

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con informe de los Auditores Independientes)

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre 2023

Contenido:

Informe del Auditor Independiente.....	1
Balance general.....	7
Estado de resultados	8
Estado de cambios en el patrimonio.....	9
Estado de flujo de efectivo.....	10
Notas a los estados financieros	11



Informe de los auditores independientes

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestra opinión

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

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Banco comprenden:

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

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

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

Independencia

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



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

Asuntos claves de auditoría

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

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



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

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

Asunto de énfasis

Hacemos referencia a la Nota 2 a los estados financieros, en cuanto a que los estados financieros y las notas respectivas de Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. son elaborados de conformidad con las normas contables para bancos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, las cuales establecen el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros (NCB-017), así como el contenido para la publicación de los estados financieros y las notas respectivas (NCB-018). Nuestra opinión no ha sido calificada con relación a este asunto.

Otra información

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Banco.



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

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

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

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

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



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

Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

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

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

Wilfredo Peralta
Socio a cargo del compromiso

15 de febrero de 2024



Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

Firmado por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 diciembre de 2023 y 2022

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

	2023	2022
Ingresos de operación		
Intereses de préstamos	US\$ 83,854.8	81,235.7
Comisiones y otros ingresos de préstamos	5,861.5	5,949.0
Intereses de inversiones	58,368.8	28,245.0
Utilidad en venta de títulos valores	108.0	182.6
Reportos y operaciones bursátiles	70.8	17.6
Intereses sobre depósitos	3,866.1	1,217.2
Operaciones en moneda extranjera	968.8	281.0
Otros servicios y contingencias	6,088.1	3,932.6
	159,186.9	121,060.7
Costos de operación		
Intereses y otros costos de depósitos	69,704.4	42,326.3
Intereses sobre préstamos	5,138.6	4,674.4
Intereses sobre emisión de obligaciones (Nota 12)	5,275.1	-
Operaciones en moneda extranjera	221.4	322.7
Pérdida en venta de títulos valores	196.4	148.0
Otros servicios y contingencias	6,218.0	5,482.6
	86,753.9	52,954.0
Reservas de saneamiento (Nota 4)	16,508.7	15,000.8
	55,924.3	53,105.9
Utilidad antes de gastos		
Gastos de operación (Nota 18)		
De funcionarios y empleados	19,017.3	16,560.1
Generales	18,138.5	13,675.7
Depreciaciones y amortizaciones	2,356.9	2,085.9
	39,512.7	32,321.7
Utilidad de operación	16,411.6	20,784.2
Otros ingresos netos (Nota 33)	7,112.9	2,821.2
	23,524.5	23,605.4
Impuestos directos		
Impuesto sobre la renta (Nota 17)	(2,671.8)	(4,748.6)
Utilidad del período	US\$ 20,852.7	18,856.8

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

Firmado por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón
Director Secretario

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

Estados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 diciembre de 2023 y 2022

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

	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Patrimonio							
Capital social pagado (1)	US\$ 73,434.3	23,984.5	-	97,418.8	23,984.4	-	121,403.2
Reserva legal (Nota 15)	14,410.7	2,360.5	-	16,771.2	2,352.6	-	19,123.8
Reservas voluntarias (Nota 32)	16,630.9	-	6,522.6	10,108.3	-	8,395.7	1,712.6
Utilidades distribuibles (Nota 16)	15,242.3	18,856.8	17,602.8	16,496.3	20,852.7	26,918.4	10,430.6
Resultados de ejercicios anteriores	3,980.9	16,276.0	19,252.7	1,004.2	16,554.8	17,537.1	21.9
	<u>US\$ 123,699.1</u>	<u>61,477.8</u>	<u>43,378.1</u>	<u>141,798.8</u>	<u>63,744.5</u>	<u>52,851.2</u>	<u>152,692.1</u>
Patrimonio restringido							
Utilidad no distribuible (Nota 16)	17,925.0	-	980.1	16,944.9	8,069.4	-	25,014.3
Revalúos del activo fijo	4,962.3	-	-	4,962.3	-	-	4,962.3
Recuperación de activos castigados (Nota 13)	3,495.6	1,362.4	340.6	4,517.4	359.4	174.7	4,702.1
	<u>US\$ 26,382.9</u>	<u>1,362.4</u>	<u>1,320.7</u>	<u>26,424.6</u>	<u>8,428.8</u>	<u>174.7</u>	<u>34,678.7</u>
Total patrimonio	<u>US\$ 150,082.0</u>	<u>62,840.2</u>	<u>44,698.8</u>	<u>168,223.4</u>	<u>72,173.3</u>	<u>53,025.9</u>	<u>187,370.8</u>
Valor contable de las acciones (cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)	<u>US\$ 12.26</u>			<u>13.74</u>			<u>15.31</u>

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

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

Firmado por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Estado de Flujo de efectivo**Por los años terminados el 31 diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 20,852.7	18,856.8
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación.		
Reserva de saneamiento de préstamos y productos por cobrar	13,747.0	13,430.4
Otras reservas	2,414.2	(1,363.8)
Reserva de activos extraordinarios	787.4	1,275.2
Reserva riesgo país	(2.2)	(0.6)
Ganancia en ventas de activos extraordinarios y activo fijo	(1,320.8)	(1,192.0)
Bienes recuperados (Nota 13)	184.6	1,021.8
Depreciaciones y amortizaciones	2,356.9	2,085.9
Intereses y comisiones por recibir	(5,363.1)	1,556.2
Aumento de intereses y comisiones por pagar	2,859.4	614.5
Disminución (aumento) en cartera de préstamos	24,108.4	(88,950.8)
Aumento de otros activos	(10,250.9)	(4,519.7)
Aumento en depósitos del público	309,199.5	62,813.5
Aumento (Disminuciones) de otros pasivos	3,232.7	2,278.8
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>362,805.8</u>	<u>7,906.2</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de Inversiones en instrumentos financieros	(501,016.5)	(42,625.4)
Aumento de reportos y operaciones bursátiles	(4,300.0)	4,488.0
Adquisición de activo fijo	(2,850.9)	(2,213.4)
Efectivo recibido por venta de activo fijo	6.0	27.9
Efectivo recibido por venta de activos extraordinarios	2,603.1	2,052.4
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(505,558.3)</u>	<u>(38,270.5)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	(1,887.7)	(1,736.7)
Pagos de préstamos	(13,395.8)	(4,892.3)
(Disminución) aumento de reportos y operaciones bursátiles	(10,312.3)	11,524.4
Títulos de emisión propia	225,188.6	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>199,592.8</u>	<u>4,895.4</u>
Disminución neta en el efectivo	56,840.3	(25,468.9)
Efectivo al inicio del año	222,547.6	248,016.5
Efectivo al final del año	<u>US\$ 279,387.9</u>	<u>222,547.6</u>

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

Firmado por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
PresidenteJosé Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y FinanzasNatanael Antonio Siciliano
Contador GeneralMiguel Antonio Chorro Serpas
Director VicepresidenteKaren Elizabeth González de Girón
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Las notas que se presentan son un resumen de las que contienen los estados financieros sobre los que emitió opinión el auditor externo.

1. Operaciones

El Banco fue fundado el 29 de enero de 1935, de conformidad con las Leyes de la República de El Salvador, su finalidad 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 (el cual derogó Decreto No 771 aprobado el 25 de abril de 1991), la Ley de Bancos, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador y Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero 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(NCB) utilizadas para la preparación de los estados financieros del Banco, fueron emitidos por la 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; las facultades para aprobar, modificar, derogar la normativa técnica emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero fueron transferidas al Banco Central de Reserva de El Salvador, manteniendo vigente la normativa contable emitida por la 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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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 28 se presentan las principales diferencias entre las normas contables utilizadas y las NIIF.

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

2.2. Indemnizaciones y retiro voluntario

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

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

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

El plan de beneficios definido que cubre la prestación económica por retiro voluntario establecido en el reglamento interno y el de ley, usa el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, considerando una tasa de descuento: 5.86% (5.58%, en 2022) anual y Tasa de incremento salarial: 1.79% (1.79%, en 2022) 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 2023 y 2022, es de US\$2,497.3 y US\$2,817.1, respectivamente.

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

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

2.3. Políticas obligatorias

En la preparación y elaboración de los estados financieros se han seguido las mismas políticas y métodos contables de obligatorio cumplimiento que tratan sobre los siguientes temas:

- a) Inversiones financieras
- b) Provisión de intereses y suspensión de la provisión
- c) Activo fijo
- d) Indemnización y retiro voluntario
- e) Reservas de saneamiento
- f) Préstamos e intereses vencidos
- g) Inversiones accionarias
- h) Activos extraordinarios
- i) Transacciones en moneda extranjera
- j) Cargos por riesgos generales de la banca
- k) Intereses por pagar
- l) Reconocimiento de ingresos
- m) Provisión por riesgo país, y
- n) Reconocimiento de pérdidas en préstamos y cuentas por cobrar

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

2.4. 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**(entidad salvadoreña)****Notas a los estados financieros****31 de diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

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 Administración 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 diciembre de 2023 y 2022 presentan un saldo de US\$910,562.7 y US\$404,565.5, respectivamente.

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

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

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

4. Préstamos, contingencias y sus provisiones

La cartera de préstamos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta a continuación:

		Préstamos	Contingencias	Total
2023				
Cartera bruta	US\$	1,061,330.6	US\$ 24,105.7	US\$ 1,085,436.3
Menos: Reservas		(34,463.2)	(9,853.1)	(44,316.3)
Cartera de riesgos neta	US\$	1,026,867.4	US\$ 14,252.6	US\$ 1,041,120.0
2022				
Cartera bruta	US\$	1,101,934.2	US\$ 17,954.7	US\$ 1,119,888.9
Menos: Reservas		(35,206.7)	(7,438.9)	(42,645.6)
Cartera de riesgos neta	US\$	1,066,727.5	US\$ 10,515.8	US\$ 1,077,243.3

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

		Préstamos	Contingencias	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US\$	35,206.7	US\$ 7,438.9	US\$ 42,645.6
Más - Constitución de reservas		13,966.5	2,477.9	16,444.4

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**(entidad salvadoreña)****Notas a los estados financieros****31 de diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

Traslados y reclasificaciones	1,998.8	-	1,998.8
Menos - Liberación de reservas	(219.5)	(63.7)	(283.2)
Saneamiento de préstamos	(12,365.9)	-	(12,365.9)
Traslados y reclasificaciones ^{1/}	(4,123.4)	-	(4,123.4)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$ 34,463.2	US\$ 9,853.1	US\$ 44,316.3
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 26,833.6	US\$ 6,075.1	US\$ 32,908.7
Más - Constitución de reservas	13,497.9	1,363.8	14,861.7
Traslados y reclasificaciones	-	-	-
Menos - Liberación de reservas	(67.5)	-	(67.5)
Saneamiento de préstamos	(4,585.7)	-	(4,585.7)
Traslados y reclasificaciones	(471.6)	-	(471.6)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US\$ 35,206.7	US\$ 7,438.9	US\$ 42,645.6

^{1/} Valor incluye \$1,500.0, traslado a constitución de reserva, a saldo de cuenta por cobrar a nombre de Sociedad Nodus International Bank, Inc.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los costos de reservas de saneamiento por US\$16,508.7 y US\$15,000.8, respectivamente, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$16,444.4 y US\$14,861.7. Adicionalmente incluye saneamientos directos contra resultados y reservas de cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$4,302.4 y US\$8,824.4, respectivamente.

La tasa de cobertura de la cartera de préstamos es 4.08% (3.81%, en 2022)

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

La tasa de rendimiento promedio de la cartera de préstamos es de 8.44% (8.10%, en 2022).

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

Los préstamos con tasa de interés ajustable representan el 100.0% en ambos períodos.

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en el período reportado ascienden a US\$2,040.8 (US\$1,737.7, en 2022).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

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 la República de El Salvador (BANDESAL) por US\$45,845.9 (US\$42,480.7, en 2022). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$27,904.2 (US\$28,090.8, en 2022), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$23,314.6 (US\$22,623.8, en 2022). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$23,527.0 (US\$23,209.8, en 2022), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en mayo de 2015, por valor de US\$76,500.0.
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$63,633.7 (US\$74,138.3, en 2022). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$32,794.2 (US\$45,149.5, en 2022), y garantía es de US\$47,230.3 (US\$67,066.5, en 2022), 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\$15,000.0 (US\$12,000.0, en 2022), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$15,070.9 (US\$12,028.8, en 2022), y la garantía total es de US\$19,403.9 (US\$15,770.1, en 2022), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo de ECO BUSINESS FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0, en 2022), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$1,905.6 (US\$5,699.4, en 2022) y la garantía total es de US\$5,599.6 (US\$7,380.3, en 2022), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**(entidad salvadoreña)****Notas a los estados financieros****31 de diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)***6. Bienes recibidos en pago (activos extraordinarios)**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Banco mantiene saldos de activos extraordinarios por valor neto de US\$7,476.3 y US\$7,159.0, respectivamente.

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

	Valor de los activos	Valor de las reservas	Valor neto de reservas
Saldos al 31 de diciembre de 2022	US\$ 11,989.1	4,830.1	7,159.0
Más: Adquisiciones y constituciones	3,467.9	787.4	2,680.5
Traslados de reservas	-	655.4	(655.4)
Menos: Retiros	(3,125.4)	(1,417.6)	(1,707.8)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	US\$ 12,331.6	4,855.3	7,476.3
Saldos al 31 de diciembre de 2021	US\$ 13,750.6	5,809.4	7,941.2
Más: Adquisiciones y constituciones	3,970.9	1,275.2	2,695.7
Traslados de reservas	-	464.7	(464.7)
Menos: Retiros	(5,732.4)	(2,719.2)	(3,013.2)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	US\$ 11,989.1	4,830.1	7,159.0

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se dieron de baja activos extraordinarios en concepto de ventas, como se describe a continuación:

Períodos	Precio de venta	Costo de Adquisición	Provisión constituida	Resultado neto
2023	US\$ 3,170.6	3,125.4	(1,417.6)	1.462.8
2022	US\$ 5,301.9	5,732.4	(2,719.2)	2.288.7

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 no se realizaron retiros de activo aplicado contra reserva de saneamiento.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se realizaron traslados de activos extraordinarios al activo fijo del Banco.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no realizaron donaciones de activos.

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**(entidad salvadoreña)****Notas a los estados financieros****31 de diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)***7. Inversiones accionarias**

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

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación		Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
		2023	2022	Fecha	Monto	2023	2022	2023	2022
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.36	2.36	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$12.6	US\$96.7

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

8. Depósitos de clientes

La cartera de depósitos del Banco se encuentra distribuida así:

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

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

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

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

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

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

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**(entidad salvadoreña)****Notas a los estados financieros****31 de diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)***10. Préstamos de otros bancos.**

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

11. Reportos y otras operaciones bursátiles

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

12. Títulos de emisión propia

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

Fecha de emisión	Plazo	SERIE	Emisión	Monto de capital ^{1/}				Intereses acumulados ^{1/}		Tasa de interés		Garantía
				Colocado		Adeudado		2023	2022	2023	2022	
				2023	2022	2023	2022					
14/08/23	7 años	Tramo-1	CIBHIPO\$02	\$ 52,550.0	\$ -	\$ 52,550.0	\$ -	\$ 483.9	\$ -	7.0%	0.0%	No cuenta con Garantía específica.
16/08/23	7 años	Tramo-2	CIBHIPO\$02	\$ 44,600.0	\$ -	\$ 44,600.0	\$ -	\$ 393.5	\$ -	7.0%	0.0%	
18/08/23	7 años	Tramo-3	CIBHIPO\$02	\$ 44,600.0	\$ -	\$ 44,600.0	\$ -	\$ 376.3	\$ -	7.0%	0.0%	
05/09/23	7 años	Tramo-4	CIBHIPO\$02	\$ 33,450.0	\$ -	\$ 33,450.0	\$ -	\$ 173.2	\$ -	7.0%	0.0%	
20/09/23	7 años	Tramo-5	CIBHIPO\$02	\$ 16,725.0	\$ -	\$ 16,725.0	\$ -	\$ 38.5	\$ -	7.0%	0.0%	
31/10/23	7 años	Tramo-6	CIBHIPO\$02	\$ 33,673.0	\$ -	\$ 33,673.0	\$ -	\$ 400.3	\$ -	7.0%	0.0%	
Totales				\$225,598.0	\$-	\$225,598.0	\$-	\$1,865.7				

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

13. Recuperaciones de activos castigados

Al 31 de diciembre de 2023, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a **US\$359.4**, monto que corresponde a cinco inmuebles por **\$108.6** (tres por \$49.1 a nombre de Francisco Pacas Lemus, uno por US\$49.0, a nombre de Héctor Rivera López, y otro por US\$10.5, a nombre de Miguel Adalberto Lopez Rodríguez), y muebles por **US\$250.8**, tres autobuses de transporte público de pasajeros, a nombre de Sociedad Sotramer, S.A. de C.V. Al 31 de diciembre de 2022,

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**(entidad salvadoreña)****Notas a los estados financieros****31 de diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$1,362.4, corresponde a cuatro inmuebles el primero por US\$23.9, a nombre de Jaime Manrique Figueroa, el segundo por US\$60.2, a nombre de Exportadora El Volcán, S.A. de C.V., el tercero por US\$18.1, a nombre de Disnalda del Carmen Guillen y el cuarto formado de siete porciones por US\$830.9, a nombre de Sociedad Clavasa, S.A. de C.V., y seis autobuses de transporte público de pasajeros por un valor total de \$429.3, a nombre de Francisco Antonio Pacas Lemus.

14. Utilidad por acción

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

		2023	2022
Utilidad por acción	US\$	1.73	1.57

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

15. Reserva legal

Con base al Artículo No 39 de la Ley de Bancos, el Banco debe separar de sus utilidades anuales el diez por ciento (10%) hasta alcanzar una suma igual al veinticinco por ciento (25%) del capital social pagado. Al 31 de diciembre, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a US\$2,352.6 (US\$2,360.5, en 2022).

16. 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		2023		2022	
		Parcial	Total	Parcial	Total
Utilidad del ejercicio	US\$		20,852.7		18,856.8
Reserva Legal			(2,352.6)		(2,360.5)
Utilidad no distribuible de ejercicios anteriores			16,944.8		17,925.0
Total utilidad disponible	US\$		35,444.9		34,421.3
Utilidades restringidas					
Intereses, comisiones recargos por cobrar	US\$		(25,014.3)		(16,944.9)
Sobre bancos		(1.1)		(26.8)	
Sobre inversiones		(10,487.3)		(5,506.6)	
Sobre préstamos		(8,967.0)		(9,913.5)	

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

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Sobre cuentas por cobrar		(5,558.9)		(1,498.0)
Utilidad distribuible al final del período 1/	US\$		<u>10,430.6</u>	<u>17,476.4</u>

1/ En el año 2022, la utilidad distribuible estaba integrada por la utilidad distribuible del ejercicio por US\$16,496.3 y US\$980.1, de liberación de patrimonio restringido al cierre de ese año, registrado en resultados de ejercicios anteriores.

17. Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**(entidad salvadoreña)****Notas a los estados financieros****31 de diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

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

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

18. Gastos de operación

Los gastos de operación al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se detallan a continuación:

	2023	2022
Gastos de funcionarios y empleados		
Remuneraciones	US\$ 11,832.8	10,844.7
Prestaciones al personal	5,737.4	4,900.8
Indemnizaciones al personal	961.1	322.8
Gastos del directorio	90.9	102.2
Otros gastos de personal	395.1	389.6
	<u>19,017.3</u>	<u>16,560.1</u>
Gastos generales ^{1/}	18,138.5	13,675.7
Depreciaciones y amortizaciones	2,356.9	2,085.9
Total	<u>US\$ 39,512.7</u>	<u>32,321.7</u>

^{1/} Los honorarios que fueron pagados o son pagaderos a PricewaterhouseCoopers, Ltda. de C. V., por los servicios, por primera vez, de auditoría de los estados financieros del Banco del año 2023, ascendieron a \$88.1, y por otros servicios ascendieron a \$14.3.

19. Fideicomisos

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

Descripción	Valor de los activos		Resultado neto	
	2023	2022	2023	2022
Fideicomiso A	US\$1,457.4	US\$1,493.7	US\$ 30.0	US\$ 30.0
Fideicomiso B	US\$5,661.7	US\$5,276.7	US\$ 98.0	US\$ 84.4
Fideicomiso C	US\$ 0.7	US\$ 10.0	US\$ 8.3	US\$ 0.0
Fideicomiso D	US\$ 10.0	US\$ 0.0	US\$ 0.0	US\$ 0.0
TOTAL	US\$7,129.8	US\$6,780.4	US\$136.2	US\$114.4

20. Indicadores relativos a la carga de recurso humano.

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

21. Litigios pendientes

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

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

22. 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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.

23. 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\$142,239.6 (US\$124,298.3, en 2022) y el total de créditos relacionados es de US\$1,394.2 (US\$1,831.9, en 2022), que representa el 1.0% (1.5%, en 2022) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 29 (37, en 2022) deudores.

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

24. 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 2023 y 2022 el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

25. Contratos con personas relacionadas.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

26. 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 2023 y 2022, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación de 2.4% (0.4%, en 2022).

27. Requerimiento de fondo patrimonial o patrimonio neto.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

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

28. 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:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

1. La NIIF 9 (con fecha de vigencia a partir del 1 de enero de 2018) requiere que los activos financieros sean clasificados según se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable sobre la base de: (a) el modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y (b) las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Las normas contables aplicables al Banco no requieren esta misma clasificación.
2. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero. Esto no es requerido en las normas para la elaboración y publicación de los estados financieros.
3. Los títulos valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Reserva y por otras entidades del Estado, pagaderos con fondos del Presupuesto Nacional, se reconocen a su costo de adquisición neto de los gastos de corretaje, comisiones y otras erogaciones relacionadas con la compra. La NIIF 9 establece que estos activos financieros se reconocerán a su valor razonable más los costos transaccionales que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Además, en el caso de títulos comprados a descuento o bajo la par, posteriormente son medidos a su costo amortizado utilizando el método de línea recta en el plazo de financiamiento para el reconocimiento de ingresos por intereses. Las Normas de Contabilidad NIIF establecen que en estos casos los títulos valores deben ser medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
4. Con relación al riesgo de liquidez, las Normas de Contabilidad NIIF requieren que se divulguen todos los activos y pasivos según agrupaciones significativas de plazos, basada en los períodos que restan entre la fecha del balance y la fecha contractual del vencimiento de los mismos
5. Las provisiones para riesgo de crédito se establecen con base a normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. Conforme a la NIIF 9, se establece un modelo de pérdidas crediticias esperadas, según el cual las pérdidas por deterioro de valor se registran cuando se hayan identificado posibles eventos de incumplimientos, aunque éstos no hayan ocurrido. La NIIF 9 establece un enfoque de tres fases para la contabilización de la estimación por deterioro, que se basa en el cambio de la calidad crediticia de los activos financieros desde su reconocimiento inicial.
6. Las liberaciones de reservas constituidas en años anteriores se registran con crédito a otros ingresos no de operación; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que las transacciones de la misma naturaleza se muestren netas.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

7. De acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, el establecimiento de reservas voluntarias no forma parte de los resultados, sino son apropiaciones de utilidades retenidas. Conforme a las normas contables aplicadas por el Banco estas reservas se reconocen en los resultados del año.
8. Los ingresos generados por los intereses sobre la cartera vencida de préstamos por cobrar se registran en cuentas de orden cuando existe mora superior a 90 días y se reconocen como productos cuando son percibidos; las Normas de Contabilidad NIIF requieren el reconocimiento contable de intereses de todos los activos financieros, así como el respectivo deterioro.
9. Los revalúos de activo fijo realizados son aprobados por la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud del Banco y no son actualizados periódicamente; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que los revalúos de activo fijo sean actualizados periódicamente para reflejar los valores justos de mercado de los bienes revaluados. El plazo de depreciación de los activos fijos se determina con base en los plazos permitidos por regulaciones fiscales; las Normas de Contabilidad NIIF establecen que los activos fijos deben depreciarse con base en la estimación de la vida útil de los bienes; así mismo, las Normas de Contabilidad NIIF revisaron la definición de valor residual de los activos.
10. Los activos extraordinarios deben tratarse conforme a lo establecido en la NIIF 5, de acuerdo con la cual debe reconocerse una pérdida por deterioro debido a las reducciones iniciales o posteriores del valor del activo hasta el valor razonable menos los costos de venta; además, conforme a las Normas de Contabilidad NIIF las reservas constituidas por ley para los activos extraordinarios no forman parte de los resultados del ejercicio; éstas son apropiaciones de las utilidades retenidas.
11. Las normas contables para bancos vigentes disponen que la utilidad por venta de activos extraordinarios con financiamiento se reconoce como ingreso hasta que dicha utilidad se ha percibido, y conforme a las Normas de Contabilidad NIIF debe reconocerse sobre la base de lo devengado.
12. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren que se registren estimaciones para el deterioro de valor de los activos, en función de los flujos de efectivo futuros, relacionados con el activo, descontados a una tasa de interés apropiada. Este proceso debe ser efectuado cuando se determina la existencia de indicadores de deterioro. Las políticas contables para bancos no requieren este tipo de estimaciones.
13. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren la presentación por separado en el balance general de los saldos de activos o pasivos por impuesto sobre la renta diferido, según corresponda a su efecto neto, y a su vez los ingresos (gastos) por este mismo concepto, deben presentarse en los resultados del ejercicio en la partida de Impuesto sobre la renta del año. Las normas contables vigentes, requieren que esos saldos sean

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

presentados en los activos y pasivos diversos y el efecto en resultados en los otros ingresos (gastos) del período.

14. Las cuotas de los contratos de arrendamiento operativo en los que el Banco es el arrendatario son reconocidas como un gasto en el momento en que incurren, la NIIF 16 requiere que un arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que representa la obligación de pago del arrendamiento.
15. Las correcciones de errores relativas a ingresos de ejercicios anteriores se registran como parte de los resultados de operación del año en que se efectúa la operación contable clasificándolos en las cuentas otros ingresos no operacionales; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que, de ser importante o material el error de años anteriores, debe corregirse en forma retroactiva cargando o acreditando a los resultados acumulados de años anteriores el ajuste y debe reexpresarse la información comparativa.
16. Las ganancias o pérdidas actuariales generadas por las actualizaciones anuales de la provisión por retiro voluntario se registran en los resultados del período en que se generan; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que sean reconocidas como un componente del Otro Resultado Integral dentro del Patrimonio, netas del impuesto diferido correspondiente.
17. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la entidad, así como los métodos y supuestos utilizados. Las políticas contables en uso no requieren este tipo de divulgaciones.
18. Los pasivos financieros por financiamiento recibido se registran con base el monto contratado y los costos relacionados a la obtención del financiamiento se registran como activos diferidos y son amortizados y reconocidos como gastos bajo el método de línea recta en el plazo de financiamiento. Las Normas de Contabilidad NIIF establecen que estos pasivos deben ser reconocidos al inicio a su valor razonable menos los costos directamente atribuibles a la transacción y posteriormente deben ser medidos al costo amortizado.
19. Según las Normas de Contabilidad NIIF las acciones preferentes con un dividendo no discrecional tiene un componente de pasivo que debe reconocerse por separado. Las normas contables aplicables a Banco no requieren esta separación.
20. Existen diferencias entre la presentación y ciertas revelaciones de los estados financieros según las Normas de Contabilidad NIIF y lo establecido en las normas aprobadas para la elaboración y publicación de los estados financieros.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**(entidad salvadoreña)****Notas a los estados financieros****31 de diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

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

29. Calificación de riesgo.

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

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

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior, ambas con perspectiva Estable. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo de Pacific Credit Rating es al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022.

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

La descripción de las calificaciones se detalla a continuación:

Para el emisor:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

Para los Certificados de Inversión de largo plazo:

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

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

Para los Certificados de Inversión de corto plazo:

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

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

Para las acciones:

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

30. Información por segmentos

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

31. Hechos relevantes y subsecuentes.

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

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

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

Período terminado el 31 de diciembre de 2023.

1. El 30 de diciembre de 2022, el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en sesión CNBCR-11/2022, emitió y aprobó la actualización al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), con el objetivo de presentar de manera uniforme y homogénea el registro contable de las operaciones que realizan esas entidades. Este Manual entró en vigencia el 16 de enero de 2023.
2. El 20 de febrero de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas VTM San Miguel, con fecha de apertura el 6 de marzo. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 22 de febrero de 2023.
3. La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 acordó los siguientes puntos:
 - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2022.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Pricewaterhousecoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2023. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Pricewaterhousecoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2023. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

utilidades del ejercicio 2022, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.

- e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, a US\$ 0.15 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,798.8 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
 - f. Aprobación del aumento del capital social por valor de US\$23,984.5, por medio de capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$8.00 a US\$10.00 cada una, tomando un valor de US\$8,395.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$15,588.7 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2022 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
4. El 13 de junio de 2023, la Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda, presentó renuncia a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
 5. El 15 de junio 2023, se registró ingreso de la comisión originada por la cartera en administración del Fideicomiso de Firempresas, correspondiente a los periodos 2021 y 2022 por valor de US\$1,273.2 y el 30 de junio 2023, US\$821.2; el saldo total acumulado de dicha comisión al 31 de diciembre 2023 asciende a US\$2,816.5.
 6. El 19 de junio de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas Las Chimanas Ahuachapán, con fecha de apertura el 4 de julio. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 26 de junio de 2023.
 7. El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.
 8. El 24 de julio de 2023, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de US\$300,000.0 a 7 años plazo a través de la colocación de Certificados de Inversión, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
 9. El 31 de julio de 2023, se inició provisión sobre la cuenta por cobrar a cargo de un banco internacional; que, al 31 de diciembre 2023, dicha provisión asciende a US\$5,000.0, alcanzando el 100% de su cobertura.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

10. El 10 de agosto de 2023, el Licenciado Emmanuel Ernesto Lopez Nuñez presentó renuncia a su cargo de Primer Director Suplente de la Junta Directiva del Banco a partir de esa fecha.
11. El 31 de agosto de 2023, se realizó el registro inicial por US\$2,340.7, correspondiente al 30% de derechos futuros sobre saldos de reservas voluntarias y créditos categoría A y B, a esa fecha, en cumplimiento a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Impuesto sobre las ganancias - NIC 12, cuyo saldo acumulado al 31 de diciembre 2023, asciende a US\$1,854.6.
12. La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de septiembre de 2023, aprobó el nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva a partir de esa fecha, quedando conformada y reestructurada de la siguiente manera:

Cargo	Director
Director Presidente	Ingeniero Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Director Vicepresidente	Licenciado Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Secretario	Licenciada Karen Elizabeth González de Girón
Primer Director Suplente	Licenciado Julián Seledonio Mendoza
Segundo Director Suplente	Licenciada Claudia Yadira Majano de García
Tercer Director Suplente	Licenciado Roberto Antonio Parras Luna

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

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

Período terminado el 31 de diciembre 2022

1. La Junta General de Accionistas celebrada el 6 de enero de 2022, aprobó el nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva a partir de esa fecha, quedando conformada y reestructurada de la siguiente manera:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Cargo	Director
Director Presidente	Licenciada Celina Maria Padilla de O´Byrne
Director Vicepresidente	Ingeniero Omar Chavez Portal
Director Secretario	Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Director Suplente	Licenciado Emmanuel Ernesto Lopez Nuñez
Segundo Director Suplente	Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda
Tercer Director Suplente	Ingeniero Rubén Nicolas Echegoyen Torres

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

2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2022 acordó los siguientes puntos:
 - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2021.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. de C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2022. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. de C.V., como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2022. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2020 y 2021, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 177.7 estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2021, a US\$ 0.13 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,559.0 estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - f. Aprobación del aumento del capital social, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$6.00 a US\$8.00 cada una, tomando un valor de US\$6,522.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$17,461.8 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos,

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.

3. El 2 de marzo de 2022 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Apopa, ubicada sobre el km 12 Carretera Troncal del Norte, Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, Local COM-01-042, Etapa I, planta baja, Apopa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 01 de marzo de 2022.
4. El 2 de mayo de 2022 se inauguró la Taquilla LNB Centro, ubicada en Avenida Oscar Arnulfo Romero y 3ra Calle Oriente, San Salvador y Taquilla LNB Roosevelt, ubicada 47^a Avenida Norte y Alameda Roosevelt, No110, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 29 de abril de 2022.
5. El 4 de julio de 2022, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984,5, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$6.00 a US\$8.00 cada una, tomando un valor de US\$6,522.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$17,461.8 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas; pasando de un capital social de US\$ 73,434.3 a uno de US\$ 97,418.7. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros en fecha 29 de julio de 2022, y contabilizada el 31 de julio de 2022.
6. El 3 de octubre de 2022 se inauguró la Taquilla Terminal de Carga Aeropuerto, ubicada en el 1er. Nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, Local C -24, San Luis Talpa, Departamento de la Paz. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 28 de septiembre de 2022.
7. El 3 de noviembre de 2022 se inauguró la Taquilla RNPN San Salvador, ubicada en la Alameda Manuel Enrique Araujo, Edificio Carbonell, Pasaje #1, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 1 de noviembre de 2022.
8. El 21 de noviembre de 2022 se inauguró la Agencia Metrocentro San Salvador, ubicada en Centro Comercial 5ta.Etapa, 1er. Nivel Local #5 y 2do. Nivel Local #5, entre Boulevard de los Héroes, prolongación Av. Los Andes y Boulevard Tutunichapa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 4 de noviembre de 2022.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

9. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en 2ª. Calle Oriente y 2ª. Avenida Norte, San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022.
10. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Centro de Gobierno Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en Centro de Gobierno Municipal, Avenida Roosevelt Sur, San Miguel, Departamento de San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022

32. Administración Integral de Riesgos y Gobierno Corporativo

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

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

El Comité de Riesgos es el máximo órgano de control de riesgos en Banco Hipotecario, con autoridad sobre las áreas operativas para apoyar las labores de la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y es el enlace, entre ésta última y la Junta Directiva. Dicho comité tiene como función principal servir de apoyo en la aprobación, seguimiento y control de las estrategias y políticas para la administración de los riesgos, incluyendo la fijación de los límites de actuación para las distintas áreas. Adicionalmente, apoya a la Junta Directiva y a la Presidencia del Banco en el conocimiento y comprensión de los riesgos que el Banco asume y en el capital requerido para soportarlos.

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

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

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

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

Riesgo de Mercado.

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

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

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

1. **Riesgo General y Específico:** metodología que permite generar un monto, atribuible al riesgo de mercado intrínseco del portafolio de inversiones, cuando no haya movimientos significativos en el mercado secundario, caso específico de los títulos valores locales que posee el Banco.
2. **Gap de Tasa de Interés a un Año:** permite medir la sensibilidad del margen financiero de la institución (para los próximos doce meses) ante determinados movimientos de las tasas de interés del mercado local e internacional.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

3. **Valor en Riesgo (VaR):** metodología que se define como la pérdida máxima esperada en un determinado periodo de tiempo y nivel de confianza. Banco Hipotecario aplica dicha práctica a los títulos valores que cotizan en mercados internacionales y que, por lo tanto, marcan precios diariamente en los mercados secundarios.

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

Riesgo de Liquidez.

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

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

1. **Calce de Plazos:** metodología que gira en torno al establecimiento de brechas de liquidez a través de la comparación de los flujos de vencimiento de activos y pasivos a diferentes bandas temporales. La Gerencia de Riesgos, a través del área de gestión de riesgo financieros y analítica de datos, realiza un monitoreo constante de la posición de liquidez del Banco, estimada a través de este modelo, realizando un seguimiento diario, mensual, semestral y proyectado (según se requiera).
2. **Indicadores de Liquidez:** Método que implica medir los niveles de liquidez de la institución a través de la estimación de indicadores tales como: coeficiente de liquidez neta, concentración de depositantes (10,25 y 50), dependencia de pasivos de corto plazo y de pasivos con entidades financieras.
3. **Indicadores de Concentración en Depósitos:** Cuantificación del riesgo de liquidez que se deriva de la concentración en la captación de fondos, por parte del Banco, en un determinado grupo económico; persona natural o jurídica; o grupo de depositantes.
4. **Valor en Riesgo (VaR) en depósitos a la Vista:** Medición del riesgo de liquidez que consiste en estimar la salida esperada en cuentas a la vista a través de la volatilidad, para un determinado horizonte temporal y nivel de confianza. Esta metodología permite calcular la intensidad y probabilidad de que dicho tipo de depósitos pueda ser retirado en función del comportamiento histórico que estos últimos han experimentado en el Banco.
5. **Índice de Renovación en Depósitos a Plazo:** Indicador que permite cuantificar el riesgo de liquidez a través del cálculo del porcentaje de los saldos en cuentas de depósitos a plazo que permanece en el Banco (renovación) posterior a su fecha de vencimiento.
6. **Escenarios de Tensión:** metodología que implica la simulación del comportamiento del riesgo de liquidez ante la ocurrencia de escenarios adversos. Banco Hipotecario aplica

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

este método a través de la realización de un escenario regulatorio (basado en el anexo 2 de la norma NRP-05) y de un escenario propio (basado en premisas internas y en la metodología del Índice de Riesgo de Liquidez o IRL).

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

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

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

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

1. **Plan de Contingencia de Liquidez:** que define amplias estrategias financieras a emplear, así como los roles y responsabilidades a desempeñar por parte de las áreas involucradas en la gestión de la liquidez, ante diferentes escenarios de tensión o deficiencia de liquidez.
2. **Reservas de Liquidez Voluntarias:** Medida adicional a los requerimientos normativos de liquidez, que consiste en la estimación de un requerimiento (respaldado por activos líquidos) que permitirá al Banco cubrir sus necesidades de liquidez para los próximos treinta días, a partir de la fecha de cálculo.

3. Solvencia Patrimonial.

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

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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Riesgo Crediticio.

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

Se cuantifica el nivel de exposición de riesgo, tanto de manera individual, es decir, a través del análisis financiero para cada cliente, como de manera global en la cartera de préstamos y segmentos de esta. Para ello se cuenta con distintas metodologías, que van desde el análisis y estimación de pérdida esperada, que cuantifican el monto de la pérdida posible. Asimismo, para tener una visión gráfica del ritmo de deterioro de cada colocación de créditos realizada, se realizan análisis de cosechas de crédito, lo cual permite observar cambios a lo largo del tiempo y en segmentos específicos.

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

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

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

Riesgo Operacional.

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

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

También, se llevó a cabo la actualización a la matriz de riesgos operacionales, en la cual se han identificado los riesgos potenciales que pueden generar pérdidas por factores de riesgo operacional en los procesos del Banco; asimismo la identificación de los controles que

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

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

contribuyen a la mitigación de los riesgos. Para el proceso de escalamiento de eventos de riesgo materializados, se contó con el apoyo de la red de gestores de riesgo operacional en todas las áreas del Banco, con un seguimiento oportuno al apetito de riesgo y monitoreo por parte del Comité de Riesgos y Junta Directiva.

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

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

Riesgo Legal.

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

Como parte de la Gestión del Riesgo Legal en el Banco, se utilizan herramientas adoptadas para la formalización de contratos legales, en las cuales se dictaminan las reglas de coordinación de acciones y ejecuciones de las partes intervinientes para la revisión de 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.

(entidad salvadoreña)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 potenciales impactos y gestionar el resarcimiento de pérdidas operativas derivadas de esos eventos, además de la individualización de responsabilidad de dichos casos.

El monitoreo transaccional de operaciones constituye uno de los servicios principales de la Gestión de Riesgo de Fraude, para lo cual se continúa fortaleciendo esta gestión con el uso de nuevas herramientas tecnológicas para el monitoreo y alertamiento de aquellas transacciones que generen un comportamiento sospechoso o que evidencien un posible fraude.

En este sentido, se ha adquirido el Sistema CAMS de VISA, el cual permite tener a disposición la identificación de tarjetas de débito y crédito comprometidas; con el objetivo de minimizar el riesgo como de afectación a nuestros clientes; asimismo se ha integrado dentro de la herramienta VISA Risk Manager, el monitoreo y alertamiento de transacciones realizadas con las tarjetas de crédito, permitiendo identificar en tiempo real y con base a puntaje el riesgo de estas transacciones para poder mitigar dicho riesgo.

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

Como parte de la gestión y mejora en los procesos, se llevó a cabo la actualización y levantamiento de procedimientos para la atención de transacciones alertadas en los sistemas de monitoreo; además, se desarrollaron cursos virtuales de riesgo de fraude dirigido a todo el personal, como al personal de nuevo ingreso y en la escuela corporativa ejecutivos SAC; y, se emitieron capsulas informativas en prevención de fraudes a nivel institucional por medio de correo electrónico con el objetivo de generar cultura al empleado en la prevención de este tipo de delito.

Gestión de Seguridad de la Información.

Con la vigencia de las Normas Técnicas de Seguridad de la Información (NRP-23) emitidas por Banco Central de Reserva y vigente a partir del 1° de julio de 2020, al cierre del 2022 se finalizó con la adecuación y actualizaciones de procesos, políticas y procedimientos vigentes para el banco, tomando relevancia los aspectos de Ciberseguridad.

Además, con la actualización de las Normas Técnicas sobre Medidas de Ciberseguridad e Identificación de los Clientes en Canales Digitales NRP-32, el banco fortaleció los controles ya existentes a los canales digitales que ofrece, asimismo, se implementaron nuevas medidas de seguridad que fortalecieron los controles para el resguardo de información de los clientes.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**(entidad salvadoreña)****Notas a los estados financieros****31 de diciembre de 2023 y 2022***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

Adicionalmente, se han fortalecido las reglas de monitoreo a la Gestión de Seguridad de la Información relacionados con Office 365, seguridad en dispositivos móviles y controles avanzados de seguridad para los clientes y usuarios, así también, los controles de seguridad relacionados a la navegación de usuarios con equipos portátiles, permitiendo asegurar aún más la navegación fuera del perímetro del Banco.

Además, durante el año 2022 se efectuó la instalación y configuración de un Centro de Operaciones de Seguridad (SOC en Inglés) tercerizado 7/24, el cual servirá para fortalecer la identificación en tiempo real de amenazas e incidentes de ciberseguridad dentro de la plataforma tecnológica del Banco.

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

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

33. OTROS INGRESOS NETOS

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, los otros ingresos netos mostrados en el estado de resultados están integrados así:

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

34. Fecha de aprobación de los estados financieros

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