

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

**Estados financieros**

**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020**

**Contenido:**

|  |        |
|--|--------|
| Informe del Auditor Independiente .....  | 1      |
| Estados financieros:                     |        |
| Balance general .....                    | 4      |
| Estado de resultados .....               | 5      |
| Estado de cambios en el patrimonio ..... | 6      |
| Estado de flujos de efectivo .....       | 7      |
| Notas a los estados financieros .....    | 8 - 42 |

## **Informe de los Auditores Independientes**

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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2021, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

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

### ***Bases para la opinión***

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

**Página 3**

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

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

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

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



René Alberto Arce Barahona  
Socio  
Registro No. 1350

15 de febrero de 2022  
Torre Futura World Trade Center 11-05  
San Salvador, El Salvador



A-008-2022

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Balances generales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

| <b>ACTIVOS</b>   |             | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Activos de intermediación</b>                                 |             |                    |                    |
| Caja y bancos (Nota 3)   | US\$        | 248,016.5          | 266,874.3          |
| Reportos y otras operaciones bursátiles neto (Nota 4)            |             | 4,488.0            | 6,216.4            |
| Inversiones financieras, netas (Nota 5)                          |             | 362,778.9          | 173,026.0          |
| Cartera de préstamos, neta (Notas 6, 7 y 8)                      |             | 993,288.9          | 882,915.2          |
|  |             | <b>1,608,572.3</b> | <b>1,329,031.9</b> |
| <b>Otros activos</b>   |             |                    |                    |
| Bienes recibidos en pago, neta (Nota 9)                          |             | 7,941.2            | 7,822.1            |
| Inversiones accionarias (Nota 10)                                |             | 114.3              | 114.3              |
| Diversos, neto   |             | 6,132.3            | 7,704.0            |
|  |             | <b>14,187.8</b>    | <b>15,640.4</b>    |
| <b>Activo fijo</b>   |             |                    |                    |
| Bienes muebles, inmuebles y otros – neto (Nota 11)               |             | 16,220.3           | 16,997.6           |
| <b>Total de los activos</b>                                      | <b>US\$</b> | <b>1,638,980.4</b> | <b>1,361,669.9</b> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                                      |             |                    |                    |
| <b>Pasivos de intermediación</b>                                 |             |                    |                    |
| Depósitos de clientes (Nota 12)                                  | US\$        | 1,339,791.3        | 1,059,104.8        |
| Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 8 y 14)  |             | 21,458.3           | 38,033.7           |
| Préstamos de otros bancos (Nota 15)                              |             | 74,627.1           | 79,372.0           |
| Reportos y otras obligaciones bursátiles (Nota 16)               |             | -                  | -                  |
| Diversos   |             | 32,402.2           | 35,856.9           |
|  |             | <b>1,468,278.9</b> | <b>1,212,367.4</b> |
| <b>Otros pasivos</b>   |             |                    |                    |
| Cuentas por pagar  |             | 7,956.3            | 6,822.7            |
| Provisiones  |             | 5,287.3            | 3,829.0            |
| Diversos   |             | 7,375.9            | 7,132.4            |
|  |             | <b>20,619.5</b>    | <b>17,784.1</b>    |
| <b>Total de los pasivos</b>                                      |             | <b>1,488,898.4</b> | <b>1,230,151.5</b> |
| <b>Patrimonio</b>  |             |                    |                    |
| Capital social pagado  |             | 73,434.3           | 73,434.3           |
| Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado |             | 76,647.7           | 58,084.1           |
| <b>Total patrimonio</b>  |             | <b>150,082.0</b>   | <b>131,518.4</b>   |
| <b>Total de los pasivos más patrimonio</b>                       | <b>US\$</b> | <b>1,638,980.4</b> | <b>1,361,669.9</b> |

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

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.****Estados de resultados****Por los años terminados el 31 diciembre de 2021 y 2020***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

|  | <b>2021</b>          | <b>2020</b>     |
|--|----------------------|-----------------|
| <b>Ingresos de operación</b>                       |                      |                 |
| Intereses de préstamos                             | US\$ 74,027.2        | 66,358.4        |
| Comisiones y otros ingresos de préstamos           | 6,101.7              | 4,496.9         |
| Intereses de inversiones                           | 16,804.9             | 5,326.4         |
| Utilidad en venta de títulos valores               | 343.9                | 3.9             |
| Reportos y operaciones bursátiles                  | 152.6                | 114.8           |
| Intereses sobre depósitos                          | 226.8                | 1,297.9         |
| Operaciones en moneda extranjera                   | 392.7                | 700.7           |
| Otros servicios y contingencias                    | 6,130.2              | 2,381.4         |
|  | <b>104,180.0</b>     | <b>80,680.4</b> |
| <b>Costos de operación</b>                         |                      |                 |
| Intereses y otros costos de depósitos              | 31,274.3             | 25,321.1        |
| Intereses sobre préstamos                          | 4,437.2              | 5,764.3         |
| Pérdida en venta de títulos valores                | 95.6                 | 27.3            |
| Operaciones en moneda extranjera                   | 51.2                 | 6.2             |
| Otros servicios y contingencias                    | 4,290.7              | 3,054.5         |
|  | <b>40,149.0</b>      | <b>34,173.4</b> |
| <b>Reservas de saneamiento (Nota 7)</b>            | 11,117.4             | 9,803.8         |
|  | <b>52,913.6</b>      | <b>36,703.2</b> |
| <b>Utilidad antes de gastos</b>                    |                      |                 |
| <b>Gastos de operación (Nota 26)</b>               |                      |                 |
| De funcionarios y empleados                        | 16,488.5             | 15,210.6        |
| Generales  | 13,771.8             | 9,871.0         |
| Depreciaciones y amortizaciones                    | 1,847.5              | 1,602.7         |
|  | <b>32,107.8</b>      | <b>26,684.3</b> |
| <b>Utilidad de operación</b>                       | 20,805.8             | 10,018.9        |
| Otros(gastos) e ingresos netos                     | 1,696.9              | (560.5)         |
| <b>Utilidad antes de impuestos</b>                 | <b>22,502.7</b>      | <b>9,458.4</b>  |
| <b>Impuestos directos</b>                          |                      |                 |
| Impuesto sobre la renta (Nota 25)                  | (5,010.2)            | (3,403.7)       |
| <b>Contribuciones</b>                              |                      |                 |
| Plan de Seguridad Ciudadana Grandes Contribuyentes | 0.0                  | (427.9)         |
| <b>Utilidad neta</b>                               | US\$ <b>17,492.5</b> | <b>5,626.8</b>  |

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

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estados de cambios en el patrimonio**  
**Por los años terminados el 31 diciembre de 2021 y 2020**

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

|  | Saldos al 31 de diciembre de 2019 | Aumentos        | Disminuciones   | Saldos al 31 de diciembre de 2020 | Aumentos        | Disminuciones   | Saldos al 31 de diciembre de 2021 |
|--|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Patrimonio</b>  |                                   |                 |                 |                                   |                 |                 |                                   |
| Capital social pagado (1)  | US\$ 45,029.5                     | 28,404.8        | -               | 73,434.3                          | 0.0             | -               | 73,434.3                          |
| Reserva legal (Nota 23)  | 11,257.4                          | 903.0           | -               | 12,160.4                          | 2,250.3         | -               | 14,410.7                          |
| Reservas voluntarias (Nota 44)   | 38,763.4                          | 7,701.4         | 26,400.0        | 20,064.8                          | 0.0             | 3,433.9         | 16,630.9                          |
| Utilidades distribuibles (Nota 24)   | 7,790.3                           | 5,626.8         | 13,417.1        | 0.0                               | 21,448.8        | 6,206.5         | 15,242.3                          |
| Resultados de ejercicios anteriores  | 25.0                              | 7,790.3         | 7,790.3         | 25.0                              | 3,956.2         | 0.3             | 3,980.9                           |
|  | <u>US\$ 102,865.6</u>             | <u>50,426.3</u> | <u>47,607.4</u> | <u>105,684.5</u>                  | <u>27,655.3</u> | <u>9,640.7</u>  | <u>123,699.1</u>                  |
| <b>Patrimonio restringido</b>  |                                   |                 |                 |                                   |                 |                 |                                   |
| Utilidad no distribuible (Nota 24)   | 13,723.6                          | 4,723.8         | -               | 18,447.4                          | 3,433.9         | 3,956.3         | 17,925.0                          |
| Revalúos del activo fijo   | 4,962.3                           | -               | -               | 4,962.3                           | -               | -               | 4,962.3                           |
| Recuperación de activos castigados (Nota 20)   | 401.9                             | 2,087.1         | 64.8            | 2,424.2                           | 1,241.0         | 169.6           | 3,495.6                           |
|  | <u>US\$ 19,087.8</u>              | <u>6,810.9</u>  | <u>64.8</u>     | <u>25,833.9</u>                   | <u>4,674.9</u>  | <u>4,125.9</u>  | <u>26,382.9</u>                   |
| <b>Total patrimonio</b>  | <u>US\$ 121,953.4</u>             | <u>57,237.2</u> | <u>47,672.2</u> | <u>131,518.4</u>                  | <u>32,330.2</u> | <u>13,766.6</u> | <u>150,082.0</u>                  |
| <b>Valor contable de las acciones</b><br>(cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América) | US\$ 16.25                        |                 |                 | 10.75                             |                 |                 | 12.26                             |

(1) En 2021 y 2020 el capital social del Banco está representado por 11,992,232 acciones comunes y 246,817 preferidas (7,258,092 acciones comunes y 246,817 acciones preferidas, en 2019), todas nominativas con valor absoluto de seis dólares cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Omar Chavez Portal  
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
 Director Secretario

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Por los años terminados el 31 diciembre de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

|  | 2021                  | 2020               |
|--|-----------------------|--------------------|
| <b>Actividades de operación:</b>   |                       |                    |
| Utilidad neta  | US\$ 17,492.5         | 5,626.8            |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado) en las actividades de operación. |                       |                    |
| Reserva de saneamiento de préstamos y productos por cobrar   | 10,670.8              | 9,161.8            |
| Otras reservas   | (273.7)               | (276.0)            |
| Reserva de activos extraordinarios   | 1,142.4               | 1,420.2            |
| Reserva riesgo país  | (0.3)                 | -                  |
| Ganancia en ventas de activos extraordinarios y activo fijo  | (393.8)               | (416.8)            |
| Donaciones de activo fijo  | 1,703.6               | -                  |
| Bienes recuperados (Nota 20)   | 1,071.4               | 2,022.3            |
| Depreciaciones y amortizaciones  | 1,847.5               | 1,602.7            |
| Intereses y comisiones por recibir   | 3,427.2               | (8,986.9)          |
| (Disminuciones) aumento de intereses y comisiones por pagar  | (69.4)                | 125.3              |
| Aumento en cartera de préstamos  | (129,890.6)           | (96,884.6)         |
| (Disminuciones) aumento de otros activos   | 1,571.7               | (1,829.3)          |
| Aumento en depósitos del público   | 280,517.2             | 261,643.7          |
| (Disminuciones) aumento de otros pasivos   | (345.6)               | 6,433.9            |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación  | <u>188,470.9</u>      | <u>179,643.1</u>   |
| <b>Actividades de inversión:</b>   |                       |                    |
| Adquisición de Inversiones en instrumentos financieros   | (186,350.6)           | (95,011.2)         |
| Disminución (aumento) de reportos y operaciones bursátiles   | 1,728.4               | (4,739.6)          |
| Adquisición de activo fijo (Nota 11)   | (2,787.9)             | (1,986.5)          |
| Efectivo recibido por venta de activo fijo   | 62.4                  | 25.1               |
| Efectivo recibido por venta de activos extraordinarios   | 1,100.6               | 824.6              |
| Efectivo neto usado en las actividades de inversión  | <u>(186,247.1)</u>    | <u>(100,887.6)</u> |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>  |                       |                    |
| Aumento de capital social  | -                     | 2,004.8            |
| Pago de dividendos   | -                     | (88.9)             |
| Pagos de préstamos   | (21,081.6)            | (9,263.0)          |
| (Disminución) aumento de reportos y operaciones bursátiles   | -                     | (13,511.4)         |
| Efectivo neto usado por las actividades de financiamiento  | <u>(21,081.6)</u>     | <u>(20,858.5)</u>  |
| (Disminución) aumento neto en el efectivo  | <u>(18,857.8)</u>     | <u>57,897.0</u>    |
| Efectivo al inicio del año   | <u>266,874.3</u>      | <u>208,977.3</u>   |
| Efectivo al final del año (Nota 3)   | <u>US\$ 248,016.5</u> | <u>266,874.3</u>   |

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Omar Chavez Portal  
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
 Director Secretario

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

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

### **1. Operaciones**

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

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

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

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

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

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

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

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

### 2.2. 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 calificadoras de riesgos inscrita en la Superintendencia del Sistema Financiero y los títulos valores sin cotización en el mercado bursátil salvadoreño y sin clasificación de riesgo, se valúan a su valor presente.

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

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

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

### 2.4. Activo fijo

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

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

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

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

### 2.5. Indemnizaciones y retiro voluntario

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

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

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

El plan de beneficios definido que cubre la prestación económica por retiro voluntario establecido en el reglamento interno y el de ley, usa el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, considerando una tasa de descuento: 3.07% (3.33%, en 2020) anual y Tasa de incremento salarial: 1.0% (1.04%, en 2020) anual.

Teniendo en cuenta las prestaciones establecidas en el Reglamento Interno de Trabajo y La Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, antes señalados, los estudios actuariales vigentes, requeridos por la Norma Internacional Contabilidad NIC -19, han estimado que el pasivo laboral requerido para solventar las obligaciones a favor de los empleados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es de US\$3,377.6 y US\$2,763.4, respectivamente.

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

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

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

|  |      | 2021    | 2020    |
|--|------|---------|---------|
| <b>Pasivo laboral relacionado con la política:</b>                       |      |         |         |
| Provisión al 31 de diciembre para solventar deuda por retiro voluntario. | US\$ | 3,377.6 | 2,763.4 |
| Otros datos sobre pasivo laboral en general                              |      |         |         |
| Pagos en concepto de indemnizaciones y retiro voluntario.                | US\$ | 396.9   | 351.3   |

#### 2.6. Reservas de saneamiento

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

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

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

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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

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

Las reservas por riesgo de calificación de deudores se constituyen cuando como resultado de una verificación realizada por la Superintendencia se determina que, es necesario recalificar a categorías de mayor riesgo a un número de deudores superior al quince por ciento de la muestra examinada. El monto de estas reservas se incrementa por el resultado de las evaluaciones realizadas por la Superintendencia y se disminuye con autorización de esa Institución cuando a su juicio el Banco haya mejorado sus procedimientos de calificación de deudores.

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

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

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

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

#### **2.8. Inversiones accionarias**

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

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

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

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

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

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

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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

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

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

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

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

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

## 3. Caja y bancos

Este rubro está compuesto por el efectivo tanto en moneda local como extranjera y asciende a US\$248,016.5 (US\$266,874.3, en 2020), de los cuales US\$215,912.7(US\$266,400.3 en 2020), corresponde a depósitos en moneda local y US\$917.4(US\$474.0, en 2020), corresponde a depósitos en moneda extranjera. Un resumen de la integración de esta cuenta se presenta a continuación:

|  |             | 2021             | 2020             |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Caja   | US\$        | 27,166.9         | 21,885.6         |
| Depósitos en Banco Central de Reserva de El Salvador |             | 208,529.8        | 230,089.3        |
| Documentos a cargos de otros bancos                  |             | 4,019.5          | 10,862.4         |
| Depósitos en bancos locales                          |             | 3,704.9          | 179.0            |
| Depósitos en bancos extranjeros                      |             | 4,595.4          | 3,858.0          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>US\$</b> | <b>248,016.5</b> | <b>266,874.3</b> |

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el requerimiento de reserva de liquidez sobre los depósitos es de US\$185,157.0 y US\$100,065.0, respectivamente, de los cuales, en ambos años, el 100% está depositado en cuenta con Banco Central de Reserva de El Salvador; no se tiene saldo restringido de moneda extranjera.

#### 4. Reportos y operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre, el saldo de reportos y otras operaciones bursátiles, asciende a US\$4,488.0 (US\$6,216.4, en 2020).

#### 5. Inversiones financieras y sus provisiones

Este rubro representa los títulos valores y otras inversiones en instrumentos monetarios, adquiridos para fines prudenciales, especulativos o por disposición de las autoridades monetarias. Las inversiones financieras y sus provisiones al 31 de diciembre de 2021 y 2020 presentan un saldo de US\$362,778.9 y US\$173,026.0, respectivamente, los cuales se detallan a continuación:

|  | 2021                  | 2020             |
|--|-----------------------|------------------|
| Títulos valores negociables                      |                       |                  |
| Emitidos por el Banco Central de Reserva         | US\$ 6,001.7          | 9,954.2          |
| Emitidos por el Estado                           | 319,020.2             | 83,215.4         |
| Emitidos por otros                               | 27,850.1              | 66,771.7         |
|  | <u>352,872.0</u>      | <u>159,941.3</u> |
| Títulos valores conservados hasta el vencimiento | 2,141.7               | 2,141.7          |
| Títulos valores disponibles para la venta        | 1,419.8               | 8,000.0          |
|  | <u>356,433.5</u>      | <u>170,083.0</u> |
| Intereses provisionados                          | 6,345.4               | 2,943.0          |
| Cartera bruta                                    | US\$ <u>362,778.9</u> | <u>173,026.0</u> |

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco no mantiene provisión para valuación de inversiones, debido a la calidad de sus inversiones.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, un monto de US\$620.0 se encuentran garantizando parcialmente los préstamos con Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) (Véase nota 15)

La tasa de rendimiento promedio anual es de 5.98% (4.30% en 2020).

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

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

#### 6. Cartera de préstamos - neta

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

|   |      | 2021             | 2020             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Préstamos vigentes:</b>                      |      |                  |                  |
| Empresas privadas                               | US\$ | 640,102.3        | 587,035.4        |
| Adquisición de vivienda                         |      | 114,011.4        | 96,214.0         |
| Consumo   |      | 40,656.8         | 28,734.0         |
| Otras entidades del Sistema Financiero          |      | 44,100.2         | 41,108.1         |
| Entidades estatales                             |      | 67,390.3         | 26,335.5         |
|   |      | <u>906,261.0</u> | <u>779,427.0</u> |
| <b>Préstamos refinanciados o reprogramados:</b> |      |                  |                  |
| Empresas privadas                               |      | 79,140.9         | 81,717.3         |
| Consumo   |      | 7,468.9          | 9,116.7          |
|   |      | <u>86,609.8</u>  | <u>90,834.0</u>  |
| <b>Préstamos vencidos</b>                       |      |                  |                  |
| Empresas privadas                               |      | 14,048.1         | 11,864.2         |
| Adquisición de vivienda                         |      | 488.1            | 872.7            |
| Consumo   |      | 669.2            | 1,029.7          |
|   |      | <u>15,205.4</u>  | <u>13,766.6</u>  |
| Intereses sobre préstamos                       |      | 12,046.3         | 18,875.9         |
| Reservas de saneamiento                         |      | (26,833.6)       | (19,988.3)       |
| Cartera neta                                    | US\$ | <u>993,288.9</u> | <u>882,915.2</u> |

Tasa de rendimiento promedio: 8.56% (8.50% en 2020).

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

Los préstamos con tasa de interés ajustable representan el 100.0% (100.0% en 2020) y la cartera de préstamos con tasa de interés fija representa el 0.00% (0.0% en 2020).

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en el período reportado ascienden a US\$1,560.3 (US\$1,795.7 en 2020).

#### 7. Reservas de saneamiento

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas por un total de US\$32,908.7 y US\$25,856.4, respectivamente.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

El movimiento 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 2020  | US\$ <u>11,611.8</u> | US\$ <u>5,868.1</u>  | US\$ <u>17,479.9</u> |
| Más: Constitución de reservas     | 8,500.0              | 273.7                | 8,773.7              |
| Traslados de voluntarias          | 931.9                | -                    | 931.9                |
| Reclasificación de act. Extraord. | -                    | -                    | -                    |
| Menos: Liberación de reservas     | -                    | -                    | -                    |
| Traslados                         | (329.9)              | -                    | (329.9)              |
| Saneamiento de préstamos          | (2,820.7)            | (66.7)               | (2,887.4)            |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021  | US\$ <u>17,893.1</u> | US\$ <u>6,075.1</u>  | US\$ <u>23,968.2</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019  | US\$ 13,862.5        | US\$ 5,592.1         | US\$ 19,454.6        |
| Más: Constitución de reservas     | 4,464.0              | 279.2                | 4,743.2              |
| Traslados de voluntarias          | 1,990.9              | -                    | 1,990.9              |
| Reclasificación de act. Extraord. | 123.8                | -                    | 123.8                |
| Menos: Liberación de reservas     | (98.9)               | (3.2)                | (102.1)              |
| Traslados                         | (1,219.0)            | -                    | (1,219.0)            |
| Saneamiento de préstamos          | (7,511.5)            | -                    | (7,511.5)            |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020  | US\$ <u>11,611.8</u> | US\$ <u>5,868.1</u>  | US\$ <u>17,479.9</u> |

Tasa de cobertura: 0.37% (2.40% en 2020).

b. Reservas por deudores de créditos para la vivienda:

|                               | <b>2021</b>         | <b>2020</b>  |
|-------------------------------|---------------------|--------------|
| Saldo inicial                 | US\$ 941.0          | 815.8        |
| Más: Constitución de reservas | 33.0                | 171.8        |
| Traslados de voluntarias      | 195.9               | -            |
| Menos: Liberaciones           | -                   | (41.7)       |
| Traslados                     | (165.5)             | -            |
| Saneamiento de préstamos      | (0.1)               | (4.9)        |
| Saldo final                   | US\$ <u>1,004.3</u> | <u>941.0</u> |

Tasa de cobertura: 0.88% (0.97% en 2020).

c. Reservas por deudores de créditos para consumo:

|                                 | <b>2021</b>       | <b>2020</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------|
| Saldo inicial                   | US\$ 83.8         | 293.8       |
| Más: Constitución de reservas   | 241.7             | -           |
| Menos: Saneamiento de préstamos | (104.5)           | (26.2)      |
| Liberaciones                    | -                 | (164.7)     |
| Traslados                       | -                 | (19.1)      |
| Saldo final                     | US\$ <u>221.0</u> | <u>83.8</u> |

Tasa de cobertura: 0.44% (0.21% en 2020).

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

- d. Reservas por exceso de créditos relacionados:

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

- e. Reservas voluntarias:

|                               |             | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|-------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial                 | US\$        | <b>7,351.7</b> | <b>7,832.5</b> |
| Más: Constitución de reservas |             | 1,896.2        | 4,831.3        |
| Traslado de obligatorias      |             | -              | -              |
|                               |             | (404.9)        |                |
| Menos: Saneamientos           |             |                | (3,298.3)      |
| Traslados a obligatorias      |             | (1,127.8)      | (2,013.8)      |
| Saldo final                   | <b>US\$</b> | <b>7,715.2</b> | <b>7,351.7</b> |

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los costos de reservas de saneamiento por US\$11,117.4 y US\$9,803.8, respectivamente, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$10,944.5 y US\$9,746.3. Adicionalmente incluye saneamientos directos contra resultados y reservas de cuentas por cobrar.

## 8. Cartera pignorada

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

- a) Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de El Salvador por US\$3,486.0 (US\$57,653.1 en 2020). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$21,458.3 (US\$38,033.7, en 2020), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$20,327.5 (US\$44,173.6 en 2020). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$23,137.6 (US\$22,941.9, en 2020), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en mayo de 2015, por valor de US\$76,500.0.
- b) Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$65,683.4 (US\$57,109.7 en 2020). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$43,566.4 (US\$36,121.5, en 2020), y la garantía es de US\$61,418.7 (US\$50,356.3, en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- c) Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica, S.A., (BICSA) por un monto de US\$9,000.0 (US\$9,000.0 en 2020), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$9,002.6 (US\$9,019.6, en 2020), y la garantía total es de US\$11,434.3 (US\$11,260.8, en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

### 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

- d) Préstamo de ECO BUSINESS FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$30,000.0 en 2020), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$9,403.8 (US\$16,185.3, en 2020) y la garantía total es de US\$12,378.3 (US\$20,183.5, en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2"
- e) Préstamo recibido de BLUE ORCHARD en el año 2017, por un monto de US\$15,000.0, el cual fue cancelado el 28 de julio 2021. Al 31 de diciembre 2020, el saldo de capital más intereses es de US\$3,832.0 y la garantía total es de US\$4,772.5, la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- f) Préstamo recibido de MICROFINANCE ENHANCEMENT FACILITY, en el año 2017 por un monto de US\$5,000.0, el cual fue cancelado en octubre 2021. Al 31 de diciembre 2020, el saldo de capital más intereses es de US\$1,250.7 y la garantía total es de US\$1,582.9, la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco mantiene saldos de activos extraordinarios por valor neto de US\$7,941.2 y US\$7,822.1, respectivamente.

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

|  | Valor de los<br>activos | Valor de las<br>reservas | Valor neto<br>de<br>reservas |
|--|-------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <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>               |
| Más: Adquisiciones y constituciones      | 3,862.4                 | 1,142.4                  | 2,720.0                      |
| Traslados de reservas                    | -                       | 530.8                    | (530.8)                      |
| Menos: Retiros                           | (3,886.9)               | (1,816.8)                | (2,070.1)                    |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b> | <b>US\$ 13,750.6</b>    | <b>5,809.4</b>           | <b>7,941.2</b>               |
| <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>               |

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco poseía en sus registros activos con más de cinco años de tenencia, como se describe a continuación:

| Ubicación  | 2021              | 2020         |
|--|-------------------|--------------|
| Cantón Miraflores, San Miguel                                | 37.7              | 37.7         |
| Cantón El Mojón, Tepecoyo, La Libertad                       | 269.1             | 269.1        |
| Cantón Santa Anita, Mercedes Umaña, Usulután                 | 89.1              | 89.1         |
| Cantón Santa Barbara, Lotes 1, 3 y 4, Guazapa, San Salvador. | 98.1              | 97.1         |
| Cantón Cutumay, Santa Ana                                    | 0.0               | 60.7         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>US\$ 494.0</b> | <b>553.7</b> |

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se dieron de baja activos extraordinarios en concepto de ventas, como se describe a continuación:

| Períodos | Precio de venta | Costo de Adquisición | Provisión constituida | Resultado neto |
|----------|-----------------|----------------------|-----------------------|----------------|
| 2021     | US\$ 3,706.6    | 3,886.9              | (1,816.8)             | 1,636.5        |
| 2020     | US\$ 1,049.9    | 1,597.2              | (1,092.4)             | 545.1          |

Al 31 de diciembre 2021 no se realizaron retiros de activo aplicado contra reserva de saneamiento. Al 31 de diciembre 2020 se realizó retiro de activo aplicado contra reserva de saneamiento, inmueble ubicado en La Joya, Coatepeque, Santa Ana.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se realizaron traslados de activos extraordinarios al activo fijo del Banco.

Al 31 de diciembre de 2021 se realizaron dos donaciones de activos extraordinarios el primero ubicado en cantón la Joya, Coatepeque, Santa Ana y el segundo ubicado en cantón el Botoncillal, Colón, La Libertad. Al 31 de diciembre de 2020 no realizaron donaciones de activos.

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

### 10. Inversiones accionarias

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

| Descripción de la sociedad                | Giro del Negocio                      | % de participación |      | Inversión inicial |           | Inversión según libros |           | Resultados del ejercicio |          |
|---|---------------------------------------|--------------------|------|-------------------|-----------|------------------------|-----------|--------------------------|----------|
|   |                                       | 2021               | 2020 | Fecha             | Monto     | 2021                   | 2020      | 2021                     | 2020     |
| Garantías y Servicios, SGR, S.A. De C. V. | Otorgamiento de garantías financieras | 2.37               | 2.36 | Febrero 17, 2004  | US\$114.3 | US\$114.3              | US\$114.3 | US\$40.3                 | US\$72.7 |

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

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

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

|                                      |             | <b>2021</b>            | <b>2020</b>            |
|--------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| Costo                                |             |                        |                        |
| Edificaciones                        | US\$        | 8,556.7                | 10,316.1               |
| Mobiliario y equipo                  |             | 11,986.6               | 11,722.5               |
| Menos: Depreciación acumulada        |             | <u>(14,227.1)</u>      | <u>(14,646.5)</u>      |
|                                      |             | 6,316.2                | 7,392.1                |
| Más:                                 |             |                        |                        |
| Terrenos                             |             | 4,362.9                | 4,874.0                |
| Amortizables                         |             | 1,897.9                | 1,135.3                |
| Construcciones en proceso            |             | 48.5                   | 1.4                    |
|                                      |             | <u>12,625.5</u>        | <u>13,402.8</u>        |
| Revaluaciones                        |             |                        |                        |
| Edificaciones                        |             | 1,367.5                | 1,367.5                |
| Depreciación acumulada revaluaciones |             | (1,367.5)              | (1,367.5)              |
| Terrenos                             |             | <u>3,594.8</u>         | <u>3,594.8</u>         |
| <b>Total</b>                         | <b>US\$</b> | <b><u>16,220.3</u></b> | <b><u>16,997.6</u></b> |

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se efectuó revalúo de activos.

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

|   |             | <b>2021</b>            | <b>2020</b>            |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Saldo inicial</b>                    | <b>US\$</b> | <b>16,997.6</b>        | <b>16,613.8</b>        |
| Mas - Adquisiciones                     |             | 2,787.9                | 1,986.5                |
| Menos - Depreciaciones y amortizaciones |             | (1,847.5)              | (1,602.7)              |
| Retiros                                 |             | <u>(1,717.7)</u>       | <u>(0.0)</u>           |
| <b>Saldo final</b>                      | <b>US\$</b> | <b><u>16,220.3</u></b> | <b><u>16,997.6</u></b> |

### 12. Depósitos de clientes

La cartera de depósitos del Banco se encuentra distribuida así:

|                                    |             | <b>2021</b>               | <b>2020</b>               |
|------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Depósitos del público              | US\$        | 758,568.9                 | 676,642.9                 |
| Depósitos de entidades estatales   |             | 562,242.5                 | 366,752.1                 |
| Depósitos restringidos e inactivos |             | <u>18,979.9</u>           | <u>15,709.8</u>           |
| <b>Total</b>                       | <b>US\$</b> | <b><u>1,339,791.3</u></b> | <b><u>1,059,104.8</u></b> |

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

|                               |             | <b>2021</b>               | <b>2020</b>               |
|-------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Depósitos en cuenta corriente | US\$        | 385,253.4                 | 274,040.9                 |
| Depósitos en cuenta de ahorro |             | 305,977.5                 | 249,919.5                 |
| Depósitos a plazo             |             | <u>648,560.4</u>          | <u>535,144.4</u>          |
| <b>Total</b>                  | <b>US\$</b> | <b><u>1,339,791.3</u></b> | <b><u>1,059,104.8</u></b> |

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

Tasa de costo promedio es de 2.58% (2.62%, en 2020).

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

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

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco no hizo uso de préstamos para cubrir deterioros de liquidez, normados en el artículo 49-A de la Ley Orgánica del Banco Central de Reserva.

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

Al 31 de diciembre el Banco mantiene préstamos otorgados por BANDESAL de US\$34,864.0 (US\$57,653.1, en 2020) teniendo un saldo pendiente de pago de US\$21,458.3 (US\$38,033.7, en 2020).

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

Préstamo con saldo principal de US\$2,022.5 (US\$3,095.2, en 2020), destinado a créditos de inversión, intereses acumulados de US\$6.1 (US\$10.2, en 2020), al 6.1% (6.1%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 09 de mayo de 2039.

Préstamo con saldo principal de US\$103.0 (US\$166.7, en 2020), destinado a fondo de crédito para el medio ambiente, intereses acumulados de US\$0.7 (US\$1.1, en 2020), al 2.0% (2.0% en, 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de agosto de 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$3,916.6 (US\$5,381.6, en 2020), destinado a líneas inversión fincas cafetaleras, intereses acumulados de US\$58.1 (US\$73.8, en 2020), al 3.0% (3.0% en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 12 de noviembre de 2029.

Préstamo con saldo principal de US\$2,624.5 (US\$7,364.4, en 2020), destinado a línea de crédito para el financiamiento del desarrollo productivo de las MIPYMES-Fondos BID, intereses acumulados de US\$9.2 (US\$20.9, en 2020), al 5.5% (5.5%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 13 de febrero del 2034.

Préstamo con saldo principal de US\$108.7 (US\$365.1 en 2020), destinado a línea de crédito para mujeres empresarias, intereses acumulados de US\$0.3 (US\$1.1, en 2020), al 5.99% (6.0% en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 17 de noviembre de 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$6,535.6 (US\$21,332.4, en 2020), destinado a líneas especiales de crédito sector vivienda y estudio, intereses acumulados de US\$36.0 (US\$102.3, en 2020), al 3.87% (3.7%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de noviembre de 2042.

Préstamo con saldo principal de US\$88.6 (US\$116.0, en 2020), destinado a líneas programa eficiencia energética y renovables, intereses acumulados de US\$2.9 (US\$2.9, en 2020), al 6.0% (6.0%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 09 de enero del 2025.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Préstamo con saldo principal de US\$923.0 (US\$0.0, en 2020), destinado a líneas Programa Eficiencia Energetica En Pequeñas Y Medianas Empresas, intereses acumulados de US\$2.1 (US\$0.0, en 2020), al 3.17% (0.0%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de septiembre del 2031.

Préstamo con saldo principal de US\$5,000.0 (US\$0.00, en 2020), destinado a líneas programa en Apoyo a la reactivación económica de las empresas Salvadoreñas, intereses acumulados de US\$20.5 (US\$0.0, en 2020), al 6.3% (0.0%, en 2020) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 08 de diciembre del 2028.

### 15. Préstamos de otros bancos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados financieros del Banco presentan obligaciones por préstamos con bancos extranjeros que ascienden a US\$74,627.1 y US\$79,372.0, respectivamente, monto que incluye capital más intereses.

El detalle de préstamos con bancos extranjeros es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021:

| Banco   | Destino                  | Monto global de línea | Saldo           | Tasa promedio | Vencimiento | Garantía  |
|---|--------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|-------------|---|
| The Export-Import Bank of the Republic of China       | Comercio exterior        | US\$ 5,000.0          | 108.3           | 1.44%         | 06/12/2022  | Sin garantía real                               |
| BNDES   | Exportaciones Brasileñas | 14,000.0              | 558.5           | 3.12%         | 02/05/2025  | Sin garantía real                               |
| Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) | Promuni y Cambio         | 65,683.4              | 43,566.4        | 4.87%         | 23/07/2028  | Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño |
| Banco de Costa Rica, S.A.(BICSA)                      | Capital de Trabajo       | 9,000.0               | 9,002.7         | 4.90%         | 28/10/2022  | Cartera de préstamos                            |
| Eco Business Fund                                     | Capital de Trabajo       | 15,000.0              | 9,403.8         | 3.99%         | 24 /09/2024 | Cartera de préstamos                            |
| OFID para el Desarrollo Internacional                 | Capital de trabajo       | 12,000.0              | 11,987.4        | 4.93%         | 24/06/2022  | Sin garantía real                               |
| <b>TOTAL</b>  |                          | <b>US\$ 120,683.4</b> | <b>74,627.1</b> |               |             |   |

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre de 2020:

| Banco   | Destino                  | Monto global de línea | Saldo           | Tasa promedio | Vencimiento | Garantía  |
|---|--------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|-------------|---|
| The Export-Import Bank of the Republic of China       | Comercio exterior        | US\$ 5,000.0          | 213.9           | 3.24%         | 06/12/2022  | Sin garantía real                               |
| BNDES   | Exportaciones Brasileñas | 14,000.0              | 764.5           | 2.62%         | 02/05/2025  | Sin garantía real                               |
| Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) | Promuni y Cambio         | 57,109.7              | 36,121.5        | 4.98%         | 23/07/2028  | 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%         | 29/10/2021  | Cartera de préstamos                            |
| Eco Business Fund                                     | Capital de Trabajo       | 30,000.0              | 16,185.3        | 4.07%         | 24/09/2024  | Cartera de préstamos                            |
| Blue Orchard Microfinance Fund                        | Capital de Trabajo       | 15,000.0              | 3,832.0         | 6.35%         | 28/07/2021  | Cartera de préstamos                            |
| Microfinance Enhancement Facility                     | Capital de Trabajo       | 5,000.0               | 1,250.7         | 4.40%         | 20/10/2021  | Cartera de préstamos                            |
| OFID para el Desarrollo Internacional                 | Capital de trabajo       | 12,000.0              | 11,984.5        | 2.98%         | 24/06/2021  | Sin garantía real                               |
| <b>TOTAL</b>  |                          | <b>US\$ 147,109.7</b> | <b>79,372.0</b> |               |             |   |

### 16. Reportos y otras operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen saldo en reportos y operaciones bursátiles.

### 17. Títulos de emisión propia.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco no tenía obligaciones negociables, emitidos de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Bancos.

### 18. Bonos convertibles en acciones.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se tienen bonos convertibles en acciones de conformidad al artículo 43 de la Ley de Bancos.

### 19. Préstamos convertibles en acciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco no tiene préstamos convertibles en acciones de conformidad al artículo 78 de la Ley de Bancos.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

### 20. Recuperaciones de activos castigados

Al 31 de diciembre de 2021, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$1,241.0, corresponde a un inmueble por US\$1,095.7, a nombre de Eduardo Domingo Call Imberton, tres inmuebles el primero de USD \$50.0, el segundo por USD \$50.0 y el tercero de USD \$10.7, a nombre de Hector Antonio Diaz Flores, y bienes muebles por USD \$34.6 a nombre de Mayoreo Ferretero, S.A. de C.V. Al 31 de diciembre de 2020, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$2,087.1, corresponde a un inmueble por US\$1,923.6, a nombre de Mario Oscar Menendez Rivas y dos bienes muebles, el primero por US\$12.6, a nombre de Ramón José Manuel Castillo Funes y el segundo por US\$150.9 a nombre de sociedad Jubis, S.A. de C.V.

### 21. Vencimientos de operaciones activas y pasivas

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

| Concepto                     | 2022                    | 2023            | 2024            | 2025            | 2026            | Más de 5 años    | Total              |
|------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|
| <b>Activos</b>               |                         |                 |                 |                 |                 |                  |                    |
| Inversiones financieras US\$ | 297,415.3               | 7,799.0         | -               | 12,924.2        | -               | 44,640.4         | 362,778.9          |
| Reportos                     | 4,488.0                 | -               | -               | -               | -               | -                | 4,488.0            |
| Préstamos (*)                | 133,708.4               | 25,032.4        | 53,149.8        | 44,033.7        | 58,022.0        | 679,342.6        | 993,288.9          |
| <b>Total de activos</b>      | <b>435,611.7</b>        | <b>32,831.4</b> | <b>53,149.8</b> | <b>56,957.9</b> | <b>58,022.0</b> | <b>723,983.0</b> | <b>1,360,555.8</b> |
| <b>Pasivos</b>               |                         |                 |                 |                 |                 |                  |                    |
| Depósitos                    | 1,313,647.7             | 26,143.6        | -               | -               | -               | -                | 1,339,791.3        |
| Préstamos                    | 21,098.4                | -               | 9,403.8         | 862.7           | -               | 64,720.5         | 96,085.4           |
| Reportos                     | -                       | -               | -               | -               | -               | -                | -                  |
| Total de pasivos             | 1,334,746.1             | 26,143.6        | 9,403.8         | 862.7           | -               | 64,720.5         | 1,435,876.7        |
| <b>Monto neto</b>            | <b>US\$ (899,134.4)</b> | <b>6,687.8</b>  | <b>43,746.0</b> | <b>56,095.2</b> | <b>58,022.0</b> | <b>659,262.5</b> | <b>(75,320.9)</b>  |

#### (\*) Presentados netos de reserva.

Para efectos de esta divulgación, los depósitos de ahorro y cuentas corrientes por US\$691,230.9 que no tienen vencimiento definido, se incluyen como parte de los vencimientos del primer año, y no se incluye el efectivo en caja y bancos con saldo de US\$248,016.5.

### 22. Utilidad por acción

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

|                     | 2021      | 2020 |
|---------------------|-----------|------|
| Utilidad por acción | US\$ 1.43 | 0.75 |

El valor anterior ha sido calculado considerando la utilidad neta mostrada en el estado de resultados y un promedio de acciones en circulación de 12,239,049 (7,530,850 en 2020)

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

### 23. Reserva legal

Con base al Artículo No 39 de la Ley de Bancos, el Banco debe separar de sus utilidades anuales el diez por ciento (10%) hasta alcanzar una suma igual al veinticinco por ciento (25%) del capital social pagado. Al 31 de diciembre de 2021, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a US\$2,250.3. Al 31 de diciembre de 2020, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a US\$903.0.

### 24. Utilidad distribuible y no distribuible

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

| Conceptos   |      | 2021       |                 | 2020       |                    |
|---|------|------------|-----------------|------------|--------------------|
|   |      | Parcial    | Total           | Parcial    | Total              |
| <b>Utilidad del ejercicio</b>                     | US\$ |            | 17,492.5        |            | 5,626.8            |
| Reserva Legal                                     |      |            | (2,250.3)       |            | (903.0)            |
| Traslado de reservas voluntarias                  |      |            | 3,433.8         |            | -                  |
| Utilidad no distribuible de ejercicios anteriores |      |            | 18,447.4        |            | 13,723.6           |
| <b>Total utilidad disponible</b>                  | US\$ |            | <b>37,123.4</b> |            | <b>18,447.4</b>    |
| Utilidades restringidas                           |      |            |                 |            |                    |
| Intereses, comisiones recargos por cobrar         | US\$ |            | (17,924.9)      |            | (21,881.2)         |
| Sobre bancos                                      |      | (11.5)     |                 | (8.6)      |                    |
| Sobre inversiones                                 |      | (6,345.3)  |                 | (2,943.0)  |                    |
| Sobre prestamos                                   |      | (10,811.6) |                 | (18,211.9) |                    |
| Sobre cuentas por cobrar                          |      | (756.5)    |                 | (717.7)    |                    |
| <b>Utilidad distribuible al final del período</b> | US\$ |            | <b>19,198.5</b> |            | <b>1/(3,433.8)</b> |

1/ Con el propósito de dar cumplimiento al requerimiento del artículo 40 de la Ley de Bancos, al cierre del año 2020, se solicitó autorización de Junta General de Accionistas para trasladar US\$3,433.8, de reservas voluntarias de capital a patrimonio restringido, habiéndose registrado dicho traslado el 18 de marzo 2021.

### 25. Impuesto sobre la renta

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

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Impuesto sobre la Renta computado de acuerdo con lo establecido en los decretos referidos se detalla a continuación:

|                                      | 2021          | 2020       |
|--------------------------------------|---------------|------------|
| Rentas gravadas del ejercicio        | US\$ 92,875.9 | 77,099.2   |
| Menos: Costos y gastos del ejercicio | (87,153.8)    | (73,967.0) |
| Subtotal                             | 5,722.1       | 3,132.2    |
| Más: Costos y gastos no deducibles   | 10,978.7      | 8,213.3    |
| Renta imponible                      | 16,700.8      | 11,345.5   |
| Impuesto sobre la renta determinado  | US\$ 5,010.2  | 3,403.7    |

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco tiene en concepto de impuesto sobre la renta diferido relacionado con la reserva laboral, saldo por US\$1,013.3 y US\$934.4, respectivamente.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por el Banco para los años 2021, 2020 y 2019.

El impuesto líquido a pagar haciendo uso de los derechos relacionados con la provisión ascienden a US\$3,149.8 (US\$1,798.5, en 2020).

## 26. Gastos de operación

Los gastos de operación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detallan a continuación:

|   | 2021                 | 2020            |
|---|----------------------|-----------------|
| <b>Gastos de funcionarios y empleados</b> |                      |                 |
| Remuneraciones                            | US\$ 10,370.0        | 10,073.3        |
| Prestaciones al personal                  | 4,605.0              | 4,003.6         |
| Indemnizaciones al personal               | 1,100.0              | 800.6           |
| Gastos del directorio                     | 95.6                 | 96.5            |
| Otros gastos de personal                  | 317.9                | 236.6           |
|   | <b>16,488.5</b>      | <b>15,210.6</b> |
| Gastos generales                          | 13,771.8             | 9,871.0         |
| Depreciaciones y amortizaciones           | 1,847.5              | 1,602.7         |
| <b>Total</b>                              | US\$ <b>32,107.8</b> | <b>26,684.3</b> |

## 27. Fideicomisos

Al 31 de diciembre 2021, el Banco administra dos fideicomisos con activos totales de US\$2,997.4, que han generado ingresos para el Banco por US\$31.3. Al 31 de diciembre de 2020, el Banco manejaba un fideicomiso del cual solamente se había firmado el contrato, pero a la fecha informada no se habían entregado los activos que se administrarían.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco ha mantenido un promedio de 830 y 811 empleados, respectivamente. De ese número el 68.9% (68.3%, en 2020) se dedican a los negocios del Banco y el 31.1% (31.7%, en 2020) es personal de apoyo.

### 29. Operaciones contingentes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los valores registrados en estas cuentas son aquellos derechos que potencialmente se convertirán en activos o pasivos al cerrarse el ciclo de la transacción o al ocurrir el hecho futuro e incierto. Los saldos de estas cuentas son los siguientes:

|                               | 2021                        | 2020                   |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Apertura de cartas de crédito | US\$ 908.4                  | 12,815.9               |
| Avales fianzas y garantías    | 15,998.1                    | 16,942.1               |
| Menos: provisión por riesgo   | <u>(6,075.1)</u>            | <u>(5,868.1)</u>       |
| <b>Total</b>                  | <b>US\$ <u>10,831.4</u></b> | <b><u>23,889.9</u></b> |

### 30. Litigios pendientes

Al 31 de diciembre de 2021 el Banco tienen los siguientes litigios judiciales o administrativos, los cuales no constituyen un impacto material significativo para el Banco:

- a. Proceso administrativo referencia 619-2016 iniciado de oficio por la Alcaldía Municipal de Santa Ana; en el que se determinó con fecha doce de agosto de 2016 que Banco Hipotecario de El Salvador S.A., debía cancelar en concepto de tributo la suma de US\$327.9, correspondiente a los periodos 2014, 2015 y 2016. Por su parte el Banco con fecha 22 de diciembre de 2016, ha interpuesto contra dicha resolución demanda ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, en virtud de considerar que la resolución emitida por el Consejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana es ilegal. La Sala de lo Contencioso Administrativa por medio de resolución de fecha 11 de mayo de 2017, admitió la demanda y en la misma resolución ordena suspender los efectos de la resolución recurrida. En diciembre de 2018, se notificó la apertura a pruebas dentro del referido proceso, cuyo plazo venció el 3 de enero de 2019. Actualmente el proceso se encuentra en espera de resolución tras la valoración de las pruebas presentadas.
- b. Proceso Penal referencia 151- 2018-ACUM187-2018-5/14-2019-6/2, notificado al Banco el 27 de julio de 2020, que actualmente se ha trasladado al Juzgado Octavo de Instrucción, por medio del cual la Fiscalía General de la República presenta acusación penal contra ex funcionario de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., y contra este último reclama responsabilidad civil subsidiaria especial. El Banco se ha mostrado parte y ha presentado los argumentos legales por medio de los cuales rechaza la responsabilidad que se le atribuye. El proceso se encuentra en la etapa de instrucción, habiéndose señalado el cuatro de febrero de 2022 como fecha para la celebración de la Audiencia Preliminar.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

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

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

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

### **32. Créditos relacionados**

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

El capital social y reservas de capital del Banco al 31 de diciembre es de US\$104,475.9 (US\$105,659.5, en 2020) y el total de créditos relacionados es de US\$1,335.4 (US\$1,490.5, en 2020), que representa el 1.3% (1.4%, en 2020) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 23 (26 en 2020) deudores.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco no posee subsidiarias extranjeras.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco no posee subsidiarias nacionales.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación 0.7% (0.5%, en 2020).

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

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

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

|  | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados      | <u>13.8%</u>  | <u>14.6%</u>  |
| Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias | <u>9.4%</u>   | <u>10.4%</u>  |
| Relación fondo patrimonial a capital social pagado       | <u>192.7%</u> | <u>179.0%</u> |

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

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

1. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales se detallan a continuación: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
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 periodos 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.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

8. La política contable del reconocimiento de intereses indica que cuando un préstamo tiene mora superior a los noventa días, se suspende la provisión de intereses y se reconocen como ingresos hasta que son pagados en efectivo. La NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, requiere el reconocimiento contable de intereses de todos los activos financieros. Las NIIF permiten el diferimiento de los gastos relacionados con las comisiones diferidas.
9. Los revalúos de activo fijo realizados son aprobados por la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud del Banco y no son actualizados periódicamente; las NIIF requieren que los revalúos de activo fijo sean actualizados periódicamente para reflejar los valores justos de mercado de los bienes revaluados.
10. Los activos extraordinarios deben tratarse bajo la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos 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:

|                     | <b>Calificación<br/>2021</b>                   | <b>2020</b>                                |
|---------------------|--|--|
|                     | <b>Pacific Credit Rating, S.A. de<br/>C.V.</b> | <b>Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.</b> |
| Emisor /Largo plazo | AA-  | AA-  |
| Acciones preferidas | N-2  | N-2  |
| Perspectiva         | Positiva                                       | Estable                                    |

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior, con cambio en la perspectiva de “Estable” a “Positiva”. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo es al 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

La descripción de las calificaciones se detalla a continuación:

Para el emisor:

AA. Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía.

Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.

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

### **41. Acciones de tesorería**

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

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

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

Al 31 de diciembre las acciones de tesorería ascienden a la suma de US\$131,415.2 (US\$120,217.7, en 2020). En el período reportado el Banco no hizo uso de las acciones de tesorería.

### **42. Información por segmentos**

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

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

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

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

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

El 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.

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

En cumplimiento a estándares internacionales, se fortalecen las prácticas de Gobierno Corporativo a través de capacitaciones a los miembros de la Junta Directiva y a la Alta Gerencia del Banco. También se han llevado a cabo capacitaciones para todo el personal, y se ha establecido un esquema de Gobierno Corporativo del Banco que responda al cumplimiento de los objetivos estratégicos del Banco.

El Banco Hipotecario controla los riesgos de mercado, liquidez, crediticio, legal, reputacional, medio ambiental, operacional, de fraude y de seguridad de la información de acuerdo con lo requerido por las Normas Prudenciales Bancarias emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Banco Central de Reserva de El Salvador: NPB4-49, NPB4-50, NRP- 05, NRP-17, NRP-20, NRP-23 y NRP-24. Adicionalmente, ha desarrollado un manual específico para cada uno de los siguientes riesgos: mercado, liquidez, crediticio, operacional (incluye legal), tecnológico y reputacional.

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

1. Estructura bajo la cual se desarrolla el Gobierno Corporativo.
2. Una cultura basada en principios, valores éticos y transparencia.
3. Velar por que en las relaciones con sus grupos de interés el Banco respete las leyes y reglamentos, además de cumplir de buena fe sus obligaciones y contratos.
4. Proceso permanente de revisión y actualización sobre las principales recomendaciones de organización y funcionamiento.
5. La responsabilidad social empresarial es uno de los componentes de actuación del Banco.

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

### **Riesgo de Mercado.**

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

Para 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 del Banco, estimada a través de este modelo, realizando un seguimiento diario, mensual, semestral y proyectado (según se requiera).
2. **Indicadores de Liquidez:** Método que implica medir los niveles de liquidez de la institución a través de la estimación de indicadores tales como: coeficiente de liquidez neta, concentración de depositantes (10,25 y 50), dependencia de pasivos de corto plazo y de pasivos con entidades financieras.
3. **Indicadores de Concentración en Depósitos:** Cuantificación del riesgo de liquidez que se deriva de la concentración en la captación de fondos, por parte del Banco, en un determinado grupo económico; persona natural o jurídica; o grupo de depositantes.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

4. **Valor en Riesgo (VaR) en depósitos a la Vista:** Medición del riesgo de liquidez que consiste en estimar la salida esperada en cuentas a la vista a través de la volatilidad, para un determinado horizonte temporal y nivel de confianza. Esta metodología permite calcular la intensidad y probabilidad de que dicho tipo de depósitos pueda ser retirado en función del comportamiento histórico que estos últimos han experimentado en el Banco.
5. **Índice de Renovación en Depósitos a Plazo:** Indicador que permite cuantificar el riesgo de liquidez a través del cálculo del porcentaje de los saldos en cuentas de depósitos a plazo que permanece en el Banco (renovación) posterior a su fecha de vencimiento.
6. **Escenarios de Tensión:** metodología que implica la simulación del comportamiento del riesgo de liquidez ante la ocurrencia de escenarios adversos. Banco Hipotecario aplica este método a través de la realización de un escenario regulatorio (basado en el anexo 2 de la norma NRP-05) y de un escenario propio (basado en premisas internas y en la metodología del Índice de Riesgo de Liquidez o IRL).
7. **Índice de Riesgo de Liquidez:** Mide la resistencia del fondo de activos líquidos de alta calidad del Banco, para hacer frente a las necesidades de liquidez derivadas de un escenario de tensión con una duración de treinta días.

Con el objetivo de permitir al Banco realizar operaciones de intermediación financiera dentro de magnitudes razonables de asunción de riesgo de liquidez, la normativa interna ha definido límites bajo tres grandes áreas: liquidez general, que involucra las entradas y salidas diarias de efectivo que experimenta el Banco y que pueden tener impactos en su posición de liquidez, concentraciones que deriva en un riesgo de liquidez originado por la alta dependencia que se pueda tener en un determinada fuente de fondeo y suficiencia patrimonial que fundamentalmente consiste en la capacidad del Banco para responder a sus obligaciones contraídas independientemente del plazo.

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

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

1. **Plan de Contingencia de Liquidez:** que define amplias estrategias financieras a emplear, así como los roles y responsabilidades a desempeñar por parte de las áreas involucradas en la gestión de la liquidez, ante diferentes escenarios de tensión o deficiencia de liquidez.
2. **Reservas de Liquidez Voluntarias:** Medida adicional a los requerimientos normativos de liquidez, que consiste en la estimación de un requerimiento (respaldado por activos líquidos) que permitirá al Banco cubrir sus necesidades de liquidez para los próximos treinta días, a partir de la fecha de cálculo.
3. **Solvencia Patrimonial.**  
La solvencia patrimonial es la capacidad que tiene una entidad de contar con los recursos suficientes, aun cuando estos últimos sean diferentes al efectivo, para respaldar las obligaciones contraídas sin importar el plazo.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

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

### **Riesgo Crediticio.**

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

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

Como parte de la gestión de Riesgo de Crédito, el Banco efectúa mediciones de impacto, a través de análisis de efectos posteriores a eventos que afecten directa o indirectamente a nuestra cartera de créditos, principalmente al área agropecuaria, la cual tiende a ser afectada por condiciones climatológicas, con el fin de minimizar las posibles pérdidas tanto para la institución como para los clientes.

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

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

### **Riesgo Operacional.**

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

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

Durante el año 2021, se realizaron actividades para fortalecer la cultura de riesgos en el Banco, a través de capacitaciones virtuales al personal de las áreas, inducción al personal de nuevo ingreso y por medio del envío de boletines informativos por correo electrónico institucional y red interna, con el objetivo que los colaboradores conozcan el marco normativo y conceptual del riesgo operacional.

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

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

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización del Análisis de Riesgos y Análisis de Impacto al Negocio; revisión y pruebas funcionales a los planes de continuidad del negocio para diferentes procesos del Banco; capacitaciones a personal de las diferentes unidades, participación en proyectos e iniciativas en temas relacionados a Continuidad del Negocio. En atención a la pandemia de Covid-19, se realizaron sesiones con el Comité de Continuidad del Negocio en caso de crisis, para evaluar los riesgos asociados y se acordaron las actividades a seguir ejecutando, para prevenir los contagios en las instalaciones del Banco, tanto para el personal, clientes y usuarios; para ello, se dio cumplimiento al Plan de Continuidad del Negocio ante emergencia sanitaria por Covid-19.

### **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.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

### **Riesgo de Fraude.**

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

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

En este sentido, se adquirió la herramienta VISA Risk Manager, la cual permite identificar en tiempo real y en base a puntajes de riesgo todas las transacciones que se realizan con las tarjetas de débito del Banco.

La Gestión de Riesgo de Fraude ha participado con en la identificación de riesgos de fraude en los proyectos de nuevos productos y servicios del banco.

Como parte de la gestión y mejora en los procesos, procedimientos se llevó a cabo la actualización de la Política del Sistema de Gestión de Riesgo de Fraude, la Matriz de Evaluación de Riesgo de Fraude, además de desarrollar Cursos Virtuales de Riesgo de Fraude dirigido a todo el personal del banco y que ha complementado la participación en inducciones a personal de nuevo ingreso sobre la temática de Fraude, con el objetivo de culturizar al empleado en la prevención de este tipo de delito.

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

Con la vigencia de las Normas Técnicas de Seguridad de la Información (NRP-23) emitidas por Banco Central de Reserva y vigente a partir del 1° de julio de 2020, se continua con la adecuación y actualizaciones de procesos, políticas y procedimientos vigentes para el banco, tomando relevancia los aspectos de Ciberseguridad.

Además, la vigencia de las Normas Técnicas Temporales sobre Medidas de Ciberseguridad e Identificación de los Clientes en Canales Digitales NPBT-06 emitida por Banco Central de Reserva y vigente a partir del 23 agosto de 2021 el banco fortaleció los controles ya existentes a los canales digitales que ofrece el banco, además de adecuar nuevas medidas de seguridad y procedimientos acordes a la nueva regulación.

Se han agregado nuevos monitoreos a la Gestión de Seguridad de la Información relacionados con Office 365, seguridad en dispositivos móviles y controles avanzados de seguridad para los clientes y usuarios.

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

Como parte de la cultura organizacional del banco, se mantiene de forma activa los Cursos Virtuales de Seguridad de la Información dirigido a todo el personal y avisos de seguridad, así como la Declaración Anual de Cumplimiento de Controles solicitados por Swift como otros trabajos relevantes.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

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

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

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

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

#### **2021**

1. El 27 de enero de 2021, se iniciaron las operaciones de factoraje financiero con y sin recurso, el cual fue aprobado por Banco Central de Reserva en fecha 28 de octubre de 2020, para que este sea incorporado dentro del portafolio de productos y sea ofrecido a los clientes como una nueva alternativa de financiamiento a corto plazo, a la fecha del informe se ha generado ingresos por valor de US\$ 2,974.2.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2021 acordó los siguientes puntos:
  - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2020.
  - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2021. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
  - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2021. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
  - d. Aprobar la elección, como primer director suplente en sustitución de la Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente, al Ingeniero Rubén Nicolas Echevoyén Torres, para el resto del período de vigencia de elección de directores de Junta Directiva del Banco que finaliza el 21 de febrero de 2022.
  - e. Aprobar la propuesta del traslado de utilidades en reservas voluntarias de capital a patrimonio restringido según cálculo del ejercicio 2020 por valor de US\$ 3,433.9.
3. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 22 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

4. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas para aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento de Créditos afectados por COVID-19, la cual tendrá vigencia por 60 meses (5 años) a partir del 14 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es establecer la gradualidad en la constitución de las reservas de saneamiento que mensualmente las entidades financieras a las que les aplican estas Normas deben constituir respecto de la cartera de créditos que les fueron aplicadas las Normas Técnicas Temporales para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales (NTTEIOC) y las Normas Temporales Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19 (NPBT-01).
5. El 30 de marzo de 2021, se inauguró la Taquilla de Banco Hipotecario en el área food court del Hospital Nacional de El Salvador, ubicado sobre la Avenida la Revolución N. 222, Colonia San Benito, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 4 de junio de 2021.
6. El 4 de junio de 2021, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para la apertura de cuatro establecimientos bancarios denominados: Taquillas CNR II San Salvador, Taquilla CNR San Miguel, Taquilla CNR Santa Tecla y Taquilla CNR Santa Ana con fecha de apertura el 10, 11 y 14 de junio respectivamente. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dichas Taquillas en carta fechada el 9 de junio de 2021.
7. El 16 de junio de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas para el cálculo y uso de la Reserva de Liquidez sobre depósitos y otras obligaciones (NRP-28), la cual tendrá vigencia a partir del 23 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es proporcionar los parámetros para el cálculo del requerimiento de Reservas de Liquidez que deberán mantener los sujetos obligados, así como las disposiciones para el uso de esta, quedando derogadas a partir de su entrada en vigencia las “Normas para el Cálculo y Utilización de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones” (NPB3-06”).
8. Se recibió notificación de parte de UBS Financial Services Inc, con fecha 4 de junio de 2021, donde se informaba el cierre de los servicios de custodia de títulos valores a partir del 30 de junio 2021, manteniéndose la relación de negocios para el resto de los servicios financieros entre ambas instituciones. La decisión de UBS responde a su estrategia corporativa de retiro de operaciones en Latinoamérica.
9. El 23 de agosto de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales sobre Medidas de Ciberseguridad e Identificación de los clientes en Canales Digitales (NPBT-06), la cual tendrá vigencia a partir del 23 de agosto de 2021. El objetivo de la presente norma es reforzar las medidas de ciberseguridad en los sistemas informáticos de las entidades financieras mediante los cuales se recopila, procesa, transmite y se almacena la información de los productos y servicios financieros que las entidades financieras ofrecen a sus clientes, así como también la implementación de medidas para la correcta identificación de los clientes.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

10. El 24 de agosto de 2021, fue aprobada la firma del contrato de Fideicomiso de Administración entre Banco Hipotecario quien fungiría como fiduciario y la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa (CONAMYPE), el cual tendrá por objeto la administración del fondo para el Emprendimiento y Capital de trabajo (FECAMYPE), para financiar nuevos proyectos de micro y pequeñas empresas ya existentes de todos los sectores productivos con énfasis en los tecnológicos, medio ambientales y el fomento a la igualdad de género para un plazo de 25 años.
11. El 7 de septiembre de 2021 entró en vigencia la “Ley Bitcoin” aprobada mediante Decreto Legislativo N° 57, de fecha 8 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial N°110, Tomo 431. La ley tiene por objeto la regulación del bitcoin como moneda de curso legal, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales o jurídicas públicas o privadas requieran realizar.
12. El 07 de septiembre de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas para facilitar la participación de las Entidades Financieras en el Ecosistema Bitcoin (NRP-29), la cual tendrá vigencia a partir del 07 de septiembre de 2021. El objetivo de la presente norma es regular los sujetos que ofrezcan servicios basados en bitcoin a sus clientes, ya sean personas naturales o jurídicas, y pudiendo estos servicios ser ofertados directamente o a través de un Proveedor de Servicios de Bitcoin.
13. El 10 de noviembre de 2021, se realizó la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 29 de julio de 2020, registrando el pago del cliente por un valor de \$750.0 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.
14. El 09 de noviembre de 2021, fue aprobado por junta directiva y a solicitud del Ministerio de Cultura la donación del Edificio Centro de Banco Hipotecario, ubicado en Avenida Cuscatlán, entre la cuarta y sexta calle oriente de San Salvador, el cual servirá para la construcción de la nueva la Biblioteca Nacional de El Salvador. La donación del edificio según su valor en libros (edificación y terreno) al 31 de octubre de 2021 es por un monto de \$1,703.6.
15. El 10 de diciembre de 2021, la Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodriguez, presentó renuncia, a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
16. El 16 de diciembre de 2021 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Soyapango, ubicada sobre el km 4 ½, Boulevard del Ejército Nacional y calle Montecármelo, Centro comercial Plaza Mundo Soyapango, Local COM-01-152, Etapa III, planta baja, Soyapango, Departamento de San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 15 de diciembre de 2021.
17. El 22 de diciembre de 2021, fue comunicado por parte del Banco Central de Reserva el acuerdo del Consejo Directivo en sesión N. CD-42/2021 celebrada el 20 de diciembre del mismo año, en donde se autoriza a Banco Hipotecario la prestación de servicios a sus clientes posibilitando el uso de Bitcoin para el pago de préstamos y colectores a través de agencias, mini agencias y taquillas por medio de un proveedor externo.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

### 2020

1. La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de febrero de 2020 acordó los siguientes puntos:
  - f. 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.
  - g. 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.
  - h. Aprobar el traslado de los Resultados por Aplicar del ejercicio 2019 equivalentes a US\$ 7,701.4 a Reservas Voluntarias de Capital.
  - i. 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.
  - j. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2020. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma PÉREZ MEJÍA NAVAS, S.A. DE C.V.
  - k. 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 María Padilla de O'Byrne         |
| Director Vicepresidente   | Licenciado Omar Chávez Portal                      |
| Director Secretario       | Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya                |
| Primer Directora Suplente | Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente |
| Segundo Director Suplente | Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodríguez     |
| Tercer Director Suplente  | Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda            |

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

---

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

| <b>Cargo</b>             | <b>Director</b>                                    |
|--------------------------|--|
| Director Presidente      | Licenciada Celina María Padilla de O´Byrne         |
| Director Vicepresidente  | Ingeniero Omar Chávez Portal                       |
| Director Secretario      | Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya                |
| Primer Director Suplente | Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente |

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

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

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

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

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

3. El 18 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas Temporales para enfrentar incumplimientos y obligaciones contractuales, las cuales tendrán vigencia de 180 días a partir del siguiente día de su aprobación. La presente Norma tiene por objeto incentivar la búsqueda de mecanismos de apoyo a la situación crediticia de los deudores que puedan presentar dificultades de pago en sus préstamos o a los sujetos obligados contractualmente con entidades financieras a las que éstas les apliquen, como consecuencia de la crisis económica derivada de los efectos de COVID-19, la cual fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud.
4. El 18 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 15 de septiembre de 2020. El objetivo de la presente norma es enfrentar la emergencia derivada por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos, para lo cual se establecen disposiciones temporales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
5. El 24 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el Cálculo de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones, la cual entraría en vigencia desde el 27 de marzo de 2020 hasta el 23 de septiembre de 2020. El objetivo de la presente norma es reducir temporalmente el requerimiento de la Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la emergencia derivada por el COVID-19.
6. El 14 de abril 2020, la Asamblea Legislativa aprobó Decreto N° 638, con el cual deroga artículos 1 y 2 del decreto 537 de fecha 8 de diciembre de 2004 y sus reformas al artículo 2 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.

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

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

**31 de diciembre de 2021 y 2020**

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

---

8. El 21 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual entraría en vigencia desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
9. El 21 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el cálculo de la Reserva de Liquidez, la cual entraría en vigencia desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objeto de las presentes Normas Técnicas es reducir temporalmente el requerimiento de Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la crisis económica derivada de los efectos de COVID-19, la cual fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud.
10. El 08 de diciembre de 2020, la Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente, presentó renuncia a su cargo de Directora Suplente de la Junta Directiva del Banco a partir de esa fecha.
11. El 28 de diciembre de 2020, se realizó la venta de un activo extraordinario denominado Elba del Carmen León de Dueñas del cual el Banco obtuvo una utilidad neta de US\$ 304.0, resultante de la liberación de reservas menos los gastos acumulados.
12. El 29 de diciembre de 2020, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 28,404.8, consistente en US\$26,400.0 por capitalización de reservas voluntarias de capital y US\$2,004.8 por incremento de capital social en efectivo representado por 4,734,140 nuevas acciones con un valor nominal de US\$6.0 cada una; pasando de un capital social de US\$45,029.5 a uno de US\$73,434.3. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros en la misma fecha y contabilizada el 30 de diciembre de 2020.

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

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados para su emisión por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., el 6 de enero de 2022.