

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

**Estados financieros**

**Al 31 de diciembre 2020**

**Contenido:**

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



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

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

## Informe de los Auditores Independientes

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

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

### **Bases para la opinión**

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

### **Párrafo de énfasis - Base de contabilidad**

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

### **Otra información incluida en la memoria de labores de la administración**

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

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

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



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

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

A la Asamblea General de Accionistas de  
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.  
**Página 2**

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, nosotros como auditores, también:

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



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

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

A la Asamblea General de Accionistas de  
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.  
**Página 3**

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

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

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

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

René Alberto Arce Barahona  
Socio  
Registro No. 1350

15 de febrero de 2021  
Torre Futura World Trade Center 11-05  
San Salvador, El Salvador



A-021-2021

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Balances generales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Activos de intermediación</b>		
Caja y bancos (Nota 3)	US\$ 266,874.3	208,977.3
Reportos y otras operaciones bursátiles neto (Nota 4)	6,216.4	1,476.8
Inversiones financieras, netas (Nota 5)	173,026.0	77,948.5
Cartera de préstamos, neta (Notas 6, 7 y 8)	882,915.2	790,729.8
	<u>1,329,031.9</u>	<u>1,079,132.4</u>
<b>Otros activos</b>		
Bienes recibidos en pago, neta (Nota 9)	7,822.1	5,217.2
Inversiones accionarias (Nota 10)	114.3	114.3
Diversos, neto	7,704.0	5,874.7
	<u>15,640.4</u>	<u>11,206.2</u>
<b>Activo fijo</b>		
Bienes muebles, inmuebles y otros – neto (Nota 11)	16,997.6	16,613.8
<b>Total de los activos</b>	<u><b>US\$ 1,361,669.9</b></u>	<u><b>1,106,952.4</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos de intermediación</b>		
Depósitos de clientes (Nota 12)	US\$ 1,059,104.8	796,996.9
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 8 y 14)	38,033.7	54,228.9
Préstamos de otros bancos (Nota 15)	79,372.0	72,778.7
Reportos y otras obligaciones bursátiles (Nota 16)	-	13,511.4
Diversos	35,856.9	29,031.4
	<u>1,212,367.4</u>	<u>966,547.3</u>
<b>Otros pasivos</b>		
Cuentas por pagar	6,822.7	8,359.7
Provisiones	3,829.0	3,852.6
Diversos	7,132.4	6,239.4
	<u>17,784.1</u>	<u>18,451.7</u>
<b>Total de los pasivos</b>	<u><b>1,230,151.5</b></u>	<u><b>984,999.0</b></u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital social pagado	73,434.3	45,029.5
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado	58,084.1	76,923.9
<b>Total patrimonio</b>	<u><b>131,518.4</b></u>	<u><b>121,953.4</b></u>
<b>Total de los pasivos más patrimonio</b>	<u><b>US\$ 1,361,669.9</b></u>	<u><b>1,106,952.4</b></u>

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
Contador General

Omar Chavez Portal  
Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.****Estados de resultados****Por los años terminados el 31 diciembre de 2020 y 2019***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ingresos de operación</b>		
Intereses de préstamos	US\$ 66,358.4	64,833.4
Comisiones y otros ingresos de préstamos	4,496.9	5,087.7
Intereses de inversiones	5,326.4	3,155.0
Utilidad en venta de títulos valores	3.9	1.2
Reportos y operaciones bursátiles	114.8	210.6
Intereses sobre depósitos	1,297.9	3,923.4
Operaciones en moneda extranjera	700.7	581.7
Otros servicios y contingencias	2,381.4	2,529.1
	<b>80,680.4</b>	<b>80,322.1</b>
<b>Costos de operación</b>		
Intereses y otros costos de depósitos	25,321.1	21,797.5
Intereses sobre préstamos	5,764.3	6,645.1
Pérdida en venta de títulos valores	27.3	64.3
Operaciones en moneda extranjera	6.2	4.5
Otros servicios y contingencias	3,054.5	2,761.7
	<b>34,173.4</b>	<b>31,273.1</b>
<b>Reservas de saneamiento (Nota 7)</b>	9,803.8	9,115.1
	<b>36,703.2</b>	<b>39,933.9</b>
<b>Utilidad antes de gastos</b>		
<b>Gastos de operación (Nota 26)</b>		
De funcionarios y empleados	15,210.6	15,400.9
Generales	9,871.0	8,718.2
Depreciaciones y amortizaciones	1,602.7	1,704.5
	<b>26,684.3</b>	<b>25,823.6</b>
<b>Utilidad de operación</b>	10,018.9	14,110.3
Otros(gastos) e ingresos netos	(560.5)	1,540.7
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>9,458.4</b>	<b>15,651.0</b>
<b>Impuestos directos</b>		
Impuesto sobre la renta (Nota 25)	(3,403.7)	(5,389.3)
<b>Contribuciones</b>		
Plan de Seguridad Ciudadana Grandes Contribuyentes	(427.9)	(678.7)
<b>Utilidad neta</b>	US\$ <b>5,626.8</b>	9,583.0

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

Firmados por:

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estados de cambios en el patrimonio**  
**Por los años terminados el 31 diciembre de 2020 y 2019**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2020
<b>Patrimonio</b>							
Capital social pagado (1)	US\$ 45,029.5	-	-	45,029.5	28,404.8	-	73,434.3
Reserva legal (Nota 23)	11,257.4	-	-	11,257.4	903.0	-	12,160.4
Reservas voluntarias (Nota 44)	32,342.4	6,421.0	-	38,763.4	7,701.4	26,400.0	20,064.8
Utilidades distribuibles (Nota 24)	6,509.8	9,583.0	8,302.5	7,790.3	5,626.8	13,417.1	0.0
Resultados de ejercicios anteriores	25.0	-	-	25.0	7,790.3	7,790.3	25.0
	<u>US\$ 95,164.1</u>	<u>16,004.0</u>	<u>8,302.5</u>	<u>102,865.6</u>	<u>50,426.3</u>	<u>47,607.4</u>	<u>105,684.5</u>
<b>Patrimonio restringido</b>							
Utilidad no distribuible (Nota 24)	11,931.0	13,723.6	11,931.0	13,723.6	4,723.8	-	18,447.4
Revalúos del activo fijo	4,962.3	-	-	4,962.3	-	-	4,962.3
Recuperación de activos castigados (Nota 20)	136.0	334.2	68.3	401.9	2,087.1	64.8	2,424.2
	<u>US\$ 17,029.3</u>	<u>14,057.8</u>	<u>11,999.3</u>	<u>19,087.8</u>	<u>6,810.9</u>	<u>64.8</u>	<u>25,833.9</u>
<b>Total patrimonio</b>	<u>US\$ 112,193.4</u>	<u>30,061.8</u>	<u>20,301.8</u>	<u>121,953.4</u>	<u>57,237.2</u>	<u>47,672.2</u>	<u>131,518.4</u>
<b>Valor contable de las acciones</b> (cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)	<u>US\$ 14.95</u>			<u>16.25</u>			<u>10.75</u>

(1) En 2020, el capital social del Banco está representado por 11,992,232 acciones comunes y 246,817 preferidas (7,258,092 acciones comunes y 246,817 acciones preferidas en 2019 y 2018), todas nominativas con valor absoluto de seis dólares cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Omar Chavez Portal  
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
 Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.****Estado de Flujo de Efectivo****Por los años terminados el 31 diciembre de 2020 y 2019***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	2020	2019
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	US\$ 5,626.8	9,583.0
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado) en las actividades de operación.		
Reserva de saneamiento de préstamos y productos por cobrar	9,161.8	8,820.2
Otras reservas	(276.0)	(27.6)
Reserva de activos extraordinarios	1,420.2	808.4
Ganancia en ventas de activos extraordinarios y activo fijo	(416.8)	(1,708.8)
Bienes recuperados (Nota 20)	2,022.3	265.9
Depreciaciones y amortizaciones	1,602.7	1,704.5
Intereses y comisiones por recibir	(8,986.9)	(2,017.6)
Aumento (disminución) de intereses y comisiones por pagar	125.3	(36.5)
Aumento en cartera de préstamos	(96,884.6)	(59,173.1)
(Aumento) disminución de otros activos	(1,829.3)	558.4
Aumento en depósitos del público	261,643.7	63,049.4
Aumento de otros pasivos	6,433.9	25,392.7
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>179,643.1</u>	<u>47,218.9</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de Inversiones en instrumentos financieros	(95,011.2)	(42,251.2)
Aumento de reportos y operaciones bursátiles	(4,739.6)	(1,476.8)
Adquisición de activo fijo (Nota 11)	(1,986.5)	(1,502.8)
Efectivo recibido por venta de activo fijo	25.1	3.8
Efectivo recibido por venta de activos extraordinarios	824.6	3,370.5
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(100,887.6)</u>	<u>(41,856.5)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Aumento de capital social	2,004.8	-
Pago de dividendos	(88.9)	(88.9)
Préstamos (pagados) obtenidos	(9,263.0)	6,904.8
(Disminución) aumento de reportos y operaciones bursátiles	(13,511.4)	13,511.4
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(20,858.5)</u>	<u>20,327.3</u>
Aumento neto en el efectivo	57,897.0	25,689.7
Efectivo al inicio del año	208,977.3	183,287.6
Efectivo al final del año (Nota 3)	<u>US\$ 266,874.3</u>	<u>208,977.3</u>

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

Firmados por:

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

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

### **1. Operaciones**

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

El Banco está regulado por el Decreto Legislativo No 80. Disposiciones Especiales Referentes Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima aprobado el 16 de agosto de 2012, la Ley de Bancos, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador y Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero Decreto 537 aprobado el 8 de diciembre de 2004 (Vigente hasta el 13 de mayo 2020), Ley del Sistema Financiero para Fomento al Desarrollo y demás leyes de aplicación general, incluyendo lo relativo a los acuerdos e instructivos emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

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

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

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

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

Los estados financieros han sido preparados por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., de conformidad con las Normas Contables para Bancos (NCB) que le son aplicables, emitidas por la anterior Superintendencia del Sistema Financiero y las Normas Internacionales de Contabilidad NIC – hoy incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF prevaleciendo la Normativa por la Superintendencia cuando haya conflicto con las NIIF. Además, la Superintendencia del Sistema Financiero requirió que

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

cuando las NIIF presenten diferentes opciones para contabilizar el mismo evento, se adopte la más conservadora. En la nota (39) se presentan las principales diferencias entre las normas contables utilizadas y las NIIF.

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

### **2.2. Inversiones financieras**

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

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

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

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

### **2.4. Activo fijo**

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

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base a la vida útil estimada de los activos. El valor de la revaluación de los activos fijos depreciables se amortiza de acuerdo con la vida útil estimada restante de los activos. Las ganancias o pérdidas que resultan de

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

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

El plan de beneficios definido que cubre la prestación económica por retiro voluntario establecido en el reglamento interno y el de ley, usa el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, considerando una tasa de descuento: 3.33% (4.21%, en 2019) anual y Tasa de incremento salarial: 1.04% (1.04%, en 2019) anual.

Teniendo en cuenta las prestaciones establecidas en el Reglamento Interno de Trabajo y La Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, antes señalados, los estudios actuariales vigentes, requeridos por la Norma Internacional Contabilidad NIC -19, han estimado que el pasivo laboral requerido para solventar las obligaciones a favor de los empleados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es de US\$2,763.4 y US\$2,372.4, respectivamente.

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

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>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Pasivo laboral relacionado con la política:</b>		
Provisión al 31 de diciembre para solventar deuda por retiro voluntario.	US\$ 2,763.4	2,372.4
Otros datos sobre pasivo laboral en general		
Pagos en concepto de indemnizaciones y retiro voluntario.	US\$ 351.3	263.0

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

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

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

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

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

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

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

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 del costo.

Cuando el valor de la adquisición es mayor que el valor en libros de la entidad emisora, el Banco traslada a una cuenta de cargos diferidos el valor del exceso, el cual amortiza anualmente en un plazo de hasta tres años contados a partir de la fecha de adquisición de la inversión.

#### **2.9. Activos extraordinarios**

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

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

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

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

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

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

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

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

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

#### **2.12. Intereses por pagar**

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

#### **2.13. Reconocimiento de ingresos**

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

Las comisiones derivadas de operaciones de préstamos o contingentes con plazo hasta 30 días se reconocen como ingreso en la fecha que se cobren o provisionen. Las comisiones derivadas de operaciones de préstamos o contingentes con plazos mayores a 30 días se registran en ingresos diferidos, neto de los costos directos por otorgamiento de los mismos. El reconocimiento de ingresos diferidos se efectúa periódicamente, según la forma de pago establecido originalmente bajo el método del interés efectivo, utilizando la tasa interna de retorno.

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

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

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

El Banco constituye provisiones por riesgo país por las actividades de colocación de recursos en el exterior. Este riesgo es imputable al país de domicilio del deudor u obligado al pago y desde el cual se debe obtener el retorno de los recursos invertidos, salvo que la compañía

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

matriz actúe en calidad de deudor solidario y/o cuando el garante esté domiciliado en un país con calificación en grado de inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

---

los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios.

#### 3. Caja y bancos

Este rubro está compuesto por el efectivo tanto en moneda local como extranjera y asciende a US\$266,874.3 (US\$208,977.3 en 2019), de los cuales US\$266,400.3 (US\$207,788.3 en 2019), corresponde a depósitos en moneda local y US\$474.0 (US\$1,189.0 en 2019) corresponde a depósitos en Euros valuados a US\$1.23 (US\$1.12 en 2019). De los depósitos en Banco Central de Reserva de El Salvador y bancos del exterior US\$230,406.5 (US\$179,046.4 en 2019) devengan intereses. Un resumen de la integración de esta cuenta se presenta a continuación:

	2020	2019
Caja	US\$ 21,885.6	21,067.3
Depósitos en Banco Central de Reserva de El Salvador	230,089.3	178,665.7
Documentos a cargos de otros bancos	10,862.4	7,273.2
Depósitos en bancos locales	179.0	152.5
Depósitos en bancos extranjeros	3,858.0	1,818.6
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 266,874.3</b>	<b>208,977.3</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el requerimiento de reserva de liquidez sobre los depósitos es de US\$100,065.0 y US\$170,096.0, respectivamente, de los cuales, en ambos años, el 100% está depositado en cuenta con Banco Central de Reserva de El Salvador; no se tiene saldo restringido de moneda extranjera.

#### 4. Reportos y operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre, el saldo de reportos y otras operaciones bursátiles, asciende a US\$6,216.4 (US\$1,476.8, en 2019).

#### 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 2020 y 2019 presentan un saldo de US\$173,026.0 y US\$77,948.5, respectivamente, los cuales se detallan a continuación:

	2020	2019
Títulos valores negociables		
Emitidos por el Banco Central de Reserva	US\$ 9,954.2	11,845.2
Emitidos por el Estado	83,215.4	35,885.9

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Emitidos por otros	66,771.7	24,799.0
	<u>159,941.3</u>	<u>72,530.1</u>
Títulos valores conservados hasta el vencimiento	2,141.7	2,141.7
Títulos valores disponibles para la venta	8,000.0	400.0
	<u>170,083.0</u>	<u>75,071.8</u>
Intereses provisionados	2,943.0	2,876.7
Cartera bruta	<u>US\$ 173,026.0</u>	<u>77,948.5</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco no mantiene provisión para valuación de inversiones, debido a la calidad de sus inversiones.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, un monto de US\$620.0 se encuentran garantizando parcialmente los préstamos con Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) (Véase nota 15)

La tasa de rendimiento promedio anual es de 4.30% (4.17% en 2019).

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

#### 6. Cartera de préstamos - neta

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

	2020	2019
<b>Préstamos vigentes:</b>		
Empresas privadas	US\$ 587,035.4	498,720.1
Adquisición de vivienda	96,214.0	98,445.5
Consumo	28,734.0	26,171.0
Otras entidades del Sistema Financiero	41,108.1	45,825.4
Entidades estatales	26,335.5	31,610.4
	<u>779,427.0</u>	<u>700,772.4</u>
<b>Préstamos refinanciados o reprogramados:</b>		
Empresas privadas	81,717.3	84,626.7
Consumo	9,116.7	5,766.1
	<u>90,834.0</u>	<u>90,392.8</u>
<b>Préstamos vencidos</b>		
Empresas privadas	11,864.2	10,941.2
Adquisición de vivienda	872.7	435.2
Consumo	1,029.7	1,037.5
	<u>13,766.6</u>	<u>12,413.9</u>
Intereses sobre préstamos	18,875.9	9,955.3
Reservas de saneamiento	(19,988.3)	(22,804.6)

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Cartera neta	<u>US\$</u>	<u>882,915.2</u>	<u>790,729.8</u>
--------------	-------------	------------------	------------------

Tasa de rendimiento promedio: 8.50% (9.22% en 2019).

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% (99.90% en 2019) y la cartera de préstamos con tasa de interés fija representa el 0.00% (0.10% en 2019).

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en el período reportado ascienden a US\$1,795.7 (US\$1,158.0 en 2019).

#### 7. Reservas de saneamiento

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas por un total de US\$25,856.4 y US\$28,396.7, 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>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$ 13,862.5	US\$ 5,592.1	US\$ 19,454.6
Más: Constitución de reservas	4,464.0	279.2	4,743.2
Traslados de voluntarias	1,990.9	-	1,990.9
Reclasificación de act. Extraord.	123.8	-	123.8
Menos: Liberación de reservas	(98.9)	(3.2)	(102.1)
Traslados	(1,219.0)	-	(1,219.0)
Saneamiento de préstamos	(7,511.5)	-	(7,511.5)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>US\$ 11,611.8</u>	<u>US\$ 5,868.1</u>	<u>US\$ 17,479.9</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 12,483.9	US\$ 5,564.4	US\$ 18,048.3
Más: Constitución de reservas	5,787.7	192.2	5,979.9
Traslados de voluntarias	-	-	-
Menos: Liberación de reservas	(3.7)	-	(3.7)
Traslados	(1,708.0)	-	(1,708.0)
Saneamiento de préstamos	(2,697.4)	(164.5)	(2,861.9)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>US\$ 13,862.5</u>	<u>US\$ 5,592.1</u>	<u>US\$ 19,454.6</u>

Tasa de cobertura: 2.40% (3.15% en 2019).

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

2020

2019

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Saldo inicial	US\$	815.8	930.9
Más: Constitución de reservas		171.8	92.6
Menos: Liberaciones		(41.7)	-
Saneamiento de préstamos		(4.9)	(2.2)
Traslados		-	(205.5)
Saldo final	US\$	941.0	815.8

Tasa de cobertura: 0.97% (0.83% en 2019).

c. Reservas por deudores de créditos para consumo:

		2020	2019
Saldo inicial	US\$	293.8	264.5
Más: Constitución de reservas		-	86.7
Menos: Saneamiento de préstamos		(26.2)	(52.1)
Liberaciones		(164.7)	-
Traslados		(19.1)	(5.3)
Saldo final	US\$	83.8	293.8

Tasa de cobertura: 0.21% (0.88% en 2019).

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:

		2020	2019
Saldo inicial	US\$	7,832.5	5,079.4
Más: Constitución de reservas		4,831.3	2,812.1
Traslado de obligatorias		-	44.8
Menos: Saneamientos		(3,298.3)	(103.8)
Traslados a obligatorias		(2,013.8)	-
Saldo final	US\$	7,351.7	7,832.5

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 2020 y 2019, los costos de reservas de saneamiento por US\$9,803.8 y US\$9,115.1, respectivamente, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$9,746.3 y US\$8,971.3. Adicionalmente incluye saneamientos directos contra resultados y reservas de cuentas por cobrar.

## 8. Cartera pignorada

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

continuación:

- a. Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de El Salvador por US\$57,653.1 (US\$78,390.3 en 2019). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$38,033.7 (US\$54,228.9, en 2019), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$44,173.6 (US\$59,426.1 en 2019). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$22,941.9 (US\$22,954.2 en 2019), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en mayo de 2015, por valor de US\$76,500.0.
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$57,109.7 (US\$47,851.2 en 2019). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$36,121.5 (US\$19,115.0, en 2019), y la garantía es de US\$50,356.3 (US\$26,622.8 en 2019), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica, S.A., (BICSA) por un monto de US\$9,000.0 (US\$9,000.0 en 2019), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$9,019.6 (US\$9,007.7, en 2019), y la garantía total es de US\$11,260.8 (US\$11,251.7 en 2019), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo de ECO BUSINESS FUND por un monto de US\$30,000.0 (US\$30,000.0 en 2019), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$16,185.3 (US\$26,250.0, en 2019) y la garantía total es de US\$20,183.5 (US\$26,250.0, en 2019), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- e. Préstamo de BLUE ORCHARD MICROFINANCE FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0 en 2019), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$3,832.0 (US\$7,647.2, en 2019) y la garantía total es de US\$4,772.5 (US\$9,375.8, en 2019), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- f. Préstamo de MICROFINANCE ENHANCEMENT FACILITY por un monto de US\$5,000.0 (US\$5,000.0, en 2019), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$1,250.7 (US\$2,511.0, en 2019) y la garantía total es de US\$1,582.9 (US\$3,193.6, en 2019), 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 2020 y 2019, el Banco mantiene saldos de activos extraordinarios por valor neto de US\$7,822.1 y US\$5,217.2, respectivamente.

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

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

### Notas a los estados financieros

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	Valor de los activos	Valor de las reservas	Valor neto de reservas
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>US\$ 9,555.6</b>	<b>4,338.4</b>	<b>5,217.2</b>
Más: Adquisiciones y constituciones	5,816.7	1,420.2	4,396.5
Traslados de reservas	-	1,286.8	(1,286.8)
Menos: Retiros	(1,597.2)	(1,092.4)	(504.8)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>US\$ 13,775.1</b>	<b>5,953.0</b>	<b>7,822.1</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>US\$ 7,447.1</b>	<b>3,896.1</b>	<b>3,551.0</b>
Más: Adquisiciones y constituciones	6,938.9	808.4	6,130.5
Traslados de reservas	-	1,911.9	(1,911.9)
Menos: Retiros	(4,830.4)	(2,278.0)	(2,552.4)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>US\$ 9,555.6</b>	<b>4,338.4</b>	<b>5,217.2</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco poseía en sus registros activos con más de cinco años de tenencia, como se describe a continuación:

Ubicación	2020	2019
Cantón Matalapa y Las Flores, La Libertad	US\$ 0.0	171.5
Cantón Miraflores, San Miguel	37.7	37.7
La Joya, Coatepeque, Santa Ana	0.0	3.8
Cantón San Antonio, El Porvenir, Santa Ana	0.0	83.9
Cantón El Mojón, Tepecoyo, La Libertad	269.1	0.0
Cantón Santa Anita, Mercedes Umaña, Usulután	89.1	0.0
Cantón Santa Barbara, Lotes 1, 3 y 4, Guazapa, San Salvador.	97.1	0.0
Cantón Cutumay, Santa Ana	60.7	60.7
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 553.7</b>	<b>357.6</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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
2020	US\$ 1,049.9	1,597.2	(1,092.4)	545.1
2019	US\$ 4,603.0	4,830.4	(2,278.1)	2,050.7

Al 31 de diciembre 2020 se realizó retiro de activo aplicado contra reserva de saneamiento, inmueble ubicado en La Joya, Coatepeque, Santa Ana. Al 31 de diciembre 2019 se realizó retiro de activos aplicado contra reserva de saneamiento, el primero consistente en bienes consistentes en electrodomésticos y el segundo consistente en inventario de cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se realizaron traslados de activos extraordinarios al activo fijo del Banco.

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no realizaron donaciones de activos.

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

#### 10. Inversiones accionarias

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

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación		Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
		2020	2019	Fecha	Monto	2020	2019	2020	2019
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.36	2.35	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$76.7	US\$76.3

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

#### 11. Activo fijo (Bienes Muebles e Inmuebles)

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

	2020	2019
Costo		
Edificaciones	US\$ 10,316.1	10,316.1
Mobiliario y equipo	11,722.5	10,856.5
Menos: Depreciación acumulada	(14,646.5)	(14,017.4)
	<u>7,392.1</u>	<u>7,155.2</u>
Más:		
Terrenos	4,874.0	4,874.0
Amortizables	1,135.3	988.4
Construcciones en proceso	1.4	1.4
	<u>13,402.8</u>	<u>13,019.0</u>
Revaluaciones		
Edificaciones	1,367.5	1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones	(1,367.5)	(1,367.5)
Terrenos	3,594.8	3,594.8
	<u>3,594.8</u>	<u>3,594.8</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 16,997.6</b>	<b>16,613.8</b>

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se efectuó revalúo de activos.

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

2020 2019

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

<b>Saldo inicial</b>	<b>US\$</b>	<b>16,613.8</b>	<b>16,817.9</b>
Mas - Adquisiciones		1,986.5	1,502.8
Menos - Depreciaciones y amortizaciones		(1,602.7)	(1,704.5)
Retiros		(0.0)	(2.4)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$</b>	<b>16,997.6</b>	<b>16,613.8</b>

#### 12. Depósitos de clientes

La cartera de depósitos del Banco se encuentra distribuida así:

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depósitos del público	US\$	676,642.9	560,723.1
Depósitos de entidades estatales		366,752.1	223,170.5
Depósitos restringidos e inactivos		15,709.8	13,103.3
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>1,059,104.8</b>	<b>796,996.9</b>

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depósitos en cuenta corriente	US\$	274,040.9	194,767.3
Depósitos en cuenta de ahorro		249,919.5	201,561.9
Depósitos a plazo		535,144.4	400,667.7
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>1,059,104.8</b>	<b>796,996.9</b>

Tasa de costo promedio es de 2.62% (2.82% en 2019).

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

#### 13. Préstamos del Banco Central de Reserva

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco no hizo uso de préstamos para cubrir deterioros de liquidez, normados en el artículo 49-A de la Ley Orgánica del Banco Central de Reserva.

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

Al 31 de diciembre el Banco mantiene préstamos otorgados por BANDESAL de US\$57,653.1 (US\$78,390.3, en 2019) teniendo un saldo pendiente de pago de US\$38,033.7 (US\$54,228.9, en 2019).

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

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

Préstamo con saldo principal de US\$3,095.2 (US\$5,372.6, en 2019), destinado a créditos de inversión, intereses acumulados de US\$10.2 (US\$18.3, en 2019), al 6.1% (6.1% en 2019) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 09 de mayo de 2039.

Préstamo con saldo principal de US\$166.7 (US\$265.0, en 2019), destinado a fondo de crédito para el medio ambiente, intereses acumulados de US\$1.1 (US\$1.8, en 2019), al 2.0% (2.0% en, 2019) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de agosto de 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$5,381.6 (US\$8,232.7, en 2019), destinado a líneas diversas, intereses acumulados de US\$73.8 (US\$114.3, en 2019), al 3.0% (3.0% en 2019) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 12 de noviembre de 2029

Préstamo con saldo principal de US\$21,332.4 (US\$28,806.1, en 2019), destinado a líneas especiales de crédito sector vivienda y estudio, intereses acumulados de US\$102.3 (US\$166.1, en 2019), al 3.7% (3.9%, en 2019) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 06 de diciembre de 2042.

Préstamo con saldo principal de US\$116.0 (US\$13.8, en 2019), destinado a líneas programa eficiencia energética y renovables, intereses acumulados de US\$2.9 (US\$0.0, en 2019), al 6.0% (5.5%, en 2019) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 09 de enero del 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$7,364.4 (US\$10,658.8 en 2019), destinado a línea de crédito para el financiamiento del desarrollo productivo de las MIPYMES-Fondos BID, intereses acumulados de US\$20.9 (US\$32.2, en 2019), al 5.5% (5.4%, en 2019) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 13 de febrero del 2034.

Préstamo con saldo principal de US\$365.1 (US\$545.6 en 2019), destinado a línea de crédito para mujeres empresarias, intereses acumulados de US\$1.1 (US\$1.6, en 2019), al 6.0% (5.9% en 2019) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 17 de noviembre de 2025

#### **15. Préstamos de otros bancos**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados financieros del Banco presentan obligaciones por préstamos con bancos extranjeros que ascienden a US\$79,372.0 y US\$72,778.7, respectivamente, monto que incluye capital más intereses.

El detalle de préstamos con bancos extranjeros es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020:

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Banco	Destino		Monto global de línea	Saldo	Tasa promedio	Vencimiento	Garantía
The Export-Import Bank of the Republic of China	Comercio exterior	US\$	5,000.0	213.9	3.24%	06.12.2022	Sin garantía real
BNDES	Exportaciones Brasileñas		14,000.0	764.5	2.62%	02.05.2025	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBio		57,109.7	36,121.5	4.98%	23 de Jul de 2028	Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño
Banco de Costa Rica, S.A.(BICSA)	Capital de Trabajo		9,000.0	9,019.6	4.90%	29 de octubre de 2021	Cartera de préstamos
Eco Business Fund	Capital de Trabajo		30,000.0	16,185.3	4.07%	24 de sept. de 2024	Cartera de préstamos
Blue Orchard Microfinance Fund	Capital de Trabajo		15,000.0	3,832.0	6.35%	28 de Julio de 2021	Cartera de préstamos
Microfinance Enhancement Facility	Capital de Trabajo		5,000.0	1,250.7	4.40%	20 de octubre de 2021	Cartera de préstamos
OFID para el Desarrollo Internacional	Capital de trabajo		12,000.0	11,984.5	2.98%	24 de junio de 2021	Sin garantía real
<b>TOTAL</b>		<b>US\$</b>	<b>147,109.7</b>	<b>79,372.0</b>			

Al 31 de diciembre de 2019:

Banco	Destino		Monto global de línea	Saldo	Tasa promedio	Vencimiento	Garantía
The Export-Import Bank of the Republic of China	Comercio exterior	US\$	5,000.0	319.9	3.24%	Renovable anualmente	Sin garantía real
BNDES	Exportaciones Brasileñas		14,000.0	1,051.3	2.71%	4 septiembre de 2020	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBio		47,951.2	19,115.0	5.60%	23 de Jul de 2028	Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño
Banco de Costa Rica, S.A.(BICSA)	Capital de Trabajo		9,000.0	9,007.7	5.20%	29 de octubre de 2020	Cartera de préstamos
Eco Business Fund	Capital de Trabajo		30,000.0	21,153.2	5.90%	15 de sept. de 2024	Cartera de préstamos
Blue Orchard Microfinance Fund	Capital de Trabajo		15,000.0	7,647.2	6.35%	28 de Julio de 2021	Cartera de préstamos
Microfinance Enhancement Facility	Capital de Trabajo		5,000.0	2,511.0	6.78%	28 de julio de 2021	Cartera de préstamos
OFID para el Desarrollo Internacional	Capital de trabajo		12,000.0	11,973.4	5.80%	28 de junio de 2020	Sin garantía real
<b>TOTAL</b>		<b>US\$</b>	<b>137,951.2</b>	<b>72,778.7</b>			

#### 16. Reportos y otras operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre de 2020, no se tienen saldo en reportos y operaciones bursátiles. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo en reportos y operaciones bursátiles asciende a \$13,511.4

#### 17. Títulos de emisión propia.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

### 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco no tenía obligaciones negociables, emitidos de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Bancos.

#### 18. Bonos convertibles en acciones.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se tienen bonos convertibles en acciones de conformidad al artículo 43 de la Ley de Bancos.

#### 19. Préstamos convertibles en acciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco no tiene préstamos convertibles en acciones de conformidad al artículo 78 de la Ley de Bancos.

#### 20. Recuperaciones de activos castigados

Al 31 de diciembre de 2020, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$2,087.1, corresponde a un inmueble por US\$1,923.6, a nombre de Mario Oscar Menendez Rivas y dos bienes muebles, el primero por US\$12.6, a nombre de Ramón José Manuel Castillo Funes y el segundo por US\$150.9 a nombre de sociedad Jubis, S.A. de C.V. Al 31 de diciembre de 2019, las recuperaciones en especie de activos de riesgo crediticios que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$334.2, corresponde a cuatro inmuebles, el primero a nombre de Soc. Moldes Industriales, S.A. por \$71.8, el segundo de José Estanislao Menjivar Montano, por \$70.1, el tercero de Karen Elizabeth Guzmán Franco, por \$22.5 y el cuarto de Los Dos Potrillos, S.A. de C.V. por \$169.8.

#### 21. Vencimientos de operaciones activas y pasivas

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

Concepto		2021	2022	2023	2024	2025	Más de 5 años	Total
<b>Activos</b>								
Inversiones financieras	US\$	156,618.2	6,068.4	656.9	-	8,672.5	1,010.0	173,026.0
Reportos		6,216.4	-	-	-	-	-	6,216.4
Préstamos (*)		166,397.4	44,461.6	54,758.1	78,884.6	55,256.3	483,157.2	882,915.2
<b>Total de activos</b>		<b>329,232.0</b>	<b>50,530.0</b>	<b>55,415.0</b>	<b>78,884.6</b>	<b>63,928.8</b>	<b>484,167.2</b>	<b>1,062,157.6</b>
<b>Pasivos</b>								
Depósitos		1,042,059.9	17,044.9	-	-	-	-	1,059,104.8
Préstamos		26,086.8	213.9	-	16,185.3	1,417.4	73,502.3	117,405.7
Reportos		-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos		1,068,146.7	17,258.8	-	16,185.3	1,417.4	73,502.3	1,176,510.5
<b>Monto neto</b>	<b>US\$</b>	<b>(738,914.7)</b>	<b>33,271.2</b>	<b>55,415.0</b>	<b>62,699.3</b>	<b>62,511.4</b>	<b>410,664.9</b>	<b>(114,352.9)</b>

(\*) Presentados netos de reserva.

Para efectos de esta divulgación, los depósitos de ahorro y cuentas corrientes por US\$535,960.5 que no tienen vencimiento definido, se incluyen como parte de los

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

vencimientos del primer año, y no se incluye el efectivo en caja y bancos con saldo de US\$266,874.3.

#### 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:

		2020	2019
Utilidad por acción	US\$	0.75	1.28

El valor anterior ha sido calculado considerando la utilidad neta mostrada en el estado de resultados y un promedio de acciones en circulación de 7,530,850 (7,504,909 en 2019)

#### 23. Reserva legal

Con base al Artículo No 39 de la Ley de Bancos, el Banco debe separar de sus utilidades anuales el diez por ciento (10%) hasta alcanzar una suma igual al veinticinco por ciento (25%) del capital social pagado. Al 31 de diciembre de 2020, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a US\$903.0. Al 31 de diciembre de 2019, no se constituyó reserva legal, debido a que el saldo en dicho período representa el 25.0% de capital social, mínimo requerido por la citada legislación.

#### 24. Utilidad distribuible y no distribuible

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

		2020	2019
Utilidad del ejercicio	US\$	5,626.8	9,583.0
Reserva Legal		(903.0)	(0.0)
Utilidad no distribuible de ejercicios anteriores		<u>13,723.6</u>	<u>11,930.9</u>
Total utilidad disponible		18,447.4	21,513.9
Utilidades restringidas			
Intereses, comisiones y recargos por cobrar		<u>(21,881.2)</u>	<u>(13,723.6)</u>
Depósitos en Bancos Extranjeros	(8.6)		(9.2)
Sobre inversiones	(2,943.0)		(2,876.7)
Sobre préstamos	(18,211.9)		(9,060.0)
Sobre cuentas por cobrar	<u>(717.7)</u>		<u>(1,777.7)</u>
<b>Utilidad distribuible al final del período</b>		<b><u>(US\$ 3,433.8)</u></b>	<b><u>7,790.3</u></b>

Se solicitará a la Junta General de Accionistas, aprobar traslado por US\$3,433.8, de reservas voluntarias de capital a patrimonio restringido, para completar requerimiento del año 2020.

#### 25. Impuesto sobre la renta

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

### Notas a los estados financieros

#### 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Las entidades constituidas en El Salvador pagan impuesto sobre la renta por los ingresos obtenidos en el país, conforme a la Ley del Impuestos Sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N.º 134 de fecha 18 de diciembre de 1991, en vigencia desde el día 1 de enero de 1992; sin embargo, se realizaron reformas según el Decreto Legislativo de fecha 14 de diciembre de 2011, publicado en el Diario Oficial No 235 Tomo 393 del 15 de diciembre de 2011 y Decreto Legislativo N.º 762 del 31 de julio de 2014, que consisten en incrementar la tasa impositiva del 25% al 30%, con excepción de los sujetos pasivos con rentas gravadas menores a US\$150.0, que aplican el 25%.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Impuesto sobre la Renta computado de acuerdo con lo establecido en los decretos referidos se detalla a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentas gravadas del ejercicio	<b>US\$</b> 77,099.2	80,531.3
Menos: Costos y gastos del ejercicio	(73,967.0)	(68,160.1)
Subtotal	<u>3,132.2</u>	<u>12,371.2</u>
Más: Costos y gastos no deducibles	8,213.3	5,593.3
Renta imponible	<u>11,345.5</u>	<u>17,964.5</u>
Impuesto sobre la renta determinado	<b>US\$</b> <u>3,403.7</u>	<u>5,389.3</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco tiene en concepto de impuesto sobre la renta diferido relacionado con la reserva laboral, saldo por US\$934.4 y US\$790.6, respectivamente.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por el Banco para los años 2020, 2019 y 2018.

El impuesto líquido a pagar haciendo uso de los derechos relacionados con la provisión ascienden a US\$1,798.5(US\$3,485.7, en 2019).

#### 26. Gastos de operación

Los gastos de operación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se detallan a continuación:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Gastos de funcionarios y empleados</b>		
Remuneraciones	US\$ 10,073.3	9,790.2
Prestaciones al personal	4,003.6	4,501.8
Indemnizaciones al personal	800.6	513.1
Gastos del directorio	96.5	132.8
Otros gastos de personal	236.6	463.0
	<u>15,210.6</u>	<u>15,400.9</u>
Gastos generales	9,871.0	8,718.2
Depreciaciones y amortizaciones	1,602.7	1,704.5
<b>Total</b>	<b>US\$</b> <u>26,684.3</u>	<u>25,823.6</u>

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

#### **27. Fideicomisos**

El 20 de noviembre de 2020 se nombró al Banco como fiduciario en un contrato de constitución de Fideicomiso. Se tiene previsto que el mismo inicie operaciones a partir del próximo ejercicio, una vez se completen los trámites de registro correspondientes. Al 31 de diciembre de 2019 el Banco no controlaba fideicomisos.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco ha mantenido un promedio de 811 y 799 empleados, respectivamente. De ese número el 68.3% (69.3%, en 2019) se dedican a los negocios del Banco y el 31.7% (30.7%, en 2019) es personal de apoyo.

#### **29. Operaciones contingentes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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>2020</b>	<b>2019</b>
Apertura de cartas de crédito	US\$ 12,815.9	1,084.3
Avales fianzas y garantías	16,942.1	13,713.1
Menos: provisión por riesgo	(5,868.1)	(5,592.0)
<b>Total</b>	<b><u>US\$ 23,889.9</u></b>	<b><u>9,205.4</u></b>

#### **30. Litigios pendientes**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se tiene un Recurso Contencioso Administrativo en trámite, promovido por parte del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., en contra de la Alcaldía Municipal de Santa Ana, en respuesta a la determinación tributaria de oficio de impuestos por la radicación de Cartera de Préstamos dentro del municipio, en los años 2014, 2015 y 2016 por la cantidad de US\$327.9 miles, dicho recurso ha sido admitido, y el acto reclamado ha sido suspendido cautelarmente, no realizándose diligencias de cobro sobre el monto relacionado. Actualmente el proceso se encuentra en espera de resolución tras la valoración de las pruebas presentadas.

Al 31 de julio de 2020, el Juzgado Séptimo de Instrucción notificó al Banco sobre su vinculación, por parte de la Fiscalía General de la República en el proceso seguido contra exfuncionarios de la institución, conocido como Saqueo Público, en calidad de eventual Responsable Civil Subsidiario Especial, lo cual el Banco ha rechazado mediante escrito de contestación al emplazamiento. El proceso actualmente se encuentra en la etapa de instrucción, a la espera del señalamiento de la fecha para la celebración de la Audiencia.

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

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

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

El Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) posee el 96.72% de las acciones del Banco, pero no se considera persona relacionada basado en el inciso tercero del artículo 205 de la Ley de Bancos, por ser una institución estatal de carácter autónomo.

#### **32. Créditos relacionados**

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

El capital social y reservas de capital del Banco al 31 de diciembre es de US\$105,659.5 (US\$95,050.2, en 2019) y el total de créditos relacionados es de US\$1,490.5 (US\$1,005.6, en 2019), que representa el 1.4% (1.1%, en 2019) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 26 (19 en 2019) deudores.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco no posee subsidiarias extranjeras.

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

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

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco no posee subsidiarias nacionales.

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

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

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

El decreto 537, referido en párrafo anterior fue derogado por Decreto Legislativo No 638 de fecha 30 de abril de 2020, publicado en Diario Oficial el 6 de mayo de 2020, vigente a partir del 14 de mayo de 2020; con dicha derogatoria, el límite en la concesión de créditos del Banco será lo establecido en el artículo 197 de la Ley de Bancos.

Al 31 de diciembre de 2020 el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos. Al 31 de diciembre de 2019, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo 197 de la Ley de Bancos y las disposiciones del Decreto Legislativo No. 537.

#### **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 2020 y 2019, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

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

De acuerdo con el Artículo N.º 62 de la Ley de Bancos, la Superintendencia del Sistema Financiero determinará las normas referentes a las relaciones entre las operaciones activas

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

y pasivas de los bancos, para procurar que el riesgo cambiario se mantenga dentro de rangos razonables. Para cumplir con tal propósito, la Superintendencia del Sistema Financiero ha establecido que la diferencia absoluta entre activos y pasivos de moneda extranjera no podrá ser mayor del 10% del fondo patrimonial.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación 0.5% (1.1%, en 2019).

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

	2020	2019
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	<u>14.6%</u>	<u>14.9%</u>
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	<u>10.4%</u>	<u>12.1%</u>
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	<u>179.0%</u>	<u>267.0%</u>

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

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

1. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales se detallan a continuación: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta e inversiones mantenidas

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

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

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

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

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

#### **40. Calificación de riesgo**

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

	Calificación	
	2020	2019
	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
Emisor / Largo plazo	AA-	AA-
Acciones preferidas	N-2	N-2
Perspectiva	Estable	Estable

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo es al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019. Las modificaciones de la "Norma sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de Riesgos", con vigencia a partir el 1 de agosto de 2011, establecen que las revisiones de las calificaciones tendrán una periodicidad semestral. El cambio en la norma indica, además, que las revisiones deben realizarse con cifras a junio y diciembre de cada año.

La descripción de las calificaciones se detalla a continuación:

Para el emisor:

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

- AA. Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.
  
- N-2. Corresponde a aquellas acciones que presenta una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

#### **41. Acciones de tesorería**

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

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

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

Al 31 de diciembre las acciones de tesorería ascienden a la suma de US\$120,217.7 (US\$109,987.2, en 2019). En el período reportado el Banco no hizo uso de las acciones de tesorería.

#### **42. Información por segmentos**

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

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

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

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

*(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 Gestión Integral de Riesgos y es el enlace, entre ésta última y la Junta Directiva. Dicho comité tiene como función principal servir de apoyo en la aprobación, seguimiento y control de las estrategias y políticas para la administración de los riesgos, incluyendo la fijación de los límites de actuación para las distintas áreas. Adicionalmente, apoya a la Junta Directiva y a la Presidencia del Banco en el conocimiento y comprensión de los riesgos que el Banco asume y en el capital requerido para soportarlos.

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

En la búsqueda de mejores estándares y principios que deben regir el actuar del Banco, las prácticas de Gobierno Corporativo se han fortalecido por medio de capacitaciones a los miembros de la Junta Directiva, y a la Alta Gerencia del Banco. También se han llevado a cabo capacitaciones para todo el personal, y se ha rediseñado todo el esquema de Gobierno Corporativo del Banco, creando comités, eliminando algunos y actualizando las agendas de todos, con el objetivo de incorporar prácticas de Buen Gobierno Corporativo a todo nivel, para cumplir con los objetivos del Banco.

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

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

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

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

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

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

---

### Riesgo de Mercado.

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

Para llevar a cabo una identificación oportuna, el Banco ha definido una matriz de los factores, tanto internos como externos, que son generadores de riesgo de mercado y que tendrían impactos en las operaciones y posiciones en Balance de la Institución. Adicionalmente, La Dirección de Gestión Integral de Riesgos realiza un monitoreo constante de la economía nacional e internacional, con el fin de detectar el surgimiento de cualquier factor externo que pueda materializarse en un riesgo de mercado.

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

1. **Riesgo General y Específico:** metodología que permite generar un monto, atribuible al riesgo de mercado intrínseco del portafolio de inversiones, cuando no haya movimientos significativos en el mercado secundario, caso específico de los títulos valores locales que posee el Banco.
2. **Gap de Tasa de Interés a un Año:** permite medir la sensibilidad del margen financiero de la institución (para los próximos doce meses) ante determinados movimientos de las tasas de interés del mercado local e internacional.
3. **Valor en Riesgo (VaR):** metodología que se define como la pérdida máxima esperada en un determinado periodo de tiempo y nivel de confianza. Banco Hipotecario aplica dicha práctica a los títulos valores que cotizan en mercados internacionales y que, por lo tanto, marcan precios diariamente en los mercados secundarios.

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

### Riesgo de Liquidez.

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

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

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

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

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

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

Las desviaciones a los límites establecidos, que podrían generar una exposición excesiva del Riesgo de Liquidez, 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

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

involucradas en la gestión de la liquidez, ante diferentes escenarios de tensión o deficiencia de liquidez.

2. **Reservas de Liquidez Voluntarias:** Medida adicional a los requerimientos normativos de liquidez, que consiste en la estimación de un requerimiento (respaldado por activos líquidos) que permitirá al Banco cubrir sus necesidades de liquidez para los próximos treinta días, a partir de la fecha de cálculo. Dicha metodología, así como la herramienta de medición, han sido implementadas desde 2017; siendo esto último un punto de fortalecimiento para la gestión del riesgo de liquidez de la Institución.

#### **Solvencia Patrimonial.**

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

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

#### **Riesgo Crediticio.**

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

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

Como parte de la gestión de Riesgo de Crédito, el Banco efectúa mediciones de impacto, a través de análisis de efectos posteriores a eventos que afecten directa o indirectamente a nuestra cartera de créditos, principalmente al área agropecuaria, la cual tiende a ser afectada

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

por condiciones climatológicas, con el fin de minimizar las posibles pérdidas tanto para la institución como para los clientes.

A partir del año 2019, se ha hecho énfasis en la gestión temprana de la mora, con el fin de minimizar el impacto de deterioro de la cartera de créditos, considerando el factor de atención personalizada que el banco ofrece a nuestros clientes, a través del área de negocios y la red de agencias a nivel nacional, se puede conocer la situación financiera de primera mano y atender oportunamente, ofreciéndole el producto, plazo y condiciones crediticias que mejor se ajusten a la situación actual de nuestros clientes.

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

#### **Riesgo Operacional.**

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

Durante el año 2020, se llevaron a cabo actividades para fortalecer la cultura en la organización, a través de capacitaciones virtuales al personal de las áreas, inducción al personal de nuevo ingreso y por medio del envío de boletines informativos por correo electrónico institucional y red interna, con el objetivo que los colaboradores conozcan los principales conceptos y la gestión del riesgo operacional.

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

Se brindó apoyo a las áreas de proyectos para la aprobación de nuevos productos, servicios, canales y sistemas, en el proceso de identificación de riesgos potenciales asociados a los proyectos e iniciativas, y el establecimiento de controles con el apoyo de diferentes unidades del Banco.

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización de Análisis de Riesgos y Análisis de Impacto al Negocio; revisión, creación y pruebas funcionales a los planes de continuidad del negocio para diferentes procesos del Banco; capacitaciones a gestores y personal de las diferentes unidades. En atención a la

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

pandemia de Covid-19, se realizaron sesiones con el Comité de Continuidad del Negocio en caso de crisis, para evaluar los riesgos asociados y se acordaron las actividades y estrategias del Banco, para prevenir los contagios en las instalaciones del Banco, tanto para el personal, clientes y usuarios; para ello, se creó el Plan de Continuidad del Negocio ante emergencia sanitaria por Covid-19.

#### **Riesgo Legal.**

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

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

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

#### **Riesgo Reputacional.**

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

#### **Riesgo de Fraude.**

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

El monitoreo transaccional de operaciones constituye uno de los servicios principales de la Gestión de Riesgo de Fraude, para lo cual se está fortaleciendo esta gestión con el uso de nuevas herramientas tecnológicas.

Como trabajos relevantes adicionales, se ha llevado a cabo actualización de la Matriz de Evaluación de Riesgo de Fraude y el desarrollo de un Curso Virtual de Riesgo de Fraude dirigido a todo el personal del banco y que ha complementado la participación en inducciones a personal de nuevo ingreso sobre la temática de Fraude.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

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

Con la vigencia de las Normas Técnicas de Seguridad de la Información (NRP-23) emitidas por Banco Central de Reserva y vigente a partir del 1° de julio de 2020, se ha iniciado la adecuación de procesos, políticas y procedimientos del banco a la nueva regulación.

Se han agregado nuevos monitoreos a la Gestión de Seguridad de la Información relacionados con Office 365 y Base de Datos, los cuales están en proceso de maduración, además de los existentes relacionados con salidas de información y gestión de malware.

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.

Adicionalmente se llevó a cabo un proyecto de Análisis de Vulnerabilidades Interno con proveedor externo, la realización del Curso Virtual de Seguridad de la Información dirigido a todo el personal y la Declaración Anual de Cumplimiento de Controles solicitados por Swift como otros trabajos relevantes.

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

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

2020

1. La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de febrero de 2020 acordó los siguientes puntos:
  - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2019.
  - b. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2019, equivalentes al 6% de su valor nominal, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 17 de marzo de 2020.
  - c. Aprobar el traslado de los Resultados por Aplicar del ejercicio 2019 equivalentes a US\$ 7,701.4 a Reservas Voluntarias de Capital.
  - d. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2020. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma PÉREZ MEJÍA NAVAS, S.A. DE C.V.
  - e. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2020. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

firma PÉREZ MEJÍA NAVAS, S.A. DE C.V.

- f. El nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva para el nuevo periodo de dos años a partir del día de su elección, quedando conformada y reestructurada de la siguiente manera:

<b>Cargo</b>	<b>Director</b>
Director Presidente	Licenciada Celina Maria Padilla de O'Byrne
Director Vicepresidente	Licenciado Omar Chavez Portal
Director Secretario	Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Directora Suplente	Licenciada Maria de los Angeles Palomo de Valiente
Segundo Director Suplente	Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodríguez
Tercer Director Suplente	Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda

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

<b>Cargo</b>	<b>Director</b>
Director Presidente	Licenciada Celina Maria Padilla de O'Byrne
Director Vicepresidente	Ingeniero Omar Chavez Portal
Director Secretario	Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Director Suplente	Licenciada Maria de los Angeles Palomo de Valiente

- g. Aprobar el aumento de capital social, mediante capitalización de Reservas Voluntarias de Capital equivalente a US\$ 26,400.0 dividido y representado por 4,400,000 acciones comunes con valor nominal de US\$ 6.0 (seis dólares) cada una.
- h. Aprobar el aumento de capital social, mediante aporte de capital en efectivo que realizaron los accionistas de hasta US\$ 2,100.0, o el valor efectivamente suscrito, dividido y representado por 350,000 acciones comunes con un valor nominal de US\$ 6.0 (seis dólares) cada una.
2. El 14 de marzo de 2020, la Asamblea Legislativa aprobó el Decreto Legislativo No. 593, mediante el cual se establece el "Estado de Emergencia Nacional por la Pandemia por COVID-19", publicado en el Diario Oficial No. 52, Tomo No. 426, y en el artículo 9 establece: "Suspéndanse por el plazo de treinta días, contados a partir de la vigencia de este decreto, los términos y plazos legales concedidos a los particulares y a los entes de la Administración Pública en los procedimientos administrativos y judiciales en que participan, cualquiera que sea su materia y la instancia en la que se encuentren, respecto a las personas naturales y jurídicas que sean afectadas por las medidas en el marco del presente decreto. No incurrirán en incumplimientos de obligaciones contractuales y tampoco penalidades civiles y mercantiles, todas aquellas personas que se vean imposibilitadas de cumplir sus obligaciones por estar afectadas directamente por las medidas aplicadas en cumplimiento de este decreto.

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

En lo que corresponde al sistema financiero, el comité de normas del Banco Central de Reserva de El Salvador dictará la normativa correspondiente”. De acuerdo a lo anterior, el Banco aprobó una Política de crédito temporal, cuyos objetivos fueron establecer lineamientos para regularizar la situación crediticia de los clientes que se vean afectados por la crisis generada por el COVID-19 y apoyar tanto a los clientes actuales como nuevos que soliciten financiamiento para continuar operando durante la crisis, con créditos de hasta 1 año plazo y con período de gracia de hasta 6 meses, enfocándose en los destinos de: pago de planillas y/o prestaciones laborales, pagos de servicios básicos, gastos de transporte de mercadería y/o aduanales, financiamiento de cuentas por cobrar/pagar o cualquier gasto relacionado con la operatividad de la empresa.

El Banco con el objetivo de atender a los clientes ante la emergencia nacional por COVID-19 y en función de las políticas internas aprobadas y la norma temporal emitida por Banco Central de Reserva, brindó el apoyo a los sectores productivos, a fin de mantener la operatividad de los negocios durante los períodos de confinamiento establecidos. Al cierre del 31 de diciembre, el portafolio de cartera influenciada por arreglos u otorgamientos COVID-19 asciende a US\$ US \$ 438,856.1 miles, equivalente al 49.6% del portafolio total, destacando entre ellos el otorgamiento de créditos de apoyo en emergencia con destino capital de trabajo de US\$ 35,041.6, que está beneficiando a 714 clientes, otorgados con recursos propios y recursos del BCIE.

Dadas las circunstancias de la crisis y su singularidad, el Banco ha realizado estimaciones en función de las condiciones actuales del país, estableciendo niveles de confianza, severidad y probabilidad de repago. Asimismo, se ha diseñado un esquema de recuperación de la cartera prorrogada en función de las fases de reactivación económica de los diferentes sectores, y dar el período de adaptación para la generación de flujos de efectivo de cada uno de los clientes. Por consiguiente, y como medida prudencial, se ha elaborado un modelo para la constitución de reservas voluntarias de crédito, que mitiguen el impacto ante el deterioro proyectado del portafolio y que a la fecha del informe se ha acumulado US\$ 3,350.0 específicamente para créditos afectados por la pandemia.

3. El 18 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas Temporales para enfrentar incumplimientos y obligaciones contractuales, las cuales tendrán vigencia de 180 días a partir del siguiente día de su aprobación. La presente Norma tiene por objeto incentivar la búsqueda de mecanismos de apoyo a la situación crediticia de los deudores que puedan presentar dificultades de pago en sus préstamos o a los sujetos obligados contractualmente con entidades financieras a las que éstas les apliquen, como consecuencia de la crisis económica derivada de los efectos de COVID-19, la cual fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud.
4. El 18 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 15 de septiembre de 2020. El objetivo de la presente norma es enfrentar la emergencia derivada por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos, para lo cual se establecen disposiciones temporales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.

5. El 24 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el Cálculo de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones, la cual entraría en vigencia desde el 27 de marzo de 2020 hasta el 23 de septiembre de 2020. El objetivo de la presente norma es reducir temporalmente el requerimiento de la Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la emergencia derivada por el COVID-19.
6. El 14 de abril 2020, la Asamblea Legislativa aprobó Decreto N° 638, con el cual deroga artículos 1 y 2 del decreto 537 de fecha 8 de diciembre de 2004 y sus reformas al artículo 2 de este último, contenidas en Decretos Legislativos 165 del 30 de noviembre de 2006 y 529 de fecha 2 de diciembre de 2010; en el artículo 2 del decreto 537, se establecía que el Banco no podrá conceder créditos ni asumir riesgos por más del 5% de su fondo patrimonial, con relación a una misma persona natural o jurídica, incluyendo las instituciones y empresas estatales de carácter autónomo. A partir del 14 de mayo 2020, vigencia de esta derogatoria, el Banco podrá conceder créditos y asumir riesgos hasta un 25%, en las condiciones que establece el artículo 197 de la Ley de Bancos.
7. El 10 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de créditos afectados por Covid-19, la cual entraría en vigencia desde el 15 de septiembre de 2020 hasta el 13 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es posibilitar mecanismos de apoyo a la situación crediticia de los deudores que presenten o hayan presentado dificultades de pago en sus préstamos con entidades financieras a las que les aplican las presentes Normas, como consecuencia de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia por COVID-19, la cual fue declarada por la Organización Mundial de la Salud.
8. El 21 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual entraría en vigencia desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
9. El 21 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el cálculo de la Reserva de Liquidez, la cual entraría en vigencia desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objeto de las presentes Normas Técnicas es reducir temporalmente el requerimiento de Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la crisis económica derivada de los efectos de COVID-19, la cual fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud.

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

10. El 08 de diciembre de 2020, la Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente, presentó renuncia a su cargo de Directora Suplente de la Junta Directiva del Banco a partir de esa fecha.
11. El 28 de diciembre de 2020, se realizó la venta de un activo extraordinario denominado Elba del Carmen León de Dueñas del cual el Banco obtuvo una utilidad neta de US\$ 304.0, resultante de la liberación de reservas menos los gastos acumulados.
12. El 29 de diciembre de 2020, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 28,404.8, consistente en US\$26,400.0 por capitalización de reservas voluntarias de capital y US\$2,004.8 por incremento de capital social en efectivo representado por 4,734,140 nuevas acciones con un valor nominal de US\$6.0 cada una; pasando de un capital social de US\$ 45,029.5 a uno de US\$ 73,434.3. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros en la misma fecha y contabilizada el 30 de diciembre de 2020.

#### 2019

1. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de febrero de 2019 acordó los siguientes puntos:
  - a) Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2018.
  - b) Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2018, equivalentes al 6% de su valor nominal, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 08 de marzo de 2019.
  - c) Aprobar el traslado de los Resultados por Aplicar del ejercicio 2018 equivalentes a US\$6,421.0 a Reservas Voluntarias de Capital.
  - d) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría GRANT THORNTON PÉREZ MEJÍA, NAVAS, S.A. DE C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2019. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma AUDIT & TAXES SERVICES, S.A. DE C.V.
  - e) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría GRANT THORNTON PÉREZ MEJÍA, NAVAS, S.A., DE C.V., como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2019. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma AUDIT & TAXES SERVICES, S.A. DE C.V.
2. El 1 de abril de 2019, se firmó el convenio de préstamo entre Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., y el Fondo OPEP para el Desarrollo Internacional, por US\$12,000.0, cuyo desembolso se realizó el 28 de junio de 2019 y será destinado especialmente a clientes relacionados con servicios de comercio internacional para actividades de pre-exportación, y post- importación, capital de trabajo y almacenaje.

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

3. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2019, acordó el nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva a partir de esa fecha, quedando conformada y reestructurada de la siguiente manera:

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

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

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

4. El 28 de junio de 2019, se realizó la venta del activo extraordinarios denominado Ex - Jubis, S. A. de C.V. del cual el Banco obtuvo una utilidad neta de US\$787.7, resultante de la liberación de reservas menos los gastos acumulados.
5. El 4 de julio de 2019, la Ingeniero Martha Eugenia Aguilar, presentó renuncia a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva del Banco, nombrando en su sustitución a la licenciada Maria de los Ángeles Palomo de Valiente para el resto del periodo de vigencia.

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

### **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2020 y 2019**

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

---

6. El 20 de agosto de 2019, el Licenciado Marco David Platero Paniagua, presentó renuncia a su cargo de Director Vicepresidente de la Junta Directiva del Banco, nombrando en su sustitución al Ingeniero Omar Chavez Portal para el resto del periodo de vigencia.
7. El 24 de septiembre de 2019 se firmó el convenio de préstamo entre Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. y el Fondo Eco Business Fund, por US\$15,000.0, cuyo financiamiento será destinado especialmente a capital de trabajo e inversión de productores y empresas que cuenten con estándares de sostenibilidad ambiental y para inversiones elegibles que contribuyan en promover la biodiversidad, mitigación y adaptación al cambio climático.

#### **45. Otros eventos**

El Banco puede verse afectado en sus operaciones y su situación financiera por los efectos adversos de ciertos problemas de salud pública, como epidemias, pandemias y otras enfermedades contagiosas. En diciembre de 2019, apareció una nueva cepa de coronavirus, denominada COVID-19, que se ha extendido por todo el mundo en el primer trimestre de 2020. Ya se han identificado brotes en el Salvador y en los socios comerciales del país que están conduciendo a una disminución de la actividad económica y afectar negativamente los resultados de operación del Banco. La medida en que el coronavirus afectará los resultados del Bancos dependerá de los desarrollos futuros que son altamente inciertos y no se pueden predecir.

La administración del Banco no tiene conocimiento de ningún otro evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su emisión, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros autorizados o de revelación en las notas

#### **46. Fecha de aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados para su emisión por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., el 14 de enero de 2021.