el período 2020-2024, donde la visión de la entidad es impulsar el desarrollo económico de El Salvador y su principal objetivo es apoyar al crecimiento sostenible del país.

Entre los productos ofrecidos por el Banco se incluyen: Créditos de Consumo, Vivienda y créditos empresariales enfocados principalmente en PYMES. Por otra parte, la entidad tiene a disposición productos pasivos como depósitos en cuenta corriente, de ahorro y a plazos. Entre otros productos y servicios que brinda el Banco se encuentran el envío y recepción de remesas familiares, tarjetas de débito, así como e-Banking empresarial y plataformas a través de aplicaciones digitales. Desde el 2021, la entidad comenzó a ofrecer en su portafolio de servicios el factoraje financiero.

Riesgos Financieros

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. mantiene una estructura organizacional definida para administrar la Gestión Integral de Riesgos. La Dirección de Riesgos se encarga de la identificación y medición de las diferentes exposiciones de riesgos e implementa las acciones para la mitigación de éstos. Por medio de dicha Dirección se informa de manera periódica y oportuna a la Junta Directiva para el debido control y monitoreo de los distintos riesgos.

Riesgo Crediticio

El riesgo crediticio es la principal exposición del Banco y proviene de su cartera de préstamos, siendo este el mayor activo de la entidad, el cual representa a diciembre 2023 en términos netos el 45.3% del total (diciembre 2022: 61.7%). Por lo anterior, el Banco ha establecido un monitoreo constante de ciertos indicadores, tales como: índice de vencimiento, cobertura de la cartera vencida, suficiencia de reservas, probabilidad de incumplimiento, pérdidas esperadas, entre otros. Asimismo, cuenta con políticas de crédito debidamente aprobadas por Junta Directiva en las que se han definido los límites de concentración de la cartera por sector económico y límites de concentración legales definidos por el regulador local, los cuales son monitoreados mensualmente. Estos indicadores y límites son del conocimiento de forma periódica por la Junta Directiva.

La facultad de aprobación de créditos recae sobre el Comité de Créditos. Adicionalmente la responsabilidad de la recuperación de la cartera de créditos descansa en primera instancia sobre las áreas de negocio y sobre la Gerencia de Soluciones Integrales, quien tiene bajo su gestión a diferentes áreas especializadas divididas en los siguientes tipos:

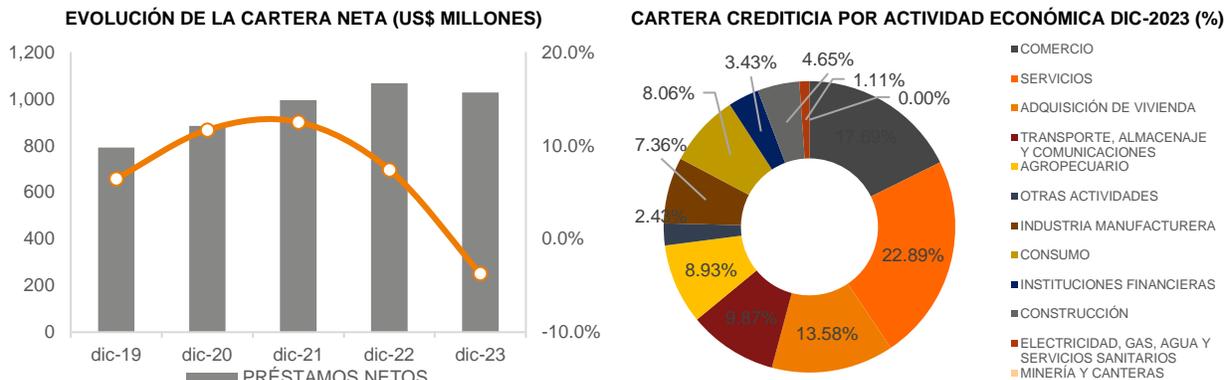
³ Environmental, Social & Governance Assessment, por sus siglas en inglés. Encuesta que mide el nivel de desempeño de la entidad respecto a temas de Responsabilidad Ambiental y Gobierno Corporativo.

preventiva y administrativa, enfocándose en los diferentes segmentos de clientes que tiene el Banco. Adicionalmente, en el proceso de recuperación a través de gestión Judicial, participa el área de Litigios.

Análisis de la Cartera de Préstamos

La cartera neta del banco ascendió a US\$1,027 millones, exhibiendo una reducción interanual del -3.7% (-US\$40 millones), en contraposición respecto al crecimiento de los últimos cinco años⁴ (6.7%) y del registrado por los Bancos Comerciales (+3.9%); este comportamiento responde a una menor dinámica de créditos con finalidad productiva (-US\$75 millones; 8.3%). Por otra parte, los créditos destinados para el consumo y adquisición de vivienda exhibieron un incremento de 34.6% (+US\$22 millones) y 9.8% (+US\$13 millones), respectivamente. Lo anterior se tradujo en una menor participación de mercado al pasar de concentrar el 7.0% a 6.5% del total de préstamos netos del sector; sin embargo, el Banco conserva la quinta posición dentro del sector de bancos comerciales.

A pesar de la reducción en créditos con finalidad productiva, estos siguen predominando dentro del total de la cartera con una participación de 78.4%, con mayor relevancia dentro de la estructura los créditos del sector servicios (22.9%), comercio (17.7%) y transporte (9.9%). El resto de la cartera se encuentra dispersa en el sector vivienda (13.6%) y consumo con el 8.1% de participación.



Fuente: Banco Hipotecario, S.A.- SSF / Elaboración: PCR

La entidad mantiene operaciones en los catorce departamentos del país; no obstante, los departamentos de San Salvador y La Libertad cuentan con la mayor participación de 54.2% y 17.9%, respectivamente (diciembre 2022: 51.5% y 18.6%, consecutivamente). Respecto a los cincuenta mayores deudores de la entidad, a diciembre 2023 estos presentaron un moderado índice de concentración del 31.0% sobre la cartera bruta (diciembre 2022: 30.31%). Por otra parte, los préstamos otorgados a empresas y personas relacionadas significaron el 0.98% respecto al fondo patrimonial (diciembre 2022: 1.5%), considerándose un bajo riesgo de concentración.

CARTERA POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA EN EL PAÍS



Fuente: Banco Hipotecario, S.A.- SSF / Elaboración: PCR

Como parte de la adecuada administración del riesgo crediticio, el banco respalda su portafolio con garantías reales (hipotecarias), las cuales podrían hacerse efectivas ante cualquier escenario de riesgo de contraparte. En ese sentido, el 67.8% de la cartera de préstamos se encuentra respaldada con garantía hipotecaria (diciembre 2022: 71.4%); el 32.2% restante cuenta con respaldo de garantía fiduciaria, prendaria y otras.

⁴ Tasa de crecimiento anual compuesto: $CAGR = (VF/VI)^{1/n} - 1$

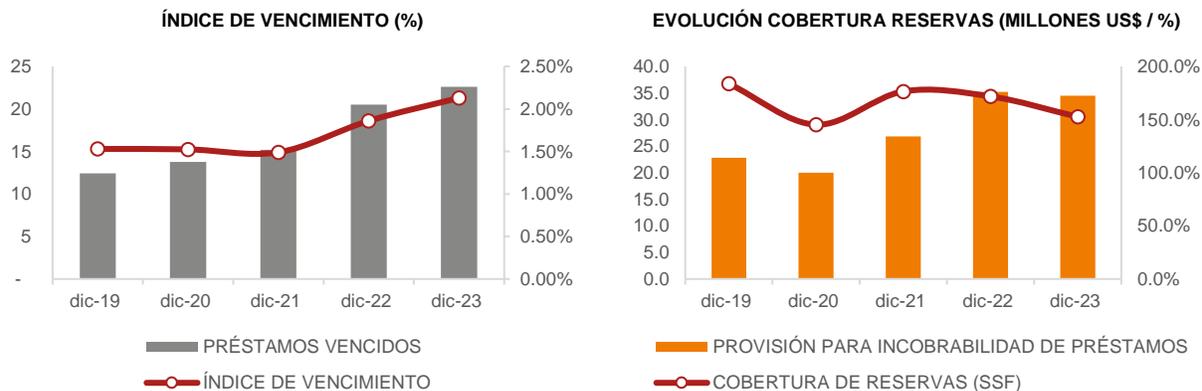
Calidad de cartera

A diciembre 2023, la cartera bajo categoría de riesgo "A" registró un saldo de US\$905 millones, equivalente a una participación del 85.2% sobre el total de la cartera, (diciembre 2022: 88.1%), lo cual derivó en una importante migración hacia créditos con problemas potenciales (categoría: "B") de +130 puntos básicos (pbs.), pasando de concentrar 4.2% en diciembre 2022 a 5.5% a la fecha de análisis. Por su parte, los créditos deficientes (categoría: "C") registraron un incremento de 70pbs, mostrando una participación del 4.0% en el total de cartera. Es importante mencionar que los créditos en categoría E (Pérdida) mostraron un importante crecimiento al totalizar US\$39.0 millones (diciembre 2022: US\$30 millones) equivalente a una participación del 3.7% (diciembre 2022: 2.7%).

La dinámica del portafolio estuvo condicionada por mayores deterioros del segmento consumo y empresarial, lo cual es observado a través del análisis de las cosechas. Para el segmento consumo, el tercer y cuarto trimestre de 2020 (III-2020 y IV-2020) reflejaron los máximos deterioros, alcanzando hasta el 14.89% (en su décimo cuarto período) y 13.03% (en su décimo tercer período); consecutivamente, seguido del primer trimestre 2019 (I-2019) que alcanzó un deterioro máximo de 12.57% en su décimo noveno período. Por su parte, el segmento empresarial mostró el máximo deterioro en la cosecha del segundo trimestre 2018 (7.34%), seguido de la cosecha del cuarto y tercer trimestre 2019 con un 7.2% y 6.97% consecutivamente.

Por otra parte, la cartera vencida registró un saldo de US\$22.6 millones al periodo de análisis, reflejando un aumento interanual del 10.2% (+US\$2.1 millones), ocasionado por el incremento de la cartera vencida en el sector consumo (+611.9%) y los préstamos a empresas (+5.3%). Lo anterior incidió en el índice de vencimiento el cual pasó de 1.86% en diciembre 2022 a 2.13% en la fecha de análisis, superior al 1.83% reportado por el sector bancario. En cuanto al índice de mora ajustado (incluye castigos⁵), este reportó un considerable incremento al posicionarse en 3.27% (diciembre 2022: 2.21%).

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., presentó provisiones para mitigar el riesgo de crédito por US\$34.5 millones, registrando una reducción interanual de 2.1% (-US\$0.7 millones), dejando como resultado una cobertura de 152.57%, siendo menor a la registrada en el año previo (171.8%), y levemente por debajo de la reportada por el promedio del sector bancario (154.0%). Cabe destacar que, del total de reservas de saneamiento, el 88% corresponden a reservas obligatorias y el 12% restante a reservas voluntarias.



Fuente: Banco Hipotecario y Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Cartera de préstamos bajo medidas (COVID-19).

En cumplimiento a la normativa emitida por el Banco Central de Reserva, la entidad elaboró políticas que permitieron el diferimiento de pagos de préstamos a clientes afectados por la pandemia, clasificándolos como créditos modificados por COVID-19. A diciembre de 2023, la cartera bajo medidas representó el 2.22% (diciembre 2022: 13.88%) del total de préstamos; a su vez, esta evidenció una reducción interanual de 84.5% (-US\$127.95 millones), explicada por la recategorización de créditos que continuaron pagando con normalidad.

En cuanto a la cartera bajo medidas por rango de mora, los préstamos con vencimiento mayores a 90 días sumaron US\$3.13 millones, reflejando una reducción del 51% (-\$3.30 millones); no obstante, la contracción de la cartera total bajo medidas propició un incremento en el índice de mora bajo esta clasificación al pasar de 4.25% a 13.39% a la fecha de análisis.

⁵ Al cierre de diciembre 2022 los castigos ascendieron a US\$11.7 millones

EVOLUCIÓN DE LA CARTERA BAJO MEDIDAS COVID-19 (MILLONES US\$ / %)

ÍNDICE DE VENCIMIENTO CLIENTE (MILLONES DE US\$)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
CARTERA CONSOLIDADA	900.78	1,008.41	1,090.73	1,051.37
CARTERA CON MEDIDAS	448.24	182.64	151.34	23.39
CARTERA SIN MEDIDAS	452.54	825.76	939.39	1,027.98
CARTERA CON MORA >90 DÍAS	13.94	15.43	20.64	22.93
CARTERA CON MEDIDAS	2.28	3.25	6.43	3.13
CARTERA SIN MEDIDAS	11.66	12.19	14.21	19.80
ÍNDICE DE MORA GENERAL	1.55%	1.53%	1.89%	2.18%
ÍNDICE DE MORA - CARTERA CON MEDIDAS	0.51%	1.78%	4.25%	13.39%
ÍNDICE DE MORA - CARTERA SIN MEDIDAS	2.58%	1.48%	1.51%	1.93%

Fuente: Banco Hipotecario / Elaboración: PCR

Riesgo de Mercado

Banco Hipotecario mide su exposición a este riesgo mediante la cuantificación de un valor en riesgo intrínseco del portafolio de inversiones. Asimismo, mide la sensibilidad del margen financiero de la institución ante movimientos de las tasas de interés del mercado local e internacional. Adicionalmente, la entidad realiza un monitoreo constante de la economía nacional e internacional para detectar factores externos que puedan materializarse en riesgos. El sistema monetario dolarizado del país genera certidumbre y estabilidad respecto al tipo de cambio, por lo que la entidad no está expuesta al riesgo cambiario.

Las inversiones financieras netas cerraron con un saldo de US\$914.9 millones, superior en 1.26 veces (+US\$510.3 millones) respecto a diciembre 2022, impulsadas por la compra de títulos emitidos por el Estado de El Salvador. Lo anterior impulsó la representación que tienen las inversiones con una notable porción sobre el total de activos del 40.2% a la fecha de análisis (diciembre 2022; 23.4%). A nivel de composición, las inversiones financieras están concentradas en títulos emitidos por el Estado de El Salvador con el 96.5% del portafolio, seguido de Fondos de Titularización (2.9%), certificados de inversión del Fideicomiso Ambiental para la Conservación del Bosque Cafetalero (FICAFE) (0.6%) y un pequeño porcentaje en Fondos de Inversión. Al periodo de evaluación la tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 7.73% (7.35% en diciembre 2022).

Como parte de los controles implementados por Banco Hipotecario para el riesgo de mercado, ha establecido un cálculo de VaR a 30 días con un índice de confianza al 95%, donde la pérdida esperada para títulos nacionales y Eurobonos El Salvador asciende a un 5.8% y 0.2% respectivamente del Fondo Patrimonial. Por su parte, al verificar el riesgo al tipo de cambio en moneda EUR/USD con un indicador de confianza al 95%, éste fue de 0.017% del fondo patrimonial y con divisa USD/MXN fue del 0.004%.

Riesgo de Liquidez

Banco Hipotecario mide su exposición al riesgo de liquidez a través del establecimiento de brechas de liquidez en comparación de los flujos de vencimiento de activos y pasivos a diferentes bandas temporales, del cual se realiza un seguimiento de la posición de liquidez de la entidad. Para el monitoreo de este riesgo, el Banco cuenta con indicadores de seguimiento tales como: reserva legal de liquidez, relaciones de plazo entre operaciones pasivas y activas y requerimientos de activos líquidos. Adicionalmente, se analizan las coberturas de la parte volátil de las fuentes de fondeo por activos líquidos y un porcentaje en excedente en la cuenta de encaje de la reserva legal requerida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Fondeo

Los pasivos totales de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ascendieron a US\$2,079.1 millones, con una expansión interanual de 33.3% (+US\$519.2 millones), fundamentados por el crecimiento de los depósitos del público (22.1%; US\$310.3 millones) y la nueva emisión de Certificados de Inversión que a la fecha totaliza los US\$227.1 millones.

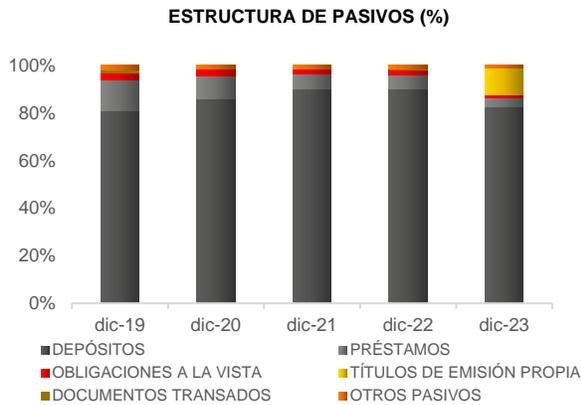
A nivel de estructura de fondeo, los depósitos del público son la principal fuente de financiamiento para el Banco al totalizar en US\$1,713.4 millones, concentrando el 82.4% del total de pasivos (diciembre 2022: 90%); su evolución al alza fue motivada específicamente por los depósitos a plazo, contribuyendo a una adecuada planificación de liquidez. Es importante mencionar que los depósitos representan las tasas más bajas respecto a otras fuentes de financiamiento; no obstante, a la fecha de análisis éstas estuvieron condicionadas por el comportamiento del mercado al exhibir un costo sobre depósitos⁶ de 4.08%, alejado de su período comparativo (diciembre 2022: 3.02%) y del promedio histórico (2.65%).

Por grupos de clientes, el sector privado representó el 37.1% de los depósitos, seguido del sector público con el 33.9% y personas naturales con el 29% restante. A nivel de concentración por depositantes, los 25 principales, concentraron el 36.3% a diciembre 2023, excediendo el límite establecido por el banco (35%) y los principales 50 concentraron el 43.15% (límite establecido: 45%). Banco Hipotecario afirma que, para enfrentar el tema de concentración de depositantes, está realizando esfuerzos por diversificar dicha cartera mediante la captación de clientes privados (Empresas y Personas), para que, en el mediano o largo plazo, se obtenga un portafolio mejor atomizado, y por lo tanto más sostenible.

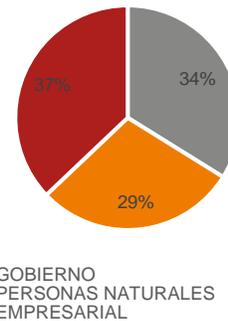
Por otra parte, la segunda fuente más importante de fondeo corresponde a los títulos de emisión propia, representados por la emisión de 6 tramos del CIBHIPO\$02, que a la fecha de análisis totalizó en US\$227.1 millones, a una tasa del

⁶ Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero.

7% anual. Además, las Obligaciones Bancarias representaron el 3.7% de los pasivos (diciembre 2022: 5.9%), totalizando US\$77.8 millones a diciembre 2023, de los cuales el 80.2% es pagadero a más de un año plazo.



ESTRUCTURA DE DEPÓSITOS (%)



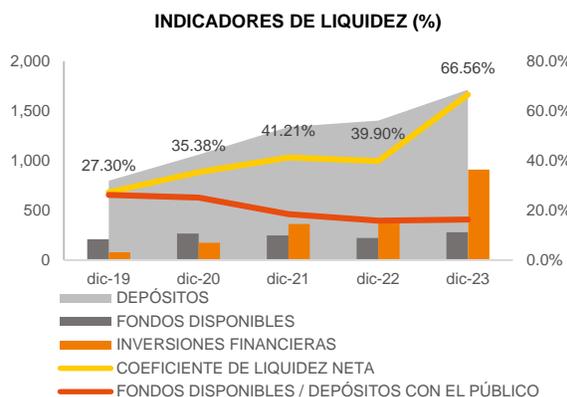
Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Liquidez

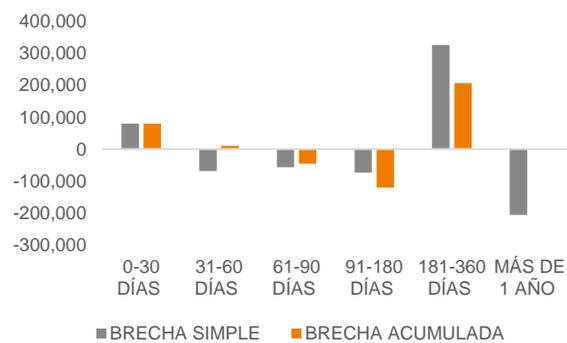
A la fecha de análisis, el Banco mantiene una importante dinámica en captación de depósitos, donde dichos recursos son reorientados hacia las inversiones financieras como parte de las medidas adoptadas por la institución. Adicionalmente, los fondos disponibles denotan un incremento del 25.5% (US\$56.8 millones), cerrando con un saldo de US\$279.4 millones. Cabe destacar que las disponibilidades representan el 12.3% dentro de los activos (diciembre 2022: 12.9%).

Por su parte, el índice de fondos disponibles respecto a los depósitos resultó en 16.31%, mayor al 15.9% presentado en 2022, pero por debajo del reportado por el sector bancario comercial (19.07%). Por su parte, al incorporar las inversiones financieras en la métrica del coeficiente de liquidez neta, estas se vieron favorecidas al ubicarse en 69.45% (diciembre 2022: 44.69%). Es importante mencionar que las inversiones financieras reportan una alta exposición al riesgo soberano, debido a los altos niveles de concentración de inversiones en emisiones estatales.

Al evaluar las bandas de liquidez de Banco Hipotecario en el horizonte de tiempo mínimo definido por la regulación (NRP-05), la brecha acumulada de 0 a 60 días muestra un excedente de US\$10.43 millones, motivada por las disponibilidades, recuperación de cartera y vencimiento de instrumentos financieros, los cuales son suficientes para cubrir los compromisos en los plazos pactados.



BRECHAS DE LIQUIDEZ (EN MILLONES US\$)



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Riesgo de Solvencia

El patrimonio del Banco se ubicó en US\$187.4 millones a diciembre 2023, equivalente a un crecimiento interanual de 11.4% (US\$19.1 millones), como resultado de la capitalización de resultados, los cuales permitieron fortalecer el capital social pagado del Banco (+24.6%; US\$24.0 millones). A nivel de participación, el patrimonio se encuentra mayormente compuesto por el capital social, representando el 64.8% del total (diciembre 2022: 57.9%), seguido del patrimonio restringido (18.5%) y reservas de capital (11.1%).

Por su parte, los activos ponderados por riesgo presentaron una reducción interanual de 2.71% (-US\$29.97 millones), producto de la tendencia de la cartera de préstamos. En ese sentido, el banco reportó un incremento en excedentes de capital (+90.1%; US\$23.3 millones) derivado de la tendencia del capital primario, traduciéndose en una mejora en el índice de solvencia, el cual pasó de 14.3% a 16.6% a la fecha de análisis, por encima del promedio del sector

bancario (14.84%) y cumpliendo con el mínimo requerido por normativa (12.0%)⁷. De acuerdo con dicho comportamiento, se puede determinar que Banco Hipotecario cuenta con recursos propios para soportar cargos o exigencias mínimas de capital derivados del riesgo crediticio, de mercado y operacional.

Por su parte, los pasivos y compromisos registraron un aumento interanual de 33.3% (+US\$522.9 millones), principalmente explicados por la expansión de la cartera de depósitos; este comportamiento provocó una reducción en el endeudamiento legal al ubicarse en 8.52% (diciembre 2022: 10.09%), con el nivel más bajo respecto a su promedio histórico y cercano al límite legal (7.0%). Por lo anterior, Pacific Credit Rating estima que en el corto plazo los niveles de endeudamiento tendrán una posición ajustada.

FONDO PATRIMONIAL (US\$ MILLONES)					
Fondo Patrimonial	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Fondo Patrimonial	120.2	131.4	141.5	158.5	178.2
1. Capital Primario	95.1	105.7	104.5	124.3	142.2
2. Capital Complementario	25.3	25.9	37.1	34.3	36.1
3. Menos: Deducciones	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Requerimientos de Activos					
1. Total de Activos en riesgo	1,120.5	1,391.5	1,655.6	1,743.4	2,285.5
2. Total de Activos Ponderados	805.2	899.5	1,028.8	1,105.2	1,075.3
3. Requerimiento del 12% sobre Activos Ponderados	96.6	107.9	123.5	132.6	129.0
4. Excedente o (Deficiencia) (I-II.3)	23.6	23.5	18.0	25.9	49.2
5. Coeficiente Patrimonial (I./II.2)	14.93%	14.61%	13.75%	14.34%	16.58%
Requerimientos de Pasivos					
1. Total de Pasivos, Compromisos Futuros y Contingentes	994.2	1,254.0	1,499.7	1,570.4	2,093.3
2. Requerimiento del 7.0% sobre pasivos	69.6	87.8	105.0	109.9	146.5
3. Excedente o (Deficiencia) (II-II.2)	50.6	43.6	36.5	48.6	31.7
4. Endeudamiento Legal (I./II.1)	12.09%	10.48%	9.43%	10.09%	8.52%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Riesgo Operativo

Es gestionado por medio del sistema de control interno del Banco, para lo cual se cuenta con políticas, manuales, metodologías y controles que ayudan a mitigar los riesgos asociados a los procesos y en las distintas unidades organizativas. También se ha desarrollado el plan de continuidad del negocio, a fin de asegurar la regularidad de sus operaciones ante eventos no esperados que pudieran afectar el servicio hacia los clientes, contando con planes específicos para distintos tipos de escenarios. Adicionalmente, Banco Hipotecario ha establecido estrategias para el mejoramiento de la gestión del riesgo operacional en las diferentes unidades organizativas y en el análisis de iniciativas, en cumplimiento con lo establecido en la NPB4-50 "Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras".

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización de Análisis de Riesgos y Análisis de Impacto al Negocio; revisión, creación y pruebas funcionales a los planes de continuidad del negocio para diferentes procesos del Banco; capacitaciones a gestores y personal de las diferentes unidades.

De acuerdo con el informe de la Oficialía de Cumplimiento, a la fecha de análisis no se registran eventos de riesgos reportados. En este sentido, el Banco realizó actividades para fortalecer la cultura de riesgos, a través de capacitaciones virtuales al personal de las áreas, inducción al personal de nuevo ingreso y por medio de boletines informativos al correo electrónico. A la fecha de análisis, Banco Hipotecario reportó 39 eventos de riesgos⁸ equivalentes a una pérdida material de US\$129.08 miles; mayor al apetito de riesgo operacional definido para el 2023 (US\$105.53 millones).

Riesgo Tecnológico

La Gerencia de Sistemas y TI, es la unidad responsable de la administración, mantenimiento y soporte de todos los sistemas de software y hardware del Banco. Dentro del Manual de Contingencia de Tecnología de Información, su responsabilidad consiste en verificar y determinar el grado de impacto de lo acontecido y su incidencia en los procesos críticos identificados, para proveer de las soluciones tecnológicas de contingencia correspondientes.

La entidad cuenta con una política de Seguridad de la Información, la cual establece como servicios principales el monitoreo proactivo de amenazas cibernéticas, el seguimiento en la aplicación de actualizaciones de seguridad y la detección de eventos sobre usos no autorizados de activos de información del Banco. Las consideraciones en esta política han sido tomadas en cuenta en la gestión de nuevos productos y servicios financieros del banco, por medio de la emisión de opiniones técnicas.

Riesgo Legal

Banco Hipotecario evalúa el riesgo legal administrando los diversos eventos legales que le afecten, siendo el objetivo de esta evaluación: 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.

⁷ Artículo 25 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, con el objeto de mantener constantemente la solvencia, los Bancos Cooperativos deben presentar en todo momento las siguientes relaciones: I) Relación entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados de por lo menos el doce por ciento (12 %)

⁸ El 82% de los eventos corresponde a Riesgo Operacional y el 18% restante se encuentran asociados a Riesgos de Fraude

Como parte de la Gestión del Riesgo Legal en el Banco, se han utilizado 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. Adicionalmente, a fin de monitorear y gestionar oportunamente posibles pérdidas, el Banco cuenta con una matriz de obligaciones de Cumplimiento Regulatorio la cual es administrada por la Dirección de Gestión Integral de Riesgo.

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.

Manejo del Riesgo Reputacional

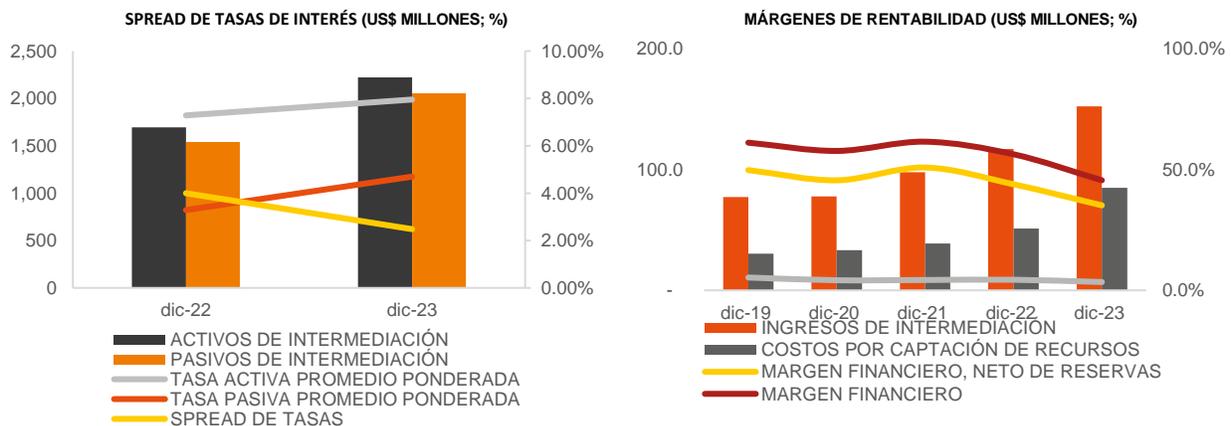
El Banco realiza la gestión diaria de los negocios como responsable de resguardar el dinero de los depositantes; asimismo da cumplimiento a leyes y normativas que le son aplicables para mantener una buena imagen ante los clientes, accionistas, corresponsales financieros y principales proveedores.

Resultados Financieros

La principal fuente de ingresos operacionales de Banco Hipotecario proviene de los intereses devengados de la cartera de préstamos, los cuales comprenden una participación del 52.7% del total de ingresos operacionales. La segunda fuente se deriva del cobro de intereses sobre las inversiones (36.7%), mientras que el resto corresponde a intereses sobre depósitos, comisiones y otros ingresos sobre préstamos, entre otros.

A la fecha de análisis, los ingresos de intermediación reportados por el Banco ascendieron a US\$152.1 millones, reflejando un incremento de 30.2% (+US\$35.3 millones), este comportamiento obedece a mayores intereses generados por el portafolio de inversiones financieras (+US\$30.1 millones; 1.06 veces), y en menor medida por intereses de la cartera (+US\$2.6 millones; 3.2%) y de los depósitos sobre disponibilidades (+US\$2.6 millones; 2.17 veces). Por otra parte, los costos de captación de recursos totalizaron en US\$84.8 millones, equivalente a un incremento de 65.6% (+US\$33.6 millones), debido a un mayor pago de intereses sobre la cartera de depósitos (+64.7%; US\$27.4 millones), motivado por el volumen de captaciones y por el incremento en las tasas de interés, seguido del pago de intereses por la emisión del CIBHIPO\$02 (US\$5.28 millones).

El spread de tasas de interés se ubicó en 2.48%, disminuyendo su posición en 152 puntos básicos explicado por el aumento de la tasa pasiva (+141 pbs), dicho comportamiento se replicó en el margen financiero, el cual pasó de 56.3% a 45.5% a la fecha de análisis, principalmente por el incremento porcentual de los costos que absorbió la mejora en los ingresos. Por otra parte, los gastos por reservas de saneamiento se elevaron interanualmente en 10.7% (+US\$1.6 millones); en ese sentido, el margen financiero neto de reservas⁹ se vio presionado al ubicarse en 35.1% (diciembre 2022: 43.87%).



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

En cuanto a los niveles de eficiencia operativa, el índice de absorción¹⁰ de la compañía mostró una desmejora al pasar de 49.2% a 58.7% a la fecha de análisis, debido a un aumento en los gastos generales (+US\$4.5 millones; 32.6%) y de funcionarios y empleados¹¹ (+US\$2.5 millones; 14.8%). Cabe mencionar que el margen operativo se situó en 10.31% a diciembre 2023, ubicándose por debajo del registrado en el período anterior (diciembre 2022: 17.17%), esta reducción se encuentra estrechamente relacionada con el desempeño financiero del Banco.

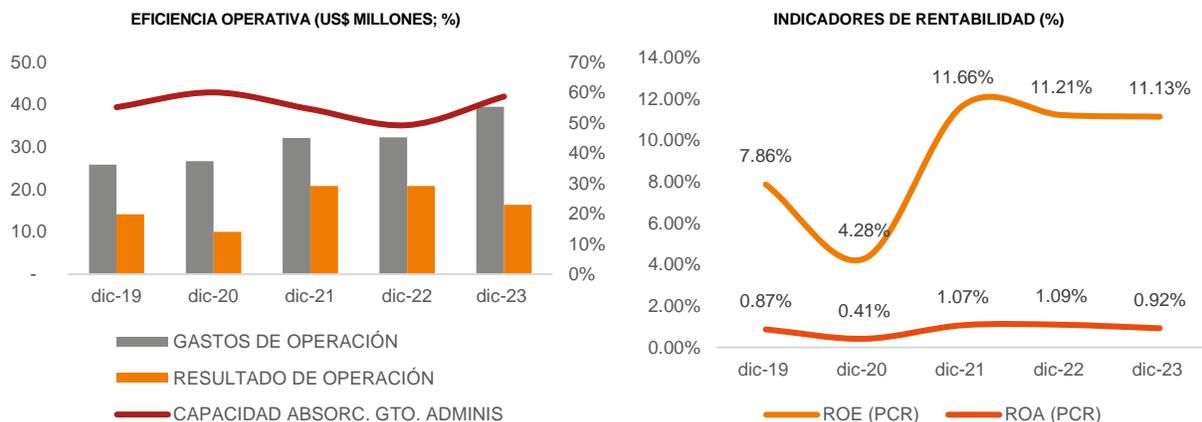
Finalmente, Banco Hipotecario muestra un incremento del ingreso no operacional (+66.9%; US\$3.5 millones) respecto al período pasado, debido a la utilidad en venta de activos extraordinarios y su consecuente liberación de reservas, lo cual contribuyó en la mejora de la utilidad neta al reportar un crecimiento interanual de 10.6% (+US\$2 millones). A

⁹ Margen neto de reservas: Resultado neto de reservas / (ingresos de intermediación + ingresos de otras operaciones)

¹⁰ Capacidad de absorción de gastos de operación (SSF): Gastos de Operación/Utilidad de intermediación

¹¹ Al período de análisis, Banco Hipotecario cuenta con 936 colaboradores (diciembre 2022: 914 colaboradores).

pesar de la mejora en la utilidad, la rentabilidad sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE), evidenciaron una leve reducción al ubicarse en 0.92% y 11.1%, respectivamente (diciembre 2022: 1.09% y 11.2%, consecutivamente).



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Instrumento clasificado

DATOS BÁSICOS DE LA EMISIÓN CIBHIPO\$03	
Emisor	Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Denominación de la emisión	CIBHIPO\$03
Monto de la Emisión	US\$102,000,000.00 (Ciento dos millones de dólares de los Estados Unidos de América).
Plazo de la Emisión	La emisión de certificados de inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta tendrá un plazo de un año a veinte años, contados a partir de la fecha de su colocación.
Garantía de la Emisión	En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrá no tener garantía especial o estar garantizado con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del Banco con un plazo de vencimiento mayor o igual a la caducidad de la emisión. Esta opción estará a cargo del emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa. En el caso que los tramos que conforman los certificados de inversión sean garantizados con cartera de préstamos hipotecarios, los préstamos que conformen la cartera tendrán las características siguientes: a) Calificados con categoría "A"; b) Por un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión; c) Por un monto del ciento veinticinco por ciento del monto comprendido en el tramo a negociar; d) Los préstamos hipotecarios que garantizan la emisión a un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión, se encuentran inscritos a favor del banco en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y/o Social de Inmuebles correspondientes; e) La garantía permanecerá vigente por el plazo de la emisión o hasta su completa cancelación; f) El banco se obliga a mantener en todo momento una garantía de al menos el 125% de la cobertura del monto vigente de la emisión y sustituir los préstamos que no cumplan con la clasificación de categoría "A", de tal forma que la cartera de préstamos hipotecarios se encuentre en todo momento en dicha categoría; g) En caso de cancelación o vencimiento de préstamos o de la hipoteca o deterioro en la clasificación de riesgo, el banco deberá sustituir por otro u otros de características análogas al resto de la garantía; h) Las sustituciones deberán efectuarse en instrumento público conforme a las regulaciones para el manejo de las garantías de las emisiones de certificados de inversión aprobadas por la Superintendencia del Sistema Financiero; i) En caso de que el banco no pueda hacer la sustitución de préstamos antes mencionadas, se compromete a constituir a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes, una garantía adicional de igual o de mayor valor y calidad a la ofrecida, conforme a la normativa que esté vigente, la que se deberá mantener hasta que se proceda a la sustitución de la garantía en condiciones ordinarias; j) Los préstamos con garantía hipotecaria serán detallados en listado anexo a la certificación expedida por el auditor externo del banco, el que contendrá: Número único identificador del deudor dentro del banco; Tipo de identificador; Fuente de los recursos; Nombre del deudor hipotecario; Número de referencia; Monto original del préstamo; Saldo del capital existente; Fecha de vencimiento; Fecha de escrituración; Tasa de interés vigente; Forma de pago del capital e intereses; Número, lugar y fecha de inscripción de la hipoteca en el Registro respectivo. k) La calificación de préstamos categoría "A", deberá ser establecida de conformidad a la normativa para calificar los activos de riesgo de las instituciones financieras, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero; l) La certificación del auditor externo y el listado de préstamos, son parte integrante de la escritura pública de garantía que se otorgará. El listado de préstamos será suscrito por el Representante Legal, el Notario y el Auditor Externo; y m) La escritura de garantía se presentará conforme se hagan las negociaciones de los tramos que llevan garantía.
Tasa de interés	El Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones de valores en cuenta de cada titular, durante todo el periodo de vigencia de la emisión, que se calculará con base en el año calendario. La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 ó 180 días plazo (TIBP) publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar como tasa base la Tasa Secured Overnight Financing Rate, SOFR, a 30, 90 ó 180 días plazo publicada por "CME Group"; o en caso que de esta deje de existir, cualquier otra que sea su equivalente como referencia en los mercados internacionales en el momento de la emisión y durante la vigencia del tramo, de encontrarse un tramo vigente con base a SOFR, la tasa equivalente tomada como referencia será notificada a los inversionistas en un plazo máximo de 15 hábiles contados a partir de su aplicación; se tomará la publicada el miércoles de la semana anterior a la negociación, y a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. La tasa de interés podrá ser fija, variable o a descuento a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo y deberá publicarse de conformidad a la Ley de Bancos. Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. podrá fijar previo al momento de la

colocación una tasa mínima y una tasa máxima a pagar, aplicables durante la vigencia de la emisión, bajo el entendido que, si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es igual o mayor a la mínima, siempre y cuando el resultado no sea mayor que la tasa máxima a pagar, entonces Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. pagará esa tasa resultante; pero si por el contrario, la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es menor a la tasa mínima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa mínima, pero si en su defecto la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es mayor a la tasa máxima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa máxima. En caso de que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensualmente, trimestralmente o semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés. Los reajustes de la tasa de interés deberán ser comunicados a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Director Financiero o funcionario responsable de la Dirección Financiera del Banco, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.

Negociabilidad	En las sesiones de negociación que se realicen en la Bolsa de Valores, por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, se comunicará la fecha de negociación de los tramos de los Certificados de Inversión, mediante notificación por escrito del Presidente del Banco debidamente legalizada por un notario o mediante firma electrónica certificada de conformidad a la Ley de Firma Electrónica.
Prelación de pagos	De conformidad con lo establecido en la ley de Bancos, los títulos con garantía hipotecaria o prendaria se cancelarán con el producto de dichas garantías, caso contrario, los títulos emitidos sin garantía específica deberán seguir el orden de prelación dictado por la ley.
Interés moratorio	En caso de mora en el pago del capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores además un interés moratorio del 5% anual sobre la cuota correspondiente a capital.
Destino de los fondos	Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos por el banco para financiar operaciones crediticias, inversiones a corto, mediano y largo plazo y/o reestructuración de deuda.
Redención de los Certificados de Inversión	Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., no podrá redimir anticipadamente a las fechas de vencimiento establecidas, ni podrá obligarse a dar liquidez a los valores, bajo cualquier modalidad, directamente o a través de una subsidiaria o empresa relacionada, de acuerdo al artículo 209 literal e) de la Ley de Bancos.

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / **Elaboración:** PCR

Características de los Instrumentos Clasificados

La emisión de hasta US\$102.0 millones estará representada por Certificados de Inversión, los cuales serán representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a colocar por Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Por su parte, según lo establecido en el prospecto de la Emisión, será la Junta Directiva del emisor quien podrá modificar las características de la presente emisión, antes de la primera negociación y de acuerdo con las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores, y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Principales factores de riesgo asociados con la emisión

A continuación, se exponen los factores de riesgos asociados con la emisión de certificados de inversión CIBHIPO\$03.

FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE INVERSIÓN	
Riesgo de Liquidez	El riesgo de liquidez de un inversionista en la presente emisión está relacionado con la incertidumbre en la comercialización en mercado secundario de los certificados de inversión, o en la incertidumbre en la obtención de liquidez sobre su inversión a través de operaciones de Reporto.
Riesgo de Mercado	El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en las que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los certificados de inversión, ocasionado por variables exógenas que atienden al mecanismo de libre mercado.
Riesgo Regulatorio	Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., es una institución regida por la ley de Bancos de El Salvador, y otras normas específicas aplicables al sector financiero, por lo que cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación de los flujos. Adicionalmente, al operar en un ambiente complejo y regulado puede afectar los resultados financieros y crecimiento de la empresa.
Riesgo de Tasa de interés	Se conoce como el cambio en las tasas de interés en el mercado para instrumentos de plazos similares y riesgo que puedan ser más competitivas que la tasa de la presente emisión de certificados de inversión.

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / **Elaboración:** PCR

Proyecciones Financieras

De acuerdo con las proyecciones financieras de la entidad, Banco Hipotecario espera mantener un crecimiento promedio compuesto de su cartera de créditos neta de 6.7% en los próximos 10 años (2024-2033), enfocada en los segmentos empresarial y de consumo. Por su parte, se proyecta un crecimiento compuesto ponderado de las inversiones en Títulos valores propios de 1.9% para el periodo de 2024-2033. En ese sentido, se espera un crecimiento compuesto de los ingresos financieros de 3.7%, motivado por los ingresos de la cartera (+5.3%) e ingresos de títulos valores (+1.9%)

Por otra parte, se proyecta un crecimiento promedio ponderado de 3.1% en el costo financiero del Banco, producto del incremento del costo en la captación de depósitos del público (+8%) y de los intereses sobre préstamos 2.1%, además se espera pagar un costo promedio por la emisión de títulos de emisión propia del 7.06% a cancelar en 2030. Bajo este escenario, el Banco obtendría un margen financiero promedio de 47% y un margen neto promedio de 130%. En cuanto a los indicadores de rentabilidad, el ROA se ubicaría en un promedio de 0.9% en el periodo proyectado y el ROE en 12.6%. A su vez, el Endeudamiento Patrimonial se ubicaría en promedio de 12.5 veces.

Análisis de Sensibilidad de la proyección

ESCENARIO DE SENSIBILIZACIÓN

VARIABLES PARA SENSIBILIZAR	BASE	MODERADO	PESIMISTA
Rendimiento base de créditos	7.83%	7.50%	7.00%
Rendimiento base de las inversiones	6.41%	6.00%	5.80%
Costo de la emisión CIBHIPO02 (T1-6)	7.00%	8.00%	9.00%
Costo de la emisión CIBHIPO02 (T7-8)	7.25%	8.25%	9.25%
Costo de la emisión CIBHIPO03	7.25%	8.25%	9.25%
RESULTADOS	BASE	MODERADO	PESIMISTA
Margen Financiero	47.0%	42.9%	38.1%
Margen Neto	13.0%	9.4%	5.2%
ROA	0.9%	0.6%	0.3%
ROE	12.6%	9.0%	5.0%
Endeudamiento Patrimonial	12.5	13.1	13.9

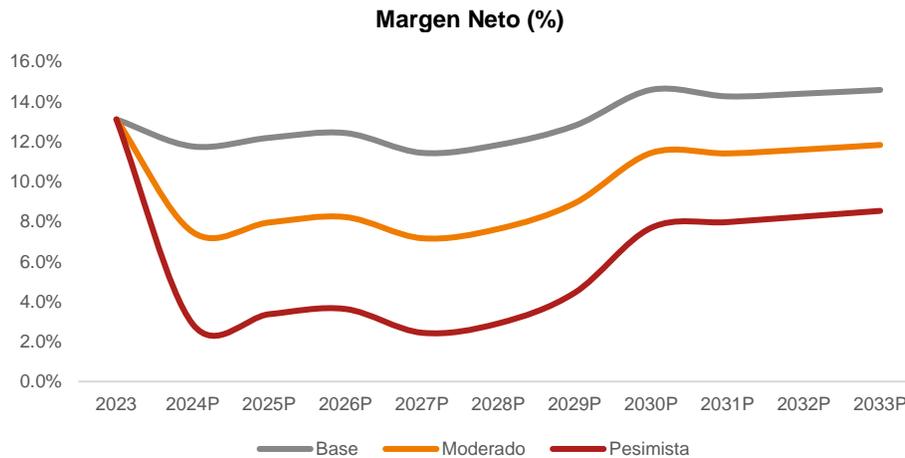
Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Escenario de sensibilidad moderado

Para el escenario moderado se ha proyectado un incremento de 100 pbs en el costo de la emisión, colocándolo en 8% el CIBHIPO02 (de los tramos 1 al 6) 8.25% (de los tramos 7 y 8) y en 8.25% el CIBHIPO03, además una reducción en el rendimiento base de las inversiones del 0.4%, ubicándola en 6% y una reducción del 0.4% en el rendimiento base de los préstamos situándolo en 7.5%. Bajo este escenario, el margen neto promedio se ubicaría en 9.4% en el periodo proyectado; mientras que, los indicadores de rentabilidad resultarían en promedio en 0.6% el ROA y 9.0% el ROE. Por su parte, el endeudamiento patrimonial se ubicaría en 13.1 veces.

Escenario de sensibilidad pesimista

Finalmente, bajo un escenario pesimista, que considera un incremento de 2% en el costo de la emisión, situando la tasa del CIBHIPO02 (tramos 1 al 6) en 9.0% y para los tramos 7 y 8 en 9.25%, además, el costo del CIBHIPO03 se ubicaría en 9.3%. Por otra parte, se toma en cuenta una reducción de 1.2% en la tasa de rendimiento base de las inversiones, hasta llegar a un 5.8% y el rendimiento base de los créditos se situaría en 7.0%; para este escenario se espera que el margen neto se sitúe en promedio en 5.2%; mientras que los indicadores de rentabilidad en promedio serían de 0.3% el ROA y 5.0% el ROE. Mientras que el endeudamiento patrimonial se ubicaría en 13.9 veces.



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Estados Financieros Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)					
COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
FONDOS DISPONIBLES	209.0	266.9	248.0	222.5	279.4
ADQUISICIÓN TEMPORAL DE DOCUMENTOS	1.5	6.2	4.5	-	4.3
INVERSIONES FINANCIERAS	77.9	173.0	362.8	404.6	910.6
CARTERA DE PRÉSTAMOS, NETA	790.7	882.9	993.3	1,066.7	1,026.9
PRÉSTAMOS VIGENTES	801.1	889.1	1,004.9	1,081.4	1,038.7
PRÉSTAMOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	81.4	118.5	72.7	97.9	80.6
PRÉSTAMOS PACTADOS A MAS DE UN AÑO PLAZO	719.7	770.6	932.2	983.5	958.2
PRÉSTAMOS VENCIDOS	12.4	13.8	15.2	20.5	22.6
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE PRÉSTAMOS	(22.8)	(20.0)	(26.8)	(35.2)	(34.5)
OTROS ACTIVOS	11.2	15.6	14.2	17.9	28.5
ACTIVO FIJO	16.6	17.0	16.2	16.3	16.8
TOTAL ACTIVOS	1,107.0	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4
DEPÓSITOS	797.0	1,059.1	1,339.8	1,403.2	1,713.4
DEPÓSITOS A LA VISTA	387.9	512.2	676.1	632.1	648.2
DEPÓSITOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	366.5	486.3	596.1	696.1	850.5
DEPÓSITOS PACTADOS A MAS DE UN AÑO PLAZO	29.5	44.9	48.6	52.0	191.9
DEPÓSITOS RESTRINGIDOS E INACTIVOS	13.1	15.7	19.0	23.0	22.9
PRÉSTAMOS	127.0	117.4	96.1	91.3	77.8
PRÉSTAMOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	21.0	26.7	21.0	12.0	15.4
PRÉSTAMOS PACTADOS A MAS DE UN AÑO PLAZO	90.2	71.4	60.7	69.3	55.8
PRÉSTAMOS PACTADOS A CINCO O MAS AÑOS PLAZO	15.8	19.3	14.4	9.9	6.6
OBLIGACIONES A LA VISTA	29.0	35.9	32.4	32.7	32.6
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	-	227.1
DOCUMENTOS TRANSADOS	13.5	-	-	11.5	1.2
CHEQUES Y OTROS VALORES POR APLICAR	-	-	-	-	-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	-	-	-	-	-
OTROS PASIVOS	18.5	17.8	20.6	21.3	27.0
OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES	-	-	-	-	-
DEUDA SUBORDINADA	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	985.0	1,230.2	1,488.9	1,559.9	2,079.1
CAPITAL SOCIAL PAGADO	45.0	73.4	73.4	97.4	121.4
RESERVAS DE CAPITAL	50.0	32.2	31.0	26.9	20.8
RESULTADOS POR APLICAR	7.8	0.0	19.2	17.5	10.5
PATRIMONIO RESTRINGIDO	19.1	25.8	26.4	26.4	34.7
TOTAL PATRIMONIO	122.0	131.5	150.1	168.2	187.4
PASIVO + PATRIMONIO	1,107.0	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)					
COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
INGRESOS DE INTERMEDIACIÓN	77.2	77.6	97.7	116.8	152.1
COSTOS POR CAPTACIÓN DE RECURSOS	30.4	33.1	38.8	51.2	84.8
RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN	46.8	44.5	58.9	65.7	67.4
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	3.1	3.1	6.5	4.2	7.1
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	0.9	1.0	1.4	1.8	2.0
RESULTADO FINANCIERO	49.0	46.5	64.0	68.1	72.4
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	9.0	9.8	11.0	14.9	16.5
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	0.1	0.0	0.1	0.1	-
RESULTADO FINANCIERO NETO DE RESERVAS	39.9	36.7	52.9	53.1	55.9
GASTOS DE OPERACIÓN	25.8	26.7	32.1	32.3	39.5
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	15.4	15.2	16.5	16.6	19.0
GASTOS GENERALES	8.7	9.9	13.8	13.7	18.1
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.7	1.6	1.8	2.1	2.4
RESULTADO DE OPERACIÓN	14.1	10.0	20.8	20.8	16.4
INGRESOS NO OPERACIONALES	3.3	1.7	3.7	5.3	8.8
GASTOS NO OPERACIONALES	1.8	2.3	2.0	2.4	1.7
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15.7	9.5	22.5	23.6	23.5
IMPUESTOS DIRECTOS	5.4	3.4	5.0	4.7	2.7
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.7	0.4	-	-	-
RESULTADO NETO	9.6	5.6	17.5	18.9	20.9

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
CALIDAD DE CARTERA (SSF)					
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS	6.4%	11.7%	12.5%	7.4%	-3.7%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.5%	1.5%	1.5%	1.9%	2.1%
COBERTURA DE RESERVAS	183.7%	145.2%	176.5%	171.8%	152.6%
SUFICIENCIA DE RESERVAS	2.8%	2.2%	2.6%	3.2%	3.3%
LIQUIDEZ					
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	27.3%	35.4%	41.2%	39.9%	66.6%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	26.2%	25.2%	18.5%	15.9%	16.3%
FONDOS DISPONIBLES + INVERSIONES FINANCIERAS / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	36.0%	41.5%	45.6%	44.7%	69.4%
SOLVENCIA					
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.9%	14.6%	13.8%	14.3%	16.6%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	12.1%	10.5%	9.4%	10.1%	8.5%
ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVOS	89.0%	90.3%	90.8%	90.3%	91.7%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	8.0	9.35	9.92	9.27	11.09
RENTABILIDAD					
RENDIMIENTO ACTIVOS PRODUCT.	8.7%	7.3%	7.1%	7.8%	7.7%
PRODUCTIVIDAD DE PRESTAMOS	8.7%	8.0%	8.0%	8.0%	8.5%
COSTO FINANCIERO	3.4%	3.1%	2.8%	3.4%	4.3%
COSTO DE LOS DEPOSITOS	2.7%	2.4%	2.3%	3.0%	4.1%
SPREAD FINANCIERO (SSF)	5.3%	4.2%	4.3%	4.4%	3.4%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	60.7%	57.3%	60.3%	56.2%	44.3%
MARGEN FINANCIERO	61.1%	57.6%	61.5%	56.3%	45.5%
MARGEN FINANCIEROS, NETO DE RESERVAS	49.7%	45.5%	50.8%	43.9%	35.1%
MARGEN OPERATIVO	17.6%	12.4%	20.0%	17.2%	10.3%
MARGEN NETO	11.9%	7.0%	16.8%	15.6%	13.1%
ROE (PCR)	7.9%	4.3%	11.7%	11.2%	11.1%
ROE (SSF)	7.9%	4.3%	11.7%	11.2%	11.1%
ROA (PCR)	0.9%	0.4%	1.1%	1.1%	0.9%
ROA (SSF)	0.9%	0.4%	1.1%	1.1%	0.9%
EFICIENCIA					
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMINIS	55.1%	60.0%	54.5%	49.2%	58.7%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / **Elaboración:** PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

ANEXO 3
INFORME DE GOBIERNO
CORPORATIVO



INFORME ANUAL DE
**GOBIERNO
CORPORATIVO**

 **BANCO
HIPOTECARIO**

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

I. Información General

a. Composición accionaria:

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. es una institución financiera local, que no hace parte de ningún conglomerado financiero.

El capital social de Banco Hipotecario está conformado por acciones comunes con valor nominal de \$10.00 y acciones preferidas con valor nominal de \$6.00.

Capital Social (en miles de dólares) de \$ 121,403.22

Último aumento de capital autorizado el 4 de julio de 2023.

Sectores	No. de accionistas	Capital (\$)	Acciones	% acciones
Empleados	169	65.77	7.97	0.07%
Pequeños inversionistas	946	401.55	45.24	0.37%
Otros inversionistas	14	3,202.85	347.75	2.84%
FOSAFFI	1	117,733.05	11,838.08	96.72%
TOTAL	1,130	121,403.22	12,239.04	100%

II. Accionistas

a. Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas

Durante el año 2023 se realizaron las siguientes Juntas Generales de Accionistas:

Junta General Ordinaria y Extraordinaria, 22 de febrero de 2023

11,950,380 total acciones asistentes

97.20% participación

Junta General Ordinaria y Extraordinaria, 8 de septiembre de 2023

12,056,954 total acciones asistentes

99.19% participación

III. Junta Directiva

A continuación, detalle de la Junta Directiva y los cambios que se dieron durante 2023:

a. Miembros de Junta Directiva 2023:

Se detalla la conformación de la Junta Directiva vigente al cierre de diciembre 2023:

Nombres	Cargo
Celina María Padilla de O´Byrne	Director presidente de Junta Directiva
Rodrigo de Jesus Solórzano Arévalo ¹	
Omar Chávez Portal	Director vicepresidente
Miguel Antonio Chorro Serpas ²	
Sandra Yanira Peña Amaya	Director secretario
Karen Elizabeth Gonzáles de Girón ³	
Emmanuel Ernesto López Núñez	Primer director suplente
Julián Seledonio Mendoza ⁴	
Marcela Guadalupe Luna Uceda	Segundo director suplente
Clauda Yadira Majano de García ⁵	
"Rubén Nicolas Echegoyen Torres	Tercer director suplente
Roberto Antonio Parras Luna ⁶	

¹Aprobado en Junta General de Accionistas del 08/09/2023 a partir del 12/09/2023 hasta 12/09/2025.

²Idem

³Idem

⁴Idem

⁵Idem

⁶Aprobado en Junta General de Accionistas del 08/09/2023 a partir del 12/09/2023 hasta 12/09/2025, presentó su renuncia el 13/09/2023.

b. Detalle de sesiones de Junta Directiva celebradas

La Junta Directiva sesionó en 53 ocasiones durante el año 2023.

Sesión	Fecha	Sesión	Fecha	Sesión	Fecha	Sesión	Fecha	Sesión	Fecha
1	04/ene	12	14/mar	23	08/jun	34	22/ago	44	19/oct
2	10/ene	13	21/mar	24	13/jun	35	25/ago	45	26/oct
3	17/ene	14	28/mar	25	20/jun	36	29/ago	46	01/nov
4	23/ene	15	11/abr	26	27/jun	37	05/sep	47	08/nov
5	24/ene	16	20/abr	27	04/jul	38	06/sep	48	16/nov
6	31/ene	17	25/abr	28	11/jul	39	13/sep	49	22/nov
7	07/feb	18	03/may	29	18/jul	40	21/sep	50	29/nov
8	14/feb	19	09/may	30	24/jul	41	28/sep	51	06/dic
9	21/feb	20	16/may	31	31/jul	42	06/oct	52	13/dic
10	28/feb	21	23/may	32	08/ago	43	12/oct	53	20/dic
11	07/mar	22	30/may	33	15/ago				

c. Política de nombramiento de los miembros de Junta Directiva

La administración del Banco está confiada a una Junta Directiva, que es nombrada cada dos años, la cual está conformada por un número que no podrá ser inferior de tres miembros y tendrá un máximo de hasta diez miembros.

Las atribuciones y los requisitos para ser director se regulan en el Pacto Social, el cual está sustentado en la Ley de Bancos y Código de Comercio. Como parte de los requisitos se establece, poseer reconocida honorabilidad y amplios conocimientos, así como experiencia en materia financiera.

d. Operaciones con otras partes vinculadas

Para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 203, 204 y 205 de la Ley de Bancos en relación con la norma NPB3-09 "Normas sobre el otorgamiento de créditos a personas relacionadas con los Bancos"; nuestra institución, a través de la Gerencia de Riesgos, elabora un "Reporte de Créditos Vinculados" el cual se envía mensualmente a la Superintendencia del Sistema Financiero.

Por otro lado, se cuenta con un registro de personas relacionadas, que se actualiza cuando existe algún cambio en su información, presentándose el detalle de este registro en la Superintendencia del Sistema Financiero durante los primeros 30 días de cada año.

e. Descripción de la política sobre la permanencia o rotación de miembros de Junta Directiva

Los miembros de la Junta Directiva durarán en sus funciones dos años, pudiendo ser reelectos. En caso de que por cualquier circunstancia transcurriere dicho plazo sin que se hubieren electo los sustitutos, aquellos continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que se elijan estos, tomen posesión de sus cargos y se inscriba la credencial que los acredita como miembros de la Junta Directiva en el Registro de Comercio.

f. Capacitaciones recibidas en temas de gobierno corporativo o materias afines.

El 6/12/2023 se capacitó a los miembros de Junta Directiva con el objetivo de revalidar los principios de Gobierno Corporativo y el día 24/11/2023 en tema de Seguridad de la Información y Ciberseguridad.

g. Política de remuneración de Junta Directiva

Conforme a lo establecido en el Pacto Social, la asignación de los emolumentos de los miembros de Junta Directiva es atribución asignada a la Junta General Ordinaria de Accionistas.

IV. Alta Gerencia

Compuesta por los ejecutivos que le reportan directamente al Presidente Ejecutivo, o quien haga sus veces dentro del Banco.

a. Miembros de la Alta Gerencia

Nombres	Cargo
José Mario Hernández Cruz	Director de Tecnología e Innovación Digital
Francisco Salvador Ibarra Velásquez ⁷	Director de Riesgos
José Raúl Cienfuegos Morales	Director de Operaciones y Finanzas
Joseph Boris de Jesús Cerón Menjivar	Director de Banca de Personas e Institucional
Hegel Alberto López Canizales ⁸	Director de Auditoría Interna
Cecilia Margarita Cortéz de Martínez	Oficial de Cumplimiento
Trilsen Amanda Olivares Funes ⁹	Directora de Banca Empresas
Rodrigo Rafael Carranza Aparicio ¹⁰	Director Legal
Douglas Salvador Solís López	Gerente Administrativo
José Antonio Pereira Alas	Gerente de Agencias
Delmy Guadalupe Mejía López	Gerente de Gestión de la Calidad
Felipa Mercedes Payes de García	Gerente de Desarrollo Humano
Julio César Herrera Cornejo	Gerente de Identidad y Comunicaciones
Daniel Alcides Orellana Romero ¹¹	Gerente de Sostenibilidad
Lisandro Antonio Marín Romero ¹²	Gerente de Productos y Servicios

⁷Desde el 22 de mayo de 2023, en sustitución de Herbert de Jesús Hernández

⁸Desde el 23 de octubre 2023, en sustitución de Karla Regina Pérez Hernández.

⁹Desde el 3 de enero 2023, en sustitución de Silvia Magdalena Vega de Díaz.

¹⁰Desde el 1 de noviembre 2023, en sustitución de Salvador Viale Salazar.

¹¹Nombramiento a partir del 01 de junio de 2023.

¹²Ingreso y nombramiento a partir de 10 de julio de 2023.

b. Gerencias

Grupo que reporta a la alta gerencia, o quienes hagan sus veces dentro del Banco, y que está integrada por los siguientes funcionarios:

Miembros de la gerencias

Nombres	Cargo
Marcela María José Ruiz Cardoza ¹³	Gerente Banca Empresas
Fernando Alfredo Mónico Rodríguez	Gerente de Análisis Financiero
Mario Alberto Zelaya Paz	Gerente de Canales Digitales
Natanael Antonio Siciliano Canizalez	Gerente de Contabilidad
Mario José Chávez Torres	Gerente de Riesgos
Carlos Moises Galdámez Mejía	Gerente de Operaciones
Ricardo Ernesto Corea González	Gerente de Planificación y Finanzas
Norma Eugenia Linares de Rivas	Gerente de Soluciones Integrales
José Francisco Irigoyen Umanzor	Gerente de Servicios TI
Mónica Tatiana Cabrera García	Gerente Jurídico de Negocios
Karla María Romero Ruiz ¹⁴	Gerente de Formalización
Natalia Irene Estrada de Bolaños	Gerente de Auditoría Financiera y Operacional
José Moisés Galdámez Mejía	Gerente de Auditoría de Créditos y PLDA/FT
Rocío Lourdes Lozano López	Gerente de Auditoría Administrativa y Aseguramiento de la Calidad
David Alberto Leiva Polanco	Gerente de Auditoría de TI
Pedro Antonio Palacios Ramos	Gerente de Banca de Personas
Reyna Elizabeth Ortiz Montoya	"Gerente de Banca Institucional y Privada
Victor Salvador Hernández Sermeño ¹⁵	Gerente de Agronegocios
Lidia Margarita Ocón Castellanos ¹⁶	Gerente de Operaciones y Relaciones Internacionales

¹³Nombramiento a partir de 1 de abril de 2023, en sustitución de Ricardo Atilio Cornejo Arias.

¹⁴Nombramiento e ingreso a partir de 24 de enero de 2023.

¹⁵Nombramiento a partir de 01 de abril de 2023 y renuncia a partir de 30 de noviembre de 2023.

¹⁶Renuncia a partir de 29 de septiembre de 2023

c. Política de selección de la Alta Gerencia.

El Banco considera dentro de sus procesos estratégicos, la gestión del desarrollo humano, por lo que cuenta con un Procedimiento de Selección de Personal, cuyo objetivo es seleccionar al talento idóneo para el puesto de trabajo requerido, aplicando técnicas eficientes de evaluación, en el cual se desarrollan las actividades que conforman el proceso de selección de los aspirantes.

d. Informe de cumplimiento de las políticas y controles internos aprobados por la Junta Directiva.

El plan de trabajo de la Dirección de Auditoría Interna, en su conjunto está orientado a evaluar el cumplimiento de las políticas y controles internos aprobados por Junta Directiva; a fin de proveer seguridad razonable sobre el grado de efectividad del sistema de control interno y de la gestión de los riesgos en los procesos y áreas funcionales.

V. Comité de Auditoría

a. Miembros del comité

En fecha 13 de septiembre de 2023, en sesión de Junta Directiva No. 39/2023 se nombró y ratificó a los miembros directores de Junta Directiva en los comités de apoyo, y en fecha 19 de octubre de 2023, en sesión de Junta Directiva No. 44/2023 fue nombrado el director de Auditoría Interna respectivamente, quedando conformado el Comité de Auditoría de acuerdo al detalle siguiente:

Nombre	Rol dentro del Banco	Cargo
Rodrigo de Jesús Solorzano Arévalo	Director Presidente de Junta Directiva	Presidente
Claudia Yadira Majano de García	Directora de Junta Directiva	Vicepresidenta
Karen Elizabeth Gonzalez de Girón	Directora de Junta Directiva	Miembro
Hegel Alberto López Canizales	Director de Auditoría Interna	Secretario

b. Detalle de cambios en el período informado:

Ingresos:

Nombre	Rol dentro del Banco	Cargo en el Comité	Fecha Ingreso
Rodrigo de Jesús Solorzano Arévalo	Director Presidente de Junta Directiva	Presidente	12/09/2023
Claudia Yadira Majano de García	Directora de Junta Directiva	Vicepresidenta	12/09/2023
Karen Elizabeth Gonzalez de Girón	Directora de Junta Directiva	Miembro	12/09/2023
Hegel Alberto López Canizales	Director de Auditoría Interna	Secretario	23/10/2023

Egresos:

Nombre	Rol dentro del Banco	Cargo en el Comité	Fecha Egreso
Celina María Padilla de O´Byrne	Director Presidente de Junta Directiva	Presidente	09/09/2023
Omar Chávez Portal	Director de Junta Directiva	Vicepresidente	09/09/2023
Sandra Yanira Peña Amaya	Director de Junta Directiva	Miembro	09/09/2023
Karla Regina Pérez Hernández	Directora de Auditoría Interna	Secretario	20/10/2023

c. Funciones Principales

1. Velar por el cumplimiento de los acuerdos de Junta Directiva y de las disposiciones de la Superintendencia y del Banco Central.
2. Dar seguimiento a las observaciones contenidas en los informes de Auditoría Interna, Auditoría Externa y Superintendencia del Sistema Financiero.
3. Colaborar en el diseño, aplicación y supervisión de la estructura del control interno del Banco.

4. Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría externa y monitorear el proceso de respuesta a las observaciones incluidas por el Auditor Externo en su Carta de Gerencia.
5. Evaluar la labor de Auditoría Interna, así como el cumplimiento de su plan anual de trabajo y demás obligaciones contenidas en las Normas Técnicas de Auditoría Interna para los Integrantes del Sistema Financiero. (NRP-15).
6. Proponer a la Junta Directiva y esta a su vez a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores externos y del auditor fiscal.
7. Revisar el resultado de los exámenes de los auditores externos.

d. Temas corporativos conocidos en el período

1. Informes de las evaluaciones de aseguramiento y consultoría emitidos por la Dirección de Auditoría Interna en las áreas: Banca Empresa, Banca de Personas, Microcrédito, Administrativa, Seguridad de la Información y Ciberseguridad, Finanzas, Contabilidad, Prevención de Lavado de Dinero, Corresponsales financieros, Fideicomisos, entre otras.
2. Seguimiento a los acuerdos del Comité de Auditoría, Junta Directiva.
3. Seguimiento a las observaciones emitidas por la Dirección de Auditoría Interna, Auditoría Externa y Superintendencia del Sistema Financiero.
4. Informes trimestrales de evaluación del grado de cumplimiento del Plan de Trabajo de la Dirección de Auditoría Interna.
5. Propuesta de modificación al plan anual de Auditoría Interna 2023.
6. Evaluación del desempeño de la firma PricewaterhouseCoopers El Salvador, Ltda. de C.V.
7. Propuesta a la Junta Directiva de nombramiento del auditor externo y del auditor fiscal para el año 2023.
8. Análisis mensual de los aspectos más importantes de: 1) ingresos, costos y gastos; 2) cuentas por cobrar y 3) cuentas por pagar, del año 2023.
9. Plan de trabajo de Auditoría Interna para el año 2024.

e. Número de sesiones en el período y las fechas en que las mismas se realizaron

Durante el 2023, se realizaron 12 sesiones ordinarias y 1 extraordinaria* del Comité de Auditoría, según detalle:

Cargo	Fecha	Sesión	Fecha
01	18/ene	08	18/ago
02	16/feb	09*	04/sep
03	16/mar	10	26/sep
04	21/abr	11	16/oct
05	18/may	12	14/nov
06	15/jun	13	12/dic
07	19/jul		

VI. Comité de Riesgos

a. Miembros del comité

Durante el 2023, se realizaron 12 sesiones del Comité de Riesgos. En fecha 13 de septiembre de 2023, en sesión de Junta Directiva No. 39/2023 se nombró y ratificó a los miembros directores de Junta Directiva en los comités de apoyo, quedando conformado el Comité de Riesgos de acuerdo al detalle siguiente:

Nombres	Cargo	Cargo en el Comité
Rodrigo de Jesús Solorzano Arévalo	Director Presidente de Junta Directiva	Presidente
Claudia Yadira Majano de García	Directora de Junta Directiva	Miembro
Julián Seledonio Mendoza	Director de Junta Directiva	Miembro
Trilsen Amanda Olivares Funes	Director de Banca Empresas	Miembro
Joseph Boris Cerón Menjívar	Director de Banca de Personas e Institucional	Miembro
José Raúl Cienfuegos Morales	Director de Operaciones y Finanzas	Miembro
Francisco Salvador Ibarra Velásquez	Director de Riesgos	Secretario
Mario José Chávez Torres	Gerente de Riesgos	Miembro
José Antonio Pereira Alas	Gerente de Agencias	Miembro

b. Detalle de cambios en el período informado:

Ingresos:

Nombre	Rol dentro del Banco	Cargo en el Comité	Fecha Ingreso
Trilsen Amanda Olivares Funes	Directora Banca Empresas	Miembro	03/01/2023
Francisco Salvador Ibarra Velásquez	Director de Riesgos	Secretario	22/05/2023

Egresos:

Nombre	Rol dentro del Banco	Cargo en el Comité	Fecha Egreso
Herbert de Jesús Hernández Chicas	Director de Riesgos	Secretario	17/05/2023
Celina María Padilla de O'Byrne	Director Presidente de Junta Directiva	Presidente	09/09/2023
Sandra Yanira Peña Amaya	Director de Junta Directiva	Miembro	09/09/2023
Omar Chávez Portal	Director de Junta Directiva	Miembro	09/09/2023

c. Funciones Principales

Informar a Junta Directiva sobre los riesgos asumidos por el Banco, velar por que la entidad cuente con la adecuada estructura organizacional, estrategias, políticas y recursos para la gestión integral de los mismos; proponer a la Junta Directiva los límites de tolerancia a la exposición para cada tipo de riesgo y las metodologías de gestión; así mismo requerir y dar seguimiento a los planes correctivos para normalizar incumplimientos a los límites de exposición o deficiencias reportadas.

d. Temas corporativos conocidos en el período

1. Resúmenes sobre la gestión de los diferentes tipos de riesgos, metodologías y herramientas desarrolladas.
2. Análisis económicos sectoriales.
3. Informes económicos.
4. Informes de gestión de riesgo operacional, Riesgo Legal y Cumplimiento Normativo.
5. Exposición del Banco al riesgo de crédito, niveles de exposición y límites de concentración por actividad económica.
6. Exposición del Banco al riesgo de mercado y liquidez.
7. Análisis de Estrés y escenarios clave.
8. Informe de excepciones a políticas de crédito.
9. Informe del sistema de Gestión de Continuidad de Negocios.
10. Informe de gestión de Seguridad de la Información.
11. Informe de 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.

VII. Gobierno Corporativo y Estándares Éticos

a. Código de Gobierno Corporativo

Durante el 2023, el Código de Gobierno Corporativo no tuvo modificaciones

b. Código de Ética

Durante el 2023, el Código de Ética, Antisoborno y Anticorrupción no tuvo modificaciones.

c. Informe de cumplimiento de las políticas de gestión y control de conflictos de interés y operaciones con partes relacionadas

Los conflictos de interés se gestionan de acuerdo a lo definido en el literal D. Gestión y Control de los Conflictos de Interés del Código de Ética, Antisoborno y Anticorrupción, con relación a la documentación y gestión de los conflictos de interés. El Banco tiene definido los mecanismos ha cumplido con las prácticas de Gobierno Corporativo para el manejo de conflicto de interés en operaciones con relacionados.

VIII. Transparencia y revelación de Información

a. Atención de los clientes

Banco Hipotecario pone a disposición canales análogos y digitales de recepción de solicitudes, quejas, reclamos y sugerencias con el objeto de facilitar, al cliente o usuario, un seguimiento oportuno de sus gestiones, compartir informe a entidades reguladoras que lo requieran y dar a conocer al público en general el dato estadístico de resoluciones a través de sitio web institucional.

Para la atención de solicitudes, quejas y reclamos, Banco Hipotecario pone a disposición de clientes y usuarios los siguientes canales de atención:

- Agencias de forma presencial o telefónica en el horario de 8:00. am. a 4:00 pm. de lunes a viernes y sábados de 8:30 a.m. a 12:00 m.; así como en los horarios extendidos que, para beneficio de los clientes, puedan implementarse por parte de Banco Hipotecario, exceptuando días festivos.
- Contact Center **2250-7000 los 365 días del año**, en donde clientes y usuarios pueden realizar solicitudes y gestiones.
- Formulario único de autoservicio soportado en los canales:
 - Sitio Web de la institución en **<http://www.bancohipotecario.com.sv>** donde encontrará información relacionada con los servicios y actividades de esta.
 - E-banking y App Móvil.
 - Chat en línea vía Redes Sociales.
- Atención por escrito, a las consultas o solicitudes realizadas por medio de cartas emitidas por clientes, usuarios o por entidades externas, entregadas al área de Atención de Oficios o área de Experiencia del Cliente ubicadas en Centro Financiero Edificio Senda Florida, Colonia Escalón, San Salvador.
- A través de los correos electrónicos **servicio.cliente@hipotecario.com.sv** y **grupo.ebanking@hipotecario.com.sv**

Para la atención de sugerencias, Banco Hipotecario pone a disposición de clientes y usuarios los siguientes canales de atención:

- Agencias de forma presencial o telefónica en el horario de 8:00. am. a 4:00 pm. de lunes viernes y sábados de 8:30 a.m. a 12:00 m.; así como en los horarios extendidos que, para beneficio de los clientes, puedan implementarse por parte de Banco Hipotecario, exceptuando días festivos; a través de buzones de sugerencia análogo o digital mediante escaneo de QR ubicado en escritorio de ejecutivos SAC.

- Contact Center 2250-7000 los 365 días del año.
- Sitio Web de la institución en <http://www.bancohipotecario.com.sv> donde estará colocado el calificador web.
- A través de correo electrónico servicio.cliente@hipotecario.com.sv
- Formulario único de autoservicio soportado en los canales:
 - Sitio Web de la institución en <http://www.bancohipotecario.com.sv> donde encontrará información relacionada con los servicios y actividades de esta.
 - E-banking y App Móvil
 - Chat en línea vía Redes Sociales

b. Detalle de los principales hechos relevantes de la entidad durante el período del informe anual

La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 acordó los siguientes puntos:

1. 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 2022.
2. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Pricewaterhousecoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2023. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.

3. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Pricewaterhousecoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2023. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 4. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, equivalentes al 6% de su valor nominal, o \$0.36 por acción, que corresponde a la suma de \$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 5. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, a \$ 0.15 por acción que corresponde a la suma de \$ 1,798.8 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 6. Aprobación del aumento del capital social por valor de \$23,984.5, por medio de capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de \$8.00 a \$10.00 cada una, tomando un valor de \$8,395.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de \$15,588.7 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2022 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
- El 6 de marzo de 2023 se inauguró la Taquilla VMT San Miguel, ubicada en 7a Calle Poniente, # 512, entre 7a y 9a Av. Sur, Barrio La Merced.
 - El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del Pacto Social por aumento de capital en \$ 23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.
 - El 4 de julio de 2023 se inauguró la Taquilla Las Chinamas Ahuachapán, ubicada en Frontera Las Chinamas, Cantón Puente El Jobo, Ahuachapán Km. 112.
 - El 24 de julio de 2023, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de \$ 300,000.0 a 7 años plazo a través de la colocación de Certificados de Inversión, el

cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.

- La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de septiembre de 2023, aprobó 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: Director Presidente: Ingeniero Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo, Director Vicepresidente: Licenciado Miguel Antonio Chorro Serpas, Director Secretario: Licenciada Karen Elizabeth González de Girón, Primer Director Suplente: Licenciado Julián Seledonio Mendoza, Segundo Director Suplente: Licenciada Claudia Yadira Majano de García, Tercer Director Suplente: Licenciado Roberto Antonio Parras Luna. Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencias de dos años a partir del día de su inscripción.



**BANCO
HIPOTECARIO**

INFORME ANUAL DE
**GOBIERNO
CORPORATIVO**

ANEXO 4
**INFORME DE GESTION
INTEGRAL DE RIESGOS**

Informe anual

Gestión Integral de Riesgos

Gestión Integral de Riesgos

Para el Banco Hipotecario, un sistema adecuado para gestión de riesgos integral constituye un proceso fundamental estratégico para lograr los objetivos institucionales, por ello 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 todos los procesos. Adicionalmente ha constituido el Comité de Riesgos, cuyas funciones incluyen aprobar las metodologías, herramientas, acciones preventivas y correctivas, así como, dar seguimiento a las actividades relacionadas con la identificación, medición, control, mitigación, monitoreo y comunicación para los diferentes riesgos hacia Junta Directiva, entre los que se encuentran:

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se define como la posibilidad de pérdida por el incumplimiento de pagos de un acreditado o contraparte causados por deterioro en la capacidad de generar flujos para hacer frente a sus obligaciones o falta de moral para cumplir sus obligaciones contractuales. 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 y una visión de negocio para apoyar a sus clientes en la medida de lo posible. La gestión comienza con la correcta identificación de factores que desembocan en un incumplimiento de pagos de los acreditados, por lo que es necesario gestionar de forma anticipada y en etapas tempranas de mora.

Con el objetivo de garantizar la adecuada gestión del portafolio, Banco Hipotecario cuenta con una amplia gama de metodologías para cuantificar, analizar y mitigar todo tipo de manifestación de riesgo de crédito y garantizar la solidez que caracteriza a la institución. Todas están incluidas en el Manual de Gestión del Riesgo de Crédito y van desde analizar la situación financiera de nuestros clientes, hasta la estimación de pérdidas esperadas e inesperadas por materialización de algún evento incluido en nuestros escenarios de estrés. Adicionalmente, se realiza un monitoreo constante al estado de la cartera a través del análisis de las cosechas, ratios de mora por sector económico, destino del crédito, etc.; y revisión integral periódica de los principales deudores del banco.

Cuando un crédito presenta un deterioro comprobado en su desempeño con la institución es trasladado a un área especializada en encontrar soluciones integrales para la recuperación de nuestros clientes. Dicha área analiza de forma holística cada uno de sus casos y brinda la mejor solución para el banco y el cliente. En última instancia, cuándo un caso es considerado como improbable recuperación el banco hace uso de su fuerte respaldo en reservas crediticias para hacer frente a dicha pérdida sin comprometer la solidez y estabilidad de la institución.

Las reservas son una provisión que Banco Hipotecario realiza todos los meses en cumplimiento con la normativa local, y de forma voluntaria con base en estimaciones estadísticas avanzadas para lograr una cobertura que minimice el impacto ante la probabilidad de un incumplimiento.

Las mediciones de los principales indicadores de riesgo de crédito se comunican mensualmente a Comité de Riesgo y; trimestralmente, a la Junta Directiva de la Institución.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se define 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.

Banco Hipotecario mide su exposición al riesgo de mercado a través de la cuantificación de un valor en riesgo 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. Además, mide 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. Para los títulos valores que cotizan en mercados internacionales y marcan precios diariamente, Banco Hipotecario define la pérdida máxima esperada en un determinado periodo de tiempo y nivel de confianza. 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 mercado.

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

El Banco 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.

El Banco mide su exposición al riesgo de liquidez a través del establecimiento de brechas de liquidez en comparación de los flujos de vencimiento de activos y pasivos a diferentes bandas temporales, y del cual se realiza un seguimiento constante de la posición de liquidez. Adicionalmente, se cuenta con indicadores de liquidez para monitorear la posición de liquidez de forma integral en ratios como: coeficiente de liquidez neta, relación de liquidez a diferentes horizontes temporales, dependencia de pasivos de corto plazo y de pasivos con entidades financieras, concentración de la captación de fondos, volatilidad de cuentas a la vista, escenarios de tensión y el Índice de Riesgo de Liquidez; siendo este último uno de los más relevantes, dado que mide la resistencia del fondo de activos líquidos de alta calidad del Banco, para hacer frente a las necesidades de liquidez derivadas de un escenario de tensión con una duración de treinta días.

Los resultados de la gestión del riesgo de liquidez se obtienen a través de la generación de una serie de reportes que se comunican diariamente a la Alta Gerencia del Banco; 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:

- 1.- Plan de Contingencia de Liquidez: que define amplias 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.

Adicionalmente, la Dirección de Riesgos da seguimiento diario a los principales indicadores de solvencia, siendo estos el Índice de Solvencia (Coeficiente Patrimonial) el cual debe ser superior al 12% en todo momento, el monto del Fondo Patrimonial, los Activos Ponderados por Riesgo, así como los Excedentes o la Deficiencia Patrimonial.

Riesgo Operativo

El Riesgo Operativo se define como la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a fallas en los procesos, personas, sistemas de información o acontecimientos externos. En Banco Hipotecario, se han establecido estrategias que contribuyen al mejoramiento de la gestión de este riesgo en las diferentes unidades organizativas, a través del desarrollo de la cultura de gestión de riesgos y el marco de gestión del riesgo operacional, con las etapas de identificación, medición, control, mitigación, monitoreo y control.

La estrategia para la adecuada gestión de riesgo operacional se basa en dos pilares fundamentales: Desarrollo de la Cultura en la Organización y el Fortalecimiento del Marco de Gestión del Riesgo Operacional. Para desarrollar una cultura proactiva para la gestión de riesgos operacionales se llevaron a cabo actividades como: capacitaciones a todo el personal del Banco, participación en el programa de inducción al personal de nuevo ingreso, envío de boletines informativos a través del correo electrónico institucional y red interna.

Para fortalecer el marco de gestión El Banco, todos los años se definen parámetros para establecer el apetito de riesgo operacional y se monitorea bajo la metodología implementada para identificar y evaluar potenciales eventualidades. Asimismo, se cuenta con una matriz de riesgos en la que se establecen escalas de medición de las amenazas de acuerdo con el impacto y la probabilidad de ocurrencia para luego calcular el nivel de riesgo inherente y residual en las actividades de los procesos. Para el caso de los eventos de riesgo operacional materializados, se cuenta con un proceso de escalamiento, a través de una red de gestores de riesgo operacional en todas las unidades del banco, para realizar las actividades de solución y planes de acción para mitigar la ocurrencia de estos.

La gestión de riesgo operativo también incluye la colaboración con las distintas áreas de negocio del Banco. Se llevaron a cabo los análisis de riesgos potenciales asociados a las iniciativas comerciales en las que se evalúan los riesgos en nuevos productos, servicios, canales y sistemas informáticos; estableciendo los planes de acción y mitigantes para una adecuada gestión de previo al lanzamiento o puesta en producción de estos.

Adicionalmente, dentro de esta gestión se incluye Riesgo Reputacional que se define como la posibilidad real de una afectación en la imagen y reputación del Banco como consecuencia de una percepción aceptada socialmente como negativa. Los factores asociados a este riesgo pueden provenir internamente de colaboradores, acciones indirectas o directas y también de factores externos o exógenos relacionados al sector, rubro o Gobierno.

Banco Hipotecario consciente de la importancia en la confianza de sus clientes, ha establecido un marco normativo entre los que se incluyen plan de comunicación en caso de crisis y política de prevención de lavado que se suman a su compromiso con los valores institucionales a sus colaboradores.

Riesgo Legal

De acuerdo con las Normas para la Gestión del Riesgo Operacional de las Entidades Financieras, el riesgo legal consiste en la posibilidad de ocurrencia de pérdidas debido a fallas en la ejecución de contratos o acuerdos, al incumplimiento de normas, así como a factores externos tales como cambios regulatorios, procesos judiciales, entre otros.

En virtud de lo anterior, Banco Hipotecario centra la gestión del Riesgo Legal en los siguientes factores:

- Formalización de contratos, acuerdos o licencias.
- Cumplimiento de Normas.
- Atención de obligaciones y requerimientos de los reguladores.
Litigios.
- Emisión de opiniones legales previo al lanzamiento de nuevos productos o servicios y acompañamiento en todo el proceso de implementación.
- Control de respuestas de oficios a Instituciones Gubernamentales.

A fin de monitorear y gestionar oportunamente posibles pérdidas, el Banco cuenta con una matriz de litigios, en la cual se registra todo nuevo proceso en contra del Banco, así como las gestiones que se realizan en los ya existentes, hasta la finalización de estos.

En la misma línea, se cuenta con una matriz de obligaciones de Cumplimiento Regulatorio que debe atender el Banco, y cuya fuente viene por ley.

La identificación de los riesgos en la ejecución de actos o contratos que deben ser formalizados y suscritos por el Banco, se efectúa a través de la Dirección Legal, quien analiza la validez jurídica de los documentos y procura su adecuada instrumentación legal.

Asimismo, como parte de las buenas prácticas, toda creación o modificación de política relacionada con la Gestión del Riesgo Legal, así como las políticas de crédito, son debidamente expuestas y aprobadas por Junta Directiva, como máxima autoridad en la gestión de riesgos dentro del Banco.

Continuidad del Negocio

Como parte de la estrategia del Banco para garantizar la atención ininterrumpida de servicios a nuestros clientes, se cuenta con un Sistema de Continuidad del Negocio en el cual se establecen las actividades a implementar, ante una afectación en la operatividad a causa de un desastre o incidente grave, a fin de poder seguir ofreciendo nuestros productos y servicios críticos a un nivel aceptable, previamente definido.

Algunas de las estrategias establecidas como parte del Sistema de Continuidad del Negocio son:

- a.- Plan de adecuación de la NRP-24 “Normas técnicas para el sistema de gestión de la continuidad del negocio”, que permita establecer un Sistema de Gestión de la Continuidad del Negocio y criterios para la adopción de políticas, planes, metodologías y procedimientos en el Banco.
- b.- Evaluación y actualización de la Normativa Interna de Gestión de Continuidad del Negocio.
- c.- Análisis de Impacto al Negocio, donde se identifican procedimientos/actividades críticas del negocio en diferentes unidades del Banco.
- d.- Análisis de Evaluación de Riesgos, que identifica y evalúa los riesgos en las actividades de los procesos y sus recursos frente a determinada amenaza o grupo de amenazas.
- e.- Activación del Comité de Continuidad del Negocio en caso de crisis, en el cual se evalúan los riesgos asociados y las principales actividades y estrategias del Banco, para la atención oportuna de eventos que afecten la continuidad operativa de los servicios del Banco.
- f.- Se cuenta con planes de continuidad del negocio, relacionados a aquellos servicios, procesos y canales determinados como críticos, con el fin de establecer las actividades específicas a realizar ante diferentes escenarios de interrupción.
- g.- Se realizan pruebas a los planes de continuidad del negocio, entre los que destacan: Ejecución del árbol de llamadas, Prueba a Medida Contingencial Alterna debido a fallas en sistemas, informes sobre pruebas al Plan de continuidad del negocio para traslado de personal crítico al sitio alternativo de operación y Plan de continuidad del negocio para el cubrimiento de personal que interviene en la ejecución de los procedimientos críticos.
- h.- Se realizan actividades enfocadas en el fortalecimiento de la cultura de continuidad el negocio, tales como remisión de boletines informativos, capacitaciones en línea y presenciales a todo el personal del Banco y Gestores de Continuidad de Continuidad del Negocio, entre otras.

Riesgo de Fraude

Los servicios principales en materia de gestión de Riesgo de Fraude están dados por investigaciones reactivas de eventos presuntos o confirmados de Fraude Interno o Externo y el monitoreo de transacciones con Tarjeta de Débito y Banca Electrónica; adicionalmente se llevan a cabo diferentes seguimientos y monitoreos especiales.

En general esta gestión tiene como fundamento principal la Política “Funcionamiento Sistema de Gestión Riesgo de Fraude”, que regula las relaciones de cooperación y coordinación con todas las áreas del banco en materia de investigación, la recopilación y documentación de eventos y el seguimiento de acciones de contención de pérdidas. También se cuenta con una Matriz de Riesgo de Fraude donde se han recopilado los escenarios potenciales con sus valoraciones de Riesgo Inherente y Controles.

Se ha trabajado en el desarrollo de una cultura de prevención e identificación sobre la materia por medio de la participación en jornadas de inducción a personal de nuevo ingreso además de la coordinación de un curso anual de tipo virtual dirigido a todo el personal. Las consideraciones de Riesgo de Fraude han sido tomadas en cuenta en la gestión de nuevos productos y servicios financieros del banco.

Gestión de Seguridad de la Información

La aplicación de la Política “Seguridad de la Información” constituye la base de actuación de la Gestión de Seguridad de la Información en todas las áreas y procesos del banco, además de procedimientos y metodologías relacionadas.

El trabajo de Gestión de Seguridad de la Información tiene como servicios principales el monitoreo proactivo de amenazas cibernéticas, el seguimiento en la aplicación de actualizaciones de seguridad y la detección de eventos sobre usos no autorizados de activos de información del banco; sobre estos últimos se promueve constantemente el uso debido por medio de alertas informativas y curso virtual anual además de participación en inducciones para personal de nuevo ingreso.

Las consideraciones de Seguridad de la Información han sido tomadas en cuenta en la gestión de nuevos productos y servicios financieros del banco, por medio de la emisión de opiniones técnicas.



**BANCO
HIPOTECARIO**

www.bancohipotecario.com.sv

Dirección de Gestión Integral de Riesgo