

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

**Estados Financieros (no auditados) al 31 de marzo de 2021**

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Balances Generales (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activos de intermediación</b>		
Caja y bancos	US\$ 148,182.8	226,318.5
Reportos y otras operaciones bursátiles	10,366.5	-
Inversiones financieras (Nota 3)	293,830.9	86,344.9
Cartera de préstamos, neta de reservas de saneamiento (Notas 4 y 5)	882,829.5	796,793.7
	<b>1,335,209.7</b>	<b>1,109,457.1</b>
<b>Otros activos</b>		
Bienes recibidos en pago, neto de provisión por pérdida (Nota 6)	7,523.3	7,848.8
Inversiones accionarias (Nota 7)	114.3	114.3
Diversos - neto	33,712.0	9,399.4
	<b>41,349.6</b>	<b>17,362.5</b>
<b>Activo fijo</b>		
Bienes inmuebles, muebles y otros - neto.	16,692.6	16,393.7
<b>Total, activo</b>	<b>US\$ 1,393,251.9</b>	<b>1,143,213.3</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos de intermediación</b>		
Depósitos de clientes (Nota 8)	US\$ 1,093,718.2	846,119.3
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 5 y 9)	38,991.9	49,624.3
Préstamos de otros bancos (Nota 10)	72,160.7	68,655.4
Diversos	31,948.3	28,348.9
	<b>1,236,819.1</b>	<b>992,747.9</b>
<b>Otros pasivos</b>		
Cuentas por pagar	10,125.0	14,289.7
Provisiones	3,987.7	3,479.6
Diversos	7,315.5	6,302.4
	<b>21,428.2</b>	<b>24,071.7</b>
<b>Total, pasivo</b>	<b>1,258,247.3</b>	<b>1,016,819.6</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital social pagado	73,434.3	45,029.5
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado	61,570.3	81,364.2
<b>Total, patrimonio</b>	<b>135,004.6</b>	<b>126,393.7</b>
<b>Total, pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 1,393,251.9</b>	<b>1,143,213.3</b>

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
 Director Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Omar Chavez Portal  
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
 Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estado de Resultados (no auditados)**  
**Por los períodos del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	2021	2020
<b>Ingresos de operación</b>		
Intereses de préstamos	US\$ 17,481.3	16,264.2
Comisiones y otros ingresos de préstamos	1,216.7	1,024.0
Intereses de inversiones	2,479.7	905.6
Utilidad en venta de títulos valores	0.2	0.3
Reportos y operaciones bursátiles	31.9	9.6
Intereses sobre depósitos	48.4	1,115.3
Operaciones en moneda extranjera	106.5	106.6
Otros servicios y contingencias	1,508.4	569.8
	<b>22,873.1</b>	<b>19,995.4</b>
<b>Costos de operación</b>		
Intereses y otros costos de depósitos	7,219.7	5,875.0
Intereses sobre préstamos	1,249.0	1,620.9
Pérdida en venta de títulos valores	3.4	17.8
Operaciones en moneda extranjera	2.1	5.5
Otros servicios y contingencias	957.6	735.4
	<b>9,431.8</b>	<b>8,254.6</b>
<b>Reservas de saneamiento (Nota 4)</b>	<b>2,269.2</b>	<b>2,312.1</b>
<b>Utilidad antes de gastos</b>	<b>11,172.1</b>	<b>9,428.7</b>
<b>Gastos de operación (Nota 13)</b>		
De funcionarios y empleados	3,760.3	3,667.9
Generales	2,413.2	2,203.4
Depreciaciones y amortizaciones	439.9	402.7
	<b>6,613.4</b>	<b>6,274.0</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>4,558.7</b>	<b>3,154.7</b>
Otros ingresos y (gastos) netos	7.9	(133.5)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>4,566.6</b>	<b>3,021.2</b>
<b>Impuestos Directos</b>		
Impuesto sobre la renta	1,102.4	492.9
<b>Contribuciones</b>		
Plan de Seguridad Ciudadana Grandes Contribuyentes	-	68.1
<b>Utilidad del período</b>	<b>US\$ 3,464.2</b>	<b>2,460.2</b>

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Omar Chavez Portal  
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
 Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo 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 Decreto 537 aprobado el 8 de diciembre de 2004 y demás leyes de aplicación general, incluyendo lo relativo a los acuerdos e instructivos emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

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

**2. Principales políticas contables**

**2.1 Normas técnicas y principios de contabilidad**

Los estados financieros intermedios han sido preparados por Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., con base a las Normas Contables para Bancos (NCB) que le son aplicables, emitidas por la anterior Superintendencia del Sistema Financiero y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), prevaleciendo la Normativa emitida por la citada Superintendencia cuando haya conflicto con las NIIF. Además, dicho ente Financiero requirió que cuando las NIIF presenten diferentes opciones para contabilizar el mismo evento, se adopte la más conservadora. En la nota (26) se presentan las principales diferencias entre las Normas contables utilizadas y las NIIF.

**2.2 Políticas obligatorias**

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

- a. Inversiones financieras
- b. Provisión de intereses y suspensión de la provisión
- c. Activo fijo
- d. Indemnizaciones y retiro voluntario
- e. Reservas de saneamiento
- f. Préstamos vencidos

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

---

- g. Inversiones accionarias
- h. Activos extraordinarios
- i. Transacciones en moneda extranjera
- j. Intereses por pagar
- k. Reconocimiento de ingresos
- l. Reconocimiento de pérdidas en préstamos y cuentas por cobrar
- m. Provisión por riesgo país; y
- n. Cargos por riesgos generales de la banca

Las políticas sobre los temas antes relacionados se publican por la Superintendencia del Sistema Financiero en los boletines y otros medios de divulgación.

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

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración del Banco realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los ingresos y gastos por los períodos informados. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido.

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. 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 marzo de 2021 y 2020 presentan un saldo de cartera bruta por US\$293,830.9 y US\$86,344.9, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 no se tenían registradas provisiones relativas a las inversiones.

La tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 4.00% (3.81% 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.

### **4. Préstamos, contingencias y sus provisiones**

La cartera de préstamos al 31 de marzo de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

		<b>Préstamos</b>	<b>Contingencias</b>	<b>Total</b>
<b>2021</b>				
Cartera bruta	US\$	904,498.0	26,007.2	930,505.2
Menos: Reservas		(21,668.5)	(5,937.9)	(27,606.4)
<b>Cartera de riesgos neta</b>	<b>US\$</b>	<b>882,829.5</b>	<b>20,069.3</b>	<b>902,898.8</b>
<b>2020</b>				
Cartera bruta	US\$	818,860.0	14,230.3	833,090.3
Menos: Reservas		(22,066.3)	(5,659.1)	(27,725.4)
<b>Cartera de riesgos neta</b>	<b>US\$</b>	<b>796,793.7</b>	<b>8,571.2</b>	<b>805,364.9</b>

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

		<b>Préstamos</b>	<b>Contingencia</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>US\$</b>	<b>19,988.3</b>	<b>5,868.1</b>	<b>25,856.4</b>
Más: Constitución de reservas		2,170.4	69.8	2,240.2
Menos: Saneamiento de préstamos		(343.5)	-	(343.5)
Traslados		(146.7)	-	(146.7)
<b>Saldo al 31 de marzo de 2021</b>	<b>US\$</b>	<b>21,668.5</b>	<b>5,937.9</b>	<b>27,606.4</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>US\$</b>	<b>22,804.6</b>	<b>5,592.1</b>	<b>28,396.7</b>
Más: Constitución de reservas		2,213.8	70.2	2,284.0
Menos: Saneamiento de préstamos		(2,629.7)	-	(2,629.7)
Traslados		(175.3)	-	(175.3)
Liberaciones		(147.1)	(3.2)	(150.3)
<b>Saldo al 31 de marzo de 2020</b>	<b>US\$</b>	<b>22,066.3</b>	<b>5,659.1</b>	<b>27,725.4</b>

La reserva de saneamiento por contingencias se presenta en el rubro de "Otros pasivos - diversos".

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los costos de reservas de saneamiento por US\$2,269.2 y US\$2,312.1, respectivamente, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$2,240.3 y US\$2,284.0. Adicionalmente incluye las reservas de cuentas por cobrar y saneamientos directos.

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$7,090.0 y US\$6,608.0, respectivamente.

La tasa de cobertura de la cartera de préstamos es de 2.97% (3.33% en 2020).

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

---

La tasa de rendimiento promedio de la cartera de préstamos es de 8.41% (8.58% 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 99.9% (99.9% en 2020) y la cartera de préstamos con tasa de interés fija representan el 0.1% (0.1% en 2020)

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados durante el período de tres meses reportado al 31 de marzo de 2021 y 2020 ascienden a US\$760.2 y US\$787.6, respectivamente.

**5. Cartera pignorada**

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

- a. Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de El Salvador por US\$54,977.2 (US\$70,019.6 en 2020). Al 31 de marzo el saldo de capital más intereses es de US\$38,991.9 (US\$49,624.3 en 2020), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$43,445.8 (US\$53,722.9 en 2020); además se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$22,889.2 (US\$22,959.3 en 2020), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en enero de 2017, por valor de US\$76,500.0
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$54,924.1 (US\$46,397.2 en 2020), al 31 de marzo el saldo del préstamo más intereses es de US\$32,436.6 (US\$16,925.6 en 2020), y la garantía es de US\$45,498.7 (US\$23,559.9 en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica BICSA por un monto de US\$9,000.0 (US\$9,000.0 en 2020), al 31 de marzo, el saldo del préstamo más intereses es de US\$9,016.4 (US\$9,004.4 en 2020) y la garantía total es de US\$11,144.0 (US\$11,265.6 en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo recibido de ECO BUSINESS FUND por un monto de US\$30,000.0 (US\$30,000.0 en 2020), al 31 de marzo el saldo de capital más intereses es de US\$12,654.0 (US\$19,359.3 en 2020) y la garantía total es de US\$20,089.0 (US\$24,393.9 en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- e. Préstamos recibidos de BLUE ORCHARD MICROFINANCE FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0 en 2020), al 31 de marzo, el saldo de capital más intereses es de US\$3,901.0 (US\$7,534.7 en 2020) y la garantía total es de US\$4,707.6 (US\$9,378.4 en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

- f. Préstamo recibido de MICROFINANCE ENHANCEMENT FACILITY, por un monto de US\$5,000.0 (US\$5,000.0 en 2020), al 31 de marzo, el saldo de capital más intereses es de US\$1,267.7 (US\$2,556.9 en 2020) y la garantía total es de US\$2,003.0 (US\$3,188.4 en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1", "A2" y "B".

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

**6. Bienes recibidos en pago (activos extraordinarios)**

Al 31 de marzo el Banco mantiene saldos por activos extraordinarios por valor neto de US\$7,523.3 (US\$7,848.8 en 2020).

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

		<u>Valor de los activos</u>	<u>Valor de las reservas</u>	<u>Valor neto de reservas</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>US\$</b>	<b>13,775.1</b>	<b>5,953.0</b>	7,822.1
Más: Constituciones		-	344.9	(344.9)
Traslados		-	162.7	(162.7)
Adquisiciones		725.1	-	725.1
Menos: Retiros		(875.2)	(358.9)	(516.3)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>	<b>US\$</b>	<b>13,625.0</b>	<b>6,101.7</b>	<b>7,523.3</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>US\$</b>	<b>9,555.6</b>	<b>4,338.4</b>	<b>5,217.2</b>
Más: Constituciones		-	303.0	(303.0)
Traslados		-	310.3	(310.3)
Adquisiciones		3,327.1	-	3,327.1
Menos: Retiros		(322.9)	(240.7)	(82.2)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>US\$</b>	<b>12,559.8</b>	<b>4,711.0</b>	<b>7,848.8</b>

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 el Banco poseía bienes con más de cinco años de tenencia, como se detalla a continuación:

<u>Ubicación</u>	<u>Clase</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cantón Miraflores, San Miguel	Inmueble	37.7	37.7
Cantón Matalapa y Las Flores, Jayaque, La Libertad	Inmueble	0.0	171.6
Cantón El Mojón, Tepecoyo, La Libertad	<b>Inmueble</b>	<b>269.1</b>	<b>0.0</b>
Cantón Santa Anita, Mercedes Umaña, Usulután	Inmueble	89.1	0.0
Cantón Santa Barbara, Lotes 1, 3 y 4, San Salvador.	<b>Inmueble</b>	<b>97.1</b>	<b>0.0</b>
Cantón Cutumay, Santa Ana.	Inmueble	60.6	60.6
Cantón San Cristóbal, el Porvenir Santa Ana.	Inmueble	0.0	83.9
TOTAL		<b>US\$ 553.6</b>	<b>353.8</b>



**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

Durante el período finalizado al 31 de marzo de 2021 y 2020 se dieron de baja los siguientes activos extraordinarios por ventas, como se describe a continuación:

Períodos		Precio de <u>Venta</u>	Costo de <u>adquisición</u>	Provisión <u>constituida</u>	<u>Utilidad</u>
2021	US\$	805.3	875.2	358.9	289.0
2020	US\$	151.5	322.9	240.7	69.3

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2021, no se realizó retiro de activo extraordinario aplicando su reserva de saneamiento. Al 31 de marzo de 2020, se realizó retiro de activo extraordinario aplicando su reserva de saneamiento por \$3.8, consistente en inmueble ubicado en Cantón La Joya, Coatepeque, Santa Ana

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2021 y 2020, no se realizaron traslados de bienes recibidos en pago a los activos fijos del Banco.

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

## 7. Inversiones accionarias

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, las inversiones accionarias del Banco en sociedades de inversión conjunta se detallan a continuación:

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación	Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
			Fecha	Monto	2020	2019	US\$72.7	US\$76.3
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	3.09%	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$76.3	US\$9.0

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

- a) Resultados correspondientes al año finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- b) Resultados correspondientes al año finalizado el 31 de diciembre de 2019.

## 8. Depósitos de clientes

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

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Depósitos del público	US\$	715,432.8	559,805.6
Depósitos de entidades estatales		361,419.8	268,441.7
Depósitos restringidos e inactivos		16,865.6	17,872.0
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>1,093,718.2</b>	<b>846,119.3</b>

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Depósitos en cuenta corriente	US\$	261,254.3	204,318.4
Depósitos en cuenta de ahorro		254,323.7	221,124.7
Depósitos a plazo		578,140.2	420,676.2
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>1,093,718.2</b>	<b>846,119.3</b>

Costo promedio de la cartera de depósitos 2.66% (2.82% en 2020).

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el Banco mantiene obligaciones con el BANDESAL por un monto de US\$38,991.9 y US\$49,624.3, respectivamente, el cual incluye capital más intereses.

**10. Préstamos de otros bancos.**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los estados financieros del Banco registran obligaciones por préstamos con bancos extranjeros por un monto de US\$72,160.7 y US\$68,655.4, respectivamente, que incluye capital más intereses.

**11. Recuperaciones de activos castigados**

Al 31 de marzo de 2021, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a \$34.6 y corresponde a bien mueble relacionados con deudas de sociedad Mafesa, S.A. de C.V. Al 31 de marzo de 2020, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a \$2,170.4, de los cuales US\$150.9, corresponde a bien mueble relacionados con deudas de sociedad Jubis, S.A. de C.V., US\$24.8, un bien mueble relacionado con deudas a nombre de Ramón Jose Manuel Castillo Funes y \$1,994.7 bien inmueble relacionado a deudas del señor Mario Oscar Menéndez Rivas

**12. Utilidad por acción.**

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

		<b>2021</b>		<b>2020</b>
Utilidad por acción	US\$	0.28	US\$	0.33

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 (7,504,909 en 2020), para ambos años.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

**13. Gastos de operación.**

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

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gastos de funcionarios y empleados			
Remuneraciones	US\$	2,558.2	2,487.3
Prestaciones al personal		952.6	972.5
Indemnizaciones al personal		191.3	140.9
Gastos del directorio		20.7	21.1
Otros gastos de personal		37.5	46.1
		<u><b>3,760.3</b></u>	<u><b>3,667.9</b></u>
Gastos generales		2,413.2	2,203.4
Depreciaciones y amortizaciones		439.9	402.7
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<u><b>6,613.4</b></u>	<u><b>6,274.0</b></u>

**14. Fideicomisos.**

El 20 de noviembre de 2020 se nombró al Banco como fiduciario en un contrato de constitución de Fideicomiso, el saldo al 31 de marzo 2021, asciende a US\$30.0, en el período informado no se reportan operaciones. Al 31 de marzo de 2020, el Banco no controlaba fideicomisos.

**15. Indicadores relativos a la carga de recurso humano.**

Durante el año 2021 y 2020, el Banco ha mantenido un promedio de 826 y 809 empleados, respectivamente, de ese número el 68.28% (69.18% en 2020) se dedican a los negocios del Banco y el 31.56% (30.82% en 2020) es personal de apoyo.

**16. Litigios pendientes**

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 se tiene un Recurso Contencioso Administrativo en trámite, promovido por parte del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., en contra de la Alcaldía Municipal de Santa Ana, en respuesta a la determinación tributaria de oficio de impuestos por la radicación de Cartera de Préstamos dentro del municipio, en los años 2014, 2015 y 2016 por la cantidad de US\$327.9 miles, dicho recurso ha sido admitido, y el acto reclamado ha sido suspendido cautelarmente, no realizándose diligencias de cobro sobre el monto relacionado. Actualmente el proceso se encuentra en espera de resolución tras la valoración de las pruebas presentadas.

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

---

**17. Personas relacionadas y accionistas relevantes**

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

El Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) posee el 96.72% 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.

**18. 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 marzo ascienden a US\$102,225.6 (US\$102,751.7 en 2020). El total de créditos relacionados es de US\$1,145.3 (US\$1,087.9 en 2020) y representa el 1.12% (1.06% en 2020) del capital social y reservas de capital de la entidad; dicho monto está distribuido entre 21 (22 en 2020) deudores.

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

**19. Límites en la concesión de créditos**

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

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

---

le confiere a la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

Al 31 de marzo de 2021, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos. Al 31 de marzo de 2020, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo 197 de la Ley de Bancos y las disposiciones del Decreto Legislativo No. 537.

**20. 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 marzo de 2021 y 2020, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

**21. Relaciones entre operaciones activas y pasivas en moneda extranjera**

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación del 0.6% (0.7% en 2020).

**22. Requerimiento de fondo patrimonial o patrimonio neto**

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

- a) El 12.0% o más entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados.
- 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

La situación del Banco se muestra a continuación:

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	<u>13.9%</u>	<u>15.3%</u>
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	<u>10.4%</u>	<u>12.1%</u>
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	<u>181.1%</u>	<u>276.9%</u>

**23. Calificación de riesgo**

El artículo 235 de la Ley de Bancos requiere que el Banco publique la calificación de riesgo realizada por una clasificadora de riesgo registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero. La calificación del Banco se presenta a continuación:

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

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo es al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

La descripción de las calificaciones se detalla a continuación:

Para el emisor:

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

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

**24. Información por segmentos**

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

**25. Hechos relevantes y subsecuentes**

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

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

---

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\$727.6.

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 Maria de los Angeles Palomo de Valiente, al Ingeniero Rubén Nicolas Echegoyen Torres, para el resto del período de vigencia de elección de directores de Junta Directiva del Banco que finaliza el 21 de febrero de 2022.
  - e. Aprobar la propuesta del traslado de utilidades en reservas voluntarias de capital a patrimonio restringido según cálculo del ejercicio 2020 por valor de US\$ 3,433.9.
3. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 22 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
4. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas para aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento de Créditos afectados por COVID-19, la cual tendrá vigencia por 60 meses (5 años) a partir del 14 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es establecer la gradualidad en la constitución de las reservas de saneamiento que mensualmente las entidades financieras a las que les aplican estas Normas deben constituir respecto de la cartera de créditos que les fueron aplicadas las Normas Técnicas Temporales para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales (NTTEIOC) y las Normas Temporales Normas Técnicas

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

---

Temporales para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19 (NPBT-01).

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



**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2021 y 2020**

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

---

que los revalúos de activo fijo sean actualizados periódicamente para reflejar los valores justos de mercado de los bienes revaluados.

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

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