

# 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**

---

	<b>Páginas</b>
<b>Informe de los auditores independientes</b>	1 - 6
<b>Estados financieros:</b>	
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.

<b>Asunto clave de auditoría</b>	<b>Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto</b>
<p><b>Reservas de saneamiento de préstamos y contingencias</b></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"> <li>• 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).</li> <li>• Efectuamos pruebas sobre la parametrización del sistema y sobre la metodología utilizada para la clasificación de riesgo de la cartera de préstamos.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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).</li> <li>• 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.</li> </ul>



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"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Efectuamos pruebas sobre los criterios utilizados por el Banco para la estimación de las reservas voluntarias, y cotejamos el resultado con los registros contables.</li></ul>

**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 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, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros 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)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos de intermediación</b>			
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>
<b>Otros activos</b>			
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>
<b>Activo fijo</b>			
Bienes muebles, inmuebles y otros – neto	11	<u>16,819.1</u>	<u>16,331.0</u>
<b>Total de los activos</b>		<u>\$2,266,430.6</u>	<u>\$1,728,096.9</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos de intermediación</b>			
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>
<b>Otros pasivos</b>			
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>
<b>Total de los pasivos</b>		<u>2,079,059.8</u>	<u>1,559,873.5</u>
<b>Patrimonio</b>			
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>
<b>Total patrimonio</b>		<u>187,370.8</u>	<u>168,223.4</u>
<b>Total de los pasivos más patrimonio</b>		<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
<b>Ingresos de operación</b>			
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>
<b>Costos de operación</b>			
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>
<b>Reservas de saneamiento</b>	7	<u>16,508.7</u>	<u>15,000.8</u>
<b>Utilidad antes de gastos</b>		<u>55,924.3</u>	<u>53,105.9</u>
<b>Gastos de operación</b>	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>
<b>Utilidad de operación</b>		16,411.6	20,784.2
Otros ingresos y gastos, netos	45	<u>7,112.9</u>	<u>2,821.2</u>
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		23,524.5	23,605.4
<b>Impuestos directos</b>			
Impuesto sobre la renta	25	<u>(2,671.8)</u>	<u>(4,748.6)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<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
<b>Patrimonio</b>								
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>
<b>Patrimonio restringido</b>								
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>
<b>Total patrimonio</b>		<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>
<b>Valor contable de las acciones</b>								
(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
<b>Actividades de operación:</b>			
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>
<b>Actividades de inversión:</b>			
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>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
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:

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

### **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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Pasivo laboral relacionado con la política:</b>		
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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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>
<b>Total</b>	<u><b>\$910,562.7</b></u>	<u><b>\$404,565.5</b></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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Préstamos vigentes:</b>		
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>
<b>Préstamos refinanciados o reprogramados:</b>		
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>
<b>Préstamos vencidos</b>		
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>
<b>Cartera neta</b>	<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:

	<b>Préstamos</b>	<b>Contingencias</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	\$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>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b><u>\$26,850.8</u></b>	<b><u>\$9,853.1</u></b>	<b><u>\$36,703.9</u></b>
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>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b><u>\$24,918.7</u></b>	<b><u>\$7,438.9</u></b>	<b><u>\$32,357.6</u></b>

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

b. Reservas por deudores de créditos para la vivienda:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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>
<b>Saldo final</b>	<b><u>\$1,006.7</u></b>	<b><u>\$1,002.5</u></b>

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

c. Reservas por deudores de créditos para consumo:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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>
<b>Saldo final</b>	<b><u>\$2,303.3</u></b>	<b><u>\$461.1</u></b>

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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	\$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>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<u>\$12,331.6</u>	<u>\$4,855.3</u>	<u>\$7,476.3</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	\$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>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	\$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>
<b>Saldo final</b>	<u>\$16,819.1</u>	<u>\$16,331.0</u>

**12. Depósitos de clientes**

La cartera de depósitos del Banco se encuentra distribuida así:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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>
<b>Total</b>	<u>\$1,713,449.4</u>	<u>\$1,403,153.5</u>

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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>
<b>Total</b>	<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	<u>15,000.0</u>	<u>1,905.6</u>	9.71%	24 de sept. 2024	Cartera de préstamos
<b>TOTAL</b>		<b><u>\$107,633.70</u></b>	<b><u>\$49,881.2</u></b>			

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	<u>15,000.0</u>	<u>5,699.4</u>	7.81%	24 de sept. 2024	Cartera de préstamos
<b>TOTAL</b>		<b><u>\$115 138 3</u></b>	<b><u>\$63 168 1</u></b>			

# 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)		Adeudado		Intereses acumulados		Tasa de interés		Garantía
				Colocado	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	
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
<b>Activos</b>							
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>
<b>Total de activos</b>	<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>
<b>Pasivos</b>							
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>
<b>Total de pasivos</b>	<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>
<b>Monto neto</b>	<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>
<b>Monto neto</b>	<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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Utilidad por acción</b>	\$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 distributable y no distributable

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	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	Parcial	Total	Parcial	Total
<b>Utilidad del ejercicio</b>		\$20,852.7		\$18,856.8
Reserva Legal		(2,352.6)		(2,360.5)
Utilidad no distributable 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>	
<b>Utilidad distributable al final del período (1)</b>		<u>\$10,430.6</u>		<u>\$17,476.4</u>

(1) En el año 2022, la utilidad distributable está integrada por la utilidad distributable 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
<b>Diferencias temporarias</b>						
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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Gastos de funcionarios y empleados</b>		
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	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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 reconvino 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 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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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:

<b>Cargo</b>	<b>Director</b>
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:

<b>Cargo</b>	<b>Director</b>
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<sup>a</sup> 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
<b>Otros ingresos</b>		
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>
<b>Otros gastos</b>		
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.