

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Comité No. 42/2021

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2020

Fecha de comité: viernes 16 de abril de 2021

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Financiero/ El Salvador

Equipo de Análisis

Alexis Figueroa
afigueroa@ratingspcr.com

Gerardo García
ggarcia@ratingspcr.com

(503) 2266 - 9471

Fecha de información	jun-18	dic-18	jun-19	dic-19	jun-20	sep-2020	dic-20
Fecha de comité	21/09/2018	16/04/2018	11/10/2019	08/03/2020	15/10/2020	22/01/2020	16/04/2021
Emisor	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-
Acciones	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

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

Acciones

Nivel2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo.

“La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos.”

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.”

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://informes.ratingspcr.com>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva y las calificaciones vigentes.”

Racionalidad

En Comité Ordinario de clasificación de riesgo, PCR ratificó la clasificación de riesgo de EAA- con perspectiva ‘Estable’, a la fortaleza financiera de Banco Hipotecario El Salvador, S.A y nivel 2 para las acciones.

La clasificación se fundamenta en el buen desempeño de la cartera crediticia enfocada en el sector empresarial, así como los adecuados niveles de liquidez. No obstante, se observa una disminución en el margen de intermediación producto de un menor rendimiento de los activos productivos como resultado de los efectos económicos y financieros generados por la pandemia por COVID-19, lo cual derivó en una menor rentabilidad. Adicionalmente, la clasificación considera la adecuada solvencia del Banco producto de la capitalización realizada al período de análisis y el respaldo que le brinda el Gobierno de la República de El Salvador.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- Al cierre del año 2020, la cartera de créditos bruta de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ascendió a US\$902.90 millones, equivalente a una tasa de crecimiento del 11.0% respecto del mismo período del año anterior, siendo superior al crecimiento promedio reportado por el sistema de bancos comerciales (1.1%). El incremento en la colocación de créditos está influenciado por un mayor financiamiento al sector empresarial el cual representa el 86.0%, de estos aproximadamente un 56.2% son PYMES lo cual está en línea con la estrategia de mantener una atención integral hacia este sector.
- En cuanto a la calidad de la cartera de préstamos, el 87.7% se encuentra clasificado en categoría normal (84.79% diciembre de 2019), el 3.9% en categoría con problemas potenciales (5% en diciembre de 2019), y el 5.5% (6.7% en diciembre de 2019) en cartera deficiente. Por su parte la cartera E, esta mostró una mejora pasando de 1.91% a 1.4%, lo cual se asocia a la Normativa Técnica Temporal para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19. Por otro lado, el índice de vencimiento de la cartera de crédito cerró en 1.5%, similar al observado a diciembre 2019 (1.5%), pero por debajo del indicador promedio registrado por el sector (1.6%).
- Al cierre del año 2020, los ingresos de intermediación reportados por el Banco ascendieron a US\$77.6 millones, reflejando un leve crecimiento de 0.5% respecto al mismo período del año anterior, asociado a un menor rendimiento de los activos productivos, cuyo indicador pasó de 8.7% en diciembre de 2019 a 7.3% en diciembre de 2020, equivalente a una disminución de 145 puntos básicos. En contraste, los costos de captación de recursos se ubicaron en US\$33.1 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 9.1%, asociado a la expansión de los depósitos. En este sentido, el margen de intermediación del Banco pasó de un 60.7% en diciembre 2019 a 57.3% registrado al período de estudio, de tal forma que la reducción en el margen de intermediación generó un impacto negativo en el margen operacional, dejando una utilidad neta de US\$5.6 millones, equivalente a una reducción del 41.3% respecto de diciembre 2019, por su parte, el margen neto se ubicó en 7.25%, siendo 5.16 puntos porcentuales menor al de diciembre 2019 cuando fue de 12.41%. A nivel de sistema bancario hubo una disminución de utilidades anuales de 29.4%, reflejando el impacto de la pandemia y de las condiciones económicas adversas durante el año 2020.
- Los principales indicadores de rentabilidad mostraron una reducción de casi la mitad respecto a diciembre 2019, dejando un ROA en 0.41% y un ROE en 4.28%, siendo ambos indicadores menores a los registrados a diciembre de 2019 cuando fueron de 0.87% y 7.86%, respectivamente. Adicionalmente, ambos indicadores de rentabilidad se encuentran por debajo de los indicadores reportados por el sector bancario, los cuales también experimentaron una disminución respecto al año previo.
- El Banco continuó reflejando un adecuado nivel de liquidez, apoyando principalmente por el crecimiento en depósitos y en menor proporción por el aumento en fondos disponibles y las inversiones financieras. En este sentido, el coeficiente de liquidez a diciembre de 2020 fue de 35.4%, siendo mayor al promedio registrado por el Banco en los últimos cinco años, pero por debajo del promedio del sector bancario (39.5%).
- A diciembre de 2020, el patrimonio del Banco se ubicó en US\$131.5 millones, equivalente a un aumento US\$9.6 millones (7.8%) respecto a diciembre de 2019, provenientes del incremento en el capital social, el cual ascendió a US\$73.4 millones, mostrando una tasa de crecimiento de 63.1%, derivado de la capitalización de reservas de capital y aporte en efectivo de los accionistas, lo cual permitió que el coeficiente patrimonial se mostrara relativamente estable, considerando el incremento de los activos ponderados por riesgo, ubicándose en 14.61%, siendo menor al de diciembre de 2019 (14.93%), ligeramente por debajo del promedio del sistema bancario a diciembre 2020 (14.8%). Asimismo, el Banco cuenta con el respaldo del Gobierno de la República de El Salvador, quien se ha responsabilizado de manera solidaria para proveer el suficiente capital a fin de que el Banco cumpla con todos los requisitos legales.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Bancos e Instituciones Financieras para El Salvador (PCR-SV-MET-P-020), vigente desde el 29 de noviembre 2019. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TECNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información Utilizada para la Clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros auditados correspondientes desde diciembre 2016 a diciembre de 2020.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera de préstamos, vigente y vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, cartera de crédito por departamento, actividad económica, concentración, detalle de castigos realizados, análisis de cosecha.
- **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Estructura de financiamiento, detalle de principales depositantes, brechas de liquidez, diversificación de fuentes de fondeo.
- **Riesgo de Solvencia:** Coeficiente patrimonial y endeudamiento legal.
- **Riesgo Operativo:** Política para Gestión de riesgo operacional.

Limitaciones Potenciales para la calificación

Durante la revisión a la institución, no se presentaron limitaciones en la entrega de la información que pudieran afectar el nivel de análisis.

Riesgos Previsibles:

Del Sistema:

A diciembre de 2020, el IVAE serie desestacionalizada de las actividades financieras y de seguros presentó una contracción interanual del orden de -8.85% debido a la desaceleración en la demanda crediticia observada en la mayoría de los sectores económicos, ocasionada por la actual crisis sanitaria que se desarrolla a nivel mundial. Es importante destacar que las normativas técnicas aprobadas por el Banco Central de Reserva tienen vigencia hasta marzo 2021, por lo que una vez venza el plazo de éstas, la cartera crediticia de las instituciones bancarias podría presentar un deterioro en su calidad. Por su parte, los indicadores de liquidez siguen manteniéndose robustos. Ante la sólida liquidez del sistema, se observa una relativa estabilización en las tasas pasivas y activas, que considerando el entorno COVID-19, así como la situación fiscal puede derivar en un impacto posterior en la solvencia del sistema bancario salvadoreño.

Hechos de Importancia de Banco Hipotecario

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

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

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

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 Directora Suplente	Licenciada Maria de los Angeles Palomo de Valiente

- g) Aprobar el aumento de capital social, mediante capitalización de Reservas Voluntarias de Capital equivalente a US\$ 26,400.0 dividido y representado por 4,400,000 acciones comunes con valor nominal de US\$ 6.0 (seis dólares) cada una.
- h) Aprobar el aumento de capital social, mediante aporte de capital en efectivo que realizaron los accionistas de hasta US\$ 2,100.0, o el valor efectivamente suscrito, dividido y representado por 350,000 acciones comunes con un valor nominal de US\$ 6.0 (seis dólares) cada una.

2. El 14 de marzo de 2020, la Asamblea Legislativa aprobó el Decreto Legislativo No. 593, mediante el cual se establece el “Estado de Emergencia Nacional por la Pandemia por COVID-19”, publicado en el Diario Oficial No. 52, Tomo No. 426, y en el artículo 9 establece: “Suspéndanse por el plazo de treinta días, contados a partir de la vigencia de este decreto, los términos y plazos legales concedidos a los particulares y a los entes de la Administración Pública en los procedimientos administrativos y judiciales en que participan, cualquiera que sea su materia y la instancia en la que se encuentren, respecto a las personas naturales y jurídicas que sean afectadas por las medidas en el marco del presente decreto. No incurrirán en incumplimientos de obligaciones contractuales y tampoco penalidades civiles y mercantiles, todas aquellas personas que se vean imposibilitadas de cumplir sus obligaciones por estar afectadas directamente por las medidas aplicadas en cumplimiento de este decreto.

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

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

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

3. El 18 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas Temporales para enfrentar incumplimientos y obligaciones contractuales, las cuales tendrán vigencia de 180 días a partir del siguiente día de su aprobación. La presente Norma tiene por objeto incentivar la búsqueda de mecanismos de apoyo a la situación crediticia de los deudores que puedan presentar dificultades de pago en sus préstamos o a los sujetos obligados contractualmente con entidades financieras a las que éstas les apliquen, como consecuencia de la crisis económica derivada de los efectos de COVID-19, la cual fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud.
4. El 18 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 15 de septiembre de 2020. El objetivo de la presente norma es enfrentar la emergencia derivada por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos, para lo cual se establecen disposiciones temporales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
5. El 24 de marzo de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el Cálculo de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones, la cual entraría en vigor desde el 27 de marzo de 2020 hasta el 23 de septiembre de 2020. El objetivo de la presente norma es reducir temporalmente el requerimiento de la Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la emergencia derivada por el COVID-19.
6. El 14 de abril 2020, la Asamblea Legislativa aprobó Decreto N° 638, con el cual deroga artículos 1 y 2 del decreto 537 de fecha 8 de diciembre de 2004 y sus reformas al artículo 2 de este último, contenidas en Decretos Legislativos 165, del 30 de noviembre de 2006 y 529 de fecha 2 de diciembre de 2010; en el artículo 2 del decreto 537, se establecía que el Banco no podrá conceder créditos ni asumir riesgos por más del 5% de su fondo patrimonial, con relación a una misma persona natural o jurídica, incluyendo las instituciones y empresas estatales de carácter autónomo. A partir del 14 de mayo 2020, vigencia de esta derogatoria, el Banco podrá conceder créditos y asumir riesgos hasta un 25%, en las condiciones que establece el artículo 197 de la Ley de Bancos.

7. El 31 de julio de 2020, el Juzgado Séptimo de Instrucción notificó al Banco sobre su inclusión, por parte de la Fiscalía General de la República en el proceso seguido contra exfuncionarios del Banco conocido como Saqueo Público, como eventual Responsable Civil Subsidiario, calidad que el Banco ha rechazado.
8. El 10 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de créditos afectados por Covid-19, la cual entraría en vigencia desde el 15 de septiembre de 2020 hasta el 13 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es posibilitar mecanismos de apoyo a la situación crediticia de los deudores que presenten o hayan presentado dificultades de pago en sus préstamos con entidades financieras a las que les aplican las presentes Normas, como consecuencia de la crisis económica derivada de los efectos de la pandemia por COVID-19, la cual fue declarada por la Organización Mundial de la Salud.
9. El 21 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual entraría en vigencia desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
10. El 21 de septiembre de 2020, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para el cálculo de la Reserva de Liquidez, la cual entraría en vigencia desde el 21 de septiembre de 2020 hasta el 16 de marzo de 2021. El objeto de las presentes Normas Técnicas es reducir temporalmente el requerimiento de Reserva de Liquidez, a fin de que las entidades dispongan de mayores recursos financieros para enfrentar la crisis económica derivada de los efectos de COVID-19, la cual fue declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud.
11. El 28 de diciembre de 2020, se realizó la venta de un activo extraordinario denominado Elba del Carmen León de Dueñas del cual el Banco obtuvo una utilidad neta de US\$ 304.0, resultante de la liberación de reservas menos los gastos acumulados.
12. El 29 de diciembre de 2020, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 28,404.8, consistente en US\$26,400.0 por capitalización de reservas voluntarias de capital y US\$2,004.8 por incremento de capital social en efectivo representado por 4,734,140 nuevas acciones con un valor nominal de US\$6.0 cada una; pasando de un capital social de US\$ 45,029.5 a uno de US\$ 73,434.3. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros en la misma fecha y contabilizada el 30 de diciembre de 2020.

Panorama Internacional

El año 2020 registró la mayor contracción económica mundial desde 1946, producto de los efectos del Covid 19 y las decisiones de los gobiernos de cerrar las economías, sumado a la guerra comercial de Estados Unidos con China, se prevé una caída de la economía global del 4.3% según cifras del Banco Mundial.

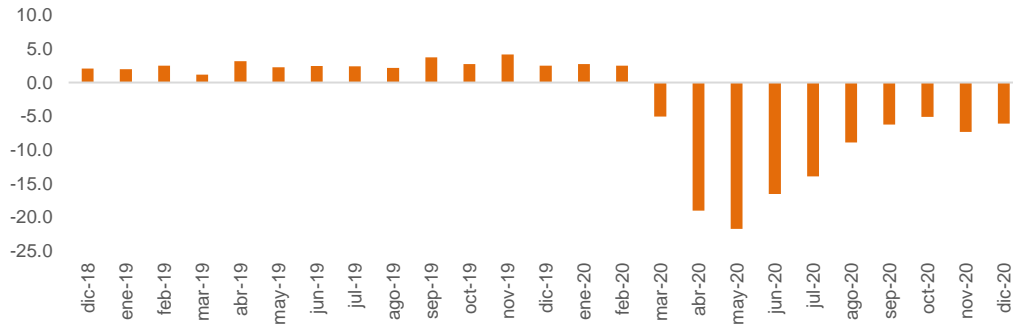
Las economías desarrolladas como Estados Unidos, la Eurozona y Japón, presentan proyecciones de crecimiento para el 2021 de 3.5%, 3.6% y 2.5% respectivamente, mientras que China (economía emergente y en desarrollo) presentará un crecimiento del 7%. Cabe resaltar que, a pesar de que la pandemia la golpeó fuertemente, presentó un crecimiento económico de 2% en el 2020. Por otro lado, para las economías de ingreso bajo se estima un crecimiento del 3.3% en el 2021, tras una caída del 0.9% en el 2020. Sin embargo, no es parejo, algunas economías iniciarán su recuperación, mientras que otras entrarán en crisis fiscales y de deuda en mayor o menor medida.

En América Latina, las economías que más han sido más golpeados durante el 2020 son Perú, Argentina y Ecuador con caídas en su PIB de -12%, -10.6% y -9.5% respectivamente. No obstante, Perú presenta un panorama bastante optimista con la tasa más alta de crecimiento estimada para el 2021 en la región, con un crecimiento estimado de 7.6%, seguido de Panamá 5.1%; Chile y Colombia con un crecimiento de 5%. Por otro lado, Nicaragua es el único país que presenta proyecciones negativas hacia el 2021, a pesar de caer -6% en el 2020, se estima que para el año 2021 seguirá cayendo -0.9% en el PIB.

Contexto Económico

- **La actividad económica frena ritmo de recuperación gradual a diciembre 2020.** De acuerdo con las cifras publicadas por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR) muestran que la actividad económica del país al cierre de 2020 mantiene resultados contractivos del orden de -6.1%, mostrando un freno a la recuperación gradual reflejada hasta octubre de 2020, lo que podría estar asociado al período pre electoral, y a la menor dinámica comparada a con los meses de noviembre y diciembre de 2019, meses que contienen un efecto estacional derivado de la fiestas de fin de año y el incremento en el ingreso disponible de los hogares durante dichos meses.
-

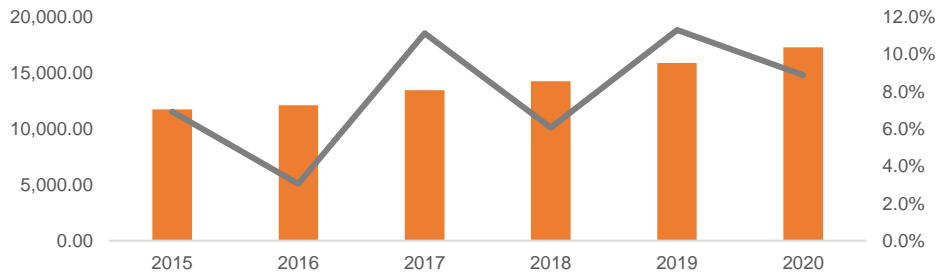
Actividad Económica General, IVAE diciembre 2020. Serie Desestacionalizada (Variación % anual)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

- Sistema financiero mantiene sólida liquidez, pero con desaceleración del crédito.** La liquidez global del sector privado fue de US\$17,287 millones, equivalente a una tasa de crecimiento interanual del 8.9% y representando aproximadamente el 70.0% del PIB estimado para el año 2020. La liquidez del sector privado estuvo estimulada, en parte, por los desembolsos de deuda hacia el sector público proveniente del extranjero, la dinámica de las remesas familiares y la reducción de las reservas bancarias, lo cual se comprueba con la disminución de la Base Monetaria, que pasó de US\$3,958 millones en diciembre de 2019 a US\$2,871 millones en el periodo analizado equivalente a una reducción del -27.5%. Por otra parte, la cartera de préstamos registrada por el Sistema Financiero mostró un relativo estancamiento al crecer interanualmente un 0.6% a diciembre 2020.

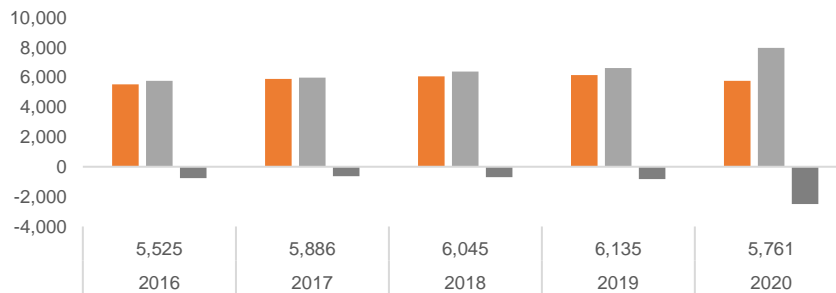
Liquidez Global del Sector Privado (En Millones US\$ y Variación % anual)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

- El déficit fiscal alcanza cifras récord poniendo en amenaza la sostenibilidad fiscal del país.** Los principales indicadores fiscales muestran un importante deterioro al cierre del año 2020 derivado de la reducción de los ingresos tributarios y la expansión del gasto corriente del Gobierno. En este sentido, el déficit fiscal registrado a diciembre de 2020 ascendió a US\$2,498 millones, equivalente a una expansión del 202.7%, respecto de lo reportado a diciembre de 2019, una cifra sin precedentes y equivalente a aproximadamente el 10.1% del PIB nominal estimado para 2020, un indicador que aumenta los riesgos de insolvencia y amenaza la sostenibilidad de las finanzas del Estado, considerando el alto endeudamiento público que asciende a aproximadamente el 91% del PIB.

INGRESOS, GASTOS Y DÉFICIT FISCAL DEL SPNF (Millones US\$)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

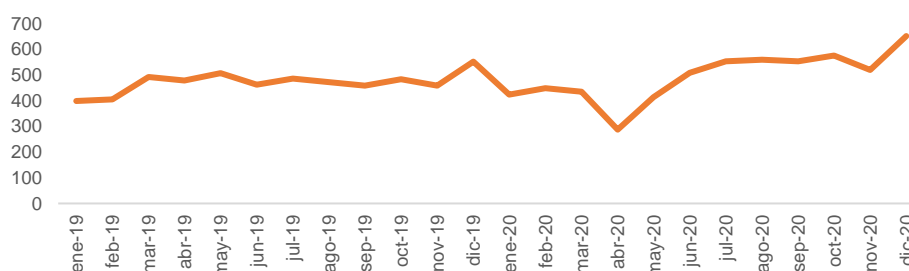
DEUDA PÚBLICA TOTAL DEL SPNF

Componente	2016	2017	2018	2019	2020
Deuda Pública Total	17,558	18,373	18,975	19,808	22,626
Sector Público No Financiero	12,620	13,043	13,385	13,910	16,416
Gobierno	11,862	12,038	12,413	12,900	15,436
LETES	1,073	746	817	991	1,409
Sector Público Financiero	4,726	5,177	5,476	5,788	6,042
Del cual FOP:	4,016	4,574	4,922	5,265	5,556
Deuda Externa Pública	9,317	9,675	9,565	9,981	11,153
Deuda Interna Pública	8,241	8,697	9,409	9,827	11,473

Fuente: Banco Central de Reserva / Elaboración: PCR

- Las remesas familiares mantienen buen ritmo de crecimiento, permitiendo reducir el déficit en cuenta corriente.** Las Remesas Familiares que constituyen el principal ingreso secundario de la economía acumularon durante el año 2020 un monto de US\$5,930 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 4.8% respecto de diciembre de 2019 y presentando una participación de aproximadamente el 23.9% respecto del PIB, demostrando la importancia económica en el ingreso disponible de los hogares salvadoreños. Cabe destacar que las remesas familiares comenzaron su proceso de recuperación a partir del mes de mayo de 2020 después de haber alcanzado su mínimo en el mes de abril que coincide con el mes donde se decretaron las primeras restricciones a la movilidad en Estados Unidos, país de origen de aproximadamente el 96% de las remesas que recibe El Salvador.

REMESAS FAMILIARES MENSUAL (MILLONES DE US\$)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaborado: PCR.

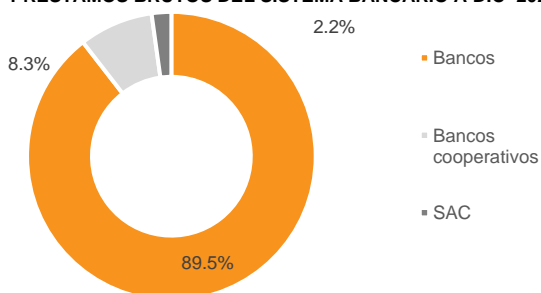
- Los recientes resultados electorales permiten una menor polarización política.** A partir de las elecciones del 28 de febrero el EMBI ha mantenido su tendencia hacia la baja que estaría asociada a la recuperación gradual de la economía, así como los resultados electorales para diputados y alcaldes del partido de Gobierno lo que ha mitigado riesgos en cuanto a aprobación de futuras emisiones para el repago de deuda de corto plazo. En este sentido, al 16 de marzo el EMBI se ubicó en 5.91% siendo uno de los indicadores más bajos desde que inició la pandemia y alejado del máximo alcanzado en el mes de mayo de 2020 (10.29%).

Contexto Sistema/ análisis Cualitativo

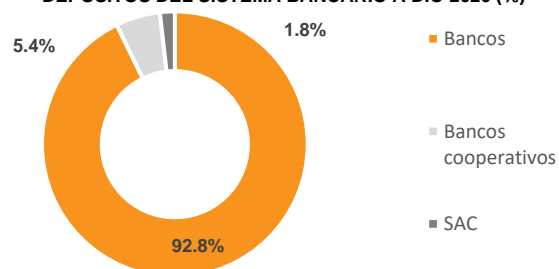
Evolución Sectorial

La Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), dentro de la segmentación de instituciones bancarias refleja tres tipos de instituciones; las sociedades de ahorro y crédito (SAC), los bancos cooperativos y los bancos comerciales; quienes suman US\$22,710.18 millones en activos al 31 de diciembre de 2020, además de US\$14,864.78 millones en préstamos brutos (+1.6% respecto a diciembre 2019) y US\$16,429.83 millones en depósitos (+11.9% respecto a diciembre 2019). Los bancos comerciales son las instituciones más representativas en cuanto a la magnitud de sus operaciones, reflejado en la concentración de préstamos otorgados y depósitos captados; además de ser el segmento con mayor dinamismo referente al crecimiento interanual.

PRÉSTAMOS BRUTOS DEL SISTEMA BANCARIO A DIC- 2020 (%)



DEPÓSITOS DEL SISTEMA BANCARIO A DIC-2020 (%)

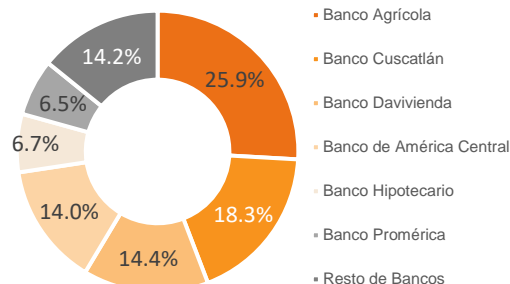


Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) / Elaboración: PCR

Al 31 de diciembre de 2020 existen trece bancos comerciales regulados por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF); de ellos doce son bancos privados, y dos bancos estatales (Banco Hipotecario y Banco de Fomento Agropecuario). En cuanto a la participación de mercado de cada banco sobre los activos del sistema bancario, el 72.6% de estos se concentraron en cuatro instituciones financieras: Banco Agrícola, S.A., Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco de América Central, S.A. y Banco Cuscatlán de El Salvador. Asimismo, estas Instituciones conservaron el 73.8% de la cartera de préstamos y el 73.0% de las obligaciones depositarias.

SISTEMA BANCARIO INSTITUCIONES	
Banco Agrícola, S.A.	Banco Promérica, S.A.
Banco Cuscatlán de El Salvador, S.A.	Banco de América Central, S.A.
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	Banco ABANK El Salvador, S.A.
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	Banco Industrial El Salvador, S.A.
Citibank N.A., Sucursal El Salvador	Banco Azul de El Salvador, S.A.
Banco de Fomento Agropecuario	Banco Atlántida El Salvador, S.A.
Banco G&T Continental El Salvador, S.A.	

PARTICIPACIÓN EN ACTIVOS A DIC-2020 (%)

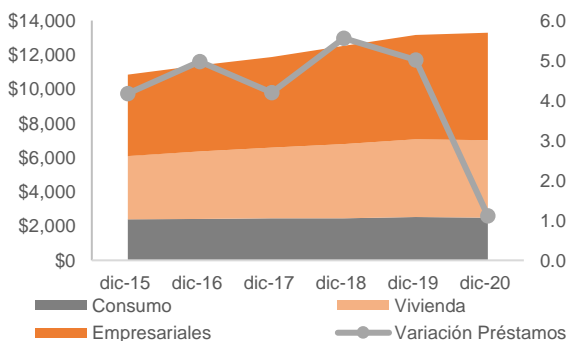


Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) / Elaboración: PCR

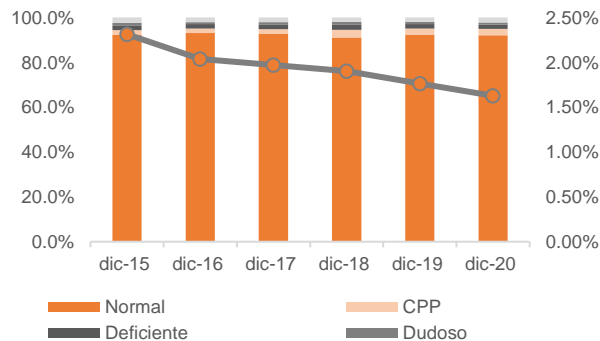
Las actividades financieras y de seguros comenzaron a presentar una contracción económica a partir del segundo semestre del 2020, debido a los efectos de la crisis sanitaria por COVID-19, en el caso específico de los bancos, sus operaciones se han visto afectadas por la poca demanda de sus productos, ralentizando la dinámica de crecimiento que mantenía la cartera de préstamos (5.2% a junio 2020, 3.3% a septiembre 2020). Al 31 de diciembre de 2020, la cartera de préstamos registró un monto de US\$13,308.31 millones, creciendo interanualmente un 1.1%, sosteniéndose sobre el aumento de préstamos otorgados a empresas que presentaron un saldo mayor del 3.0% en comparación al período anterior y soportando las reducciones de aquellos destinados a consumo y vivienda que redujeron sus saldos de cartera en un -0.5% y un -1.3% respectivamente.

En relación con la calidad de la cartera, muchos de los préstamos se han apegado a la normativa técnica temporal que les permite gestionar sus plazos de pago, sin afectar la categoría por mora; resultado de ello se observa una reducción del 6.6% en préstamos vencidos, lo cual ha sido beneficioso para el indicador de morosidad del sector que pasó de un 1.8% hasta un 1.6%. Asimismo, es importante considerar que, como medida cautelar, muchos bancos han incrementado sus provisiones para incobrabilidad de préstamos. A la fecha de análisis alcanzaron la suma de US\$444,17 millones, presentando un incremento interanual del 49.0%, debiendo resaltar que las provisiones voluntarias entre períodos crecieron un 265.4% (US\$63.41 millones); al comparar la provisión con los préstamos vencidos, estos otorgaron una cobertura del 205.1%, mayor al 128.5% del período anterior; además, al compararlo con el monto de cartera bruta, el respaldo observado fue de 3.3% (2.3% a diciembre 2019).

CRECIMIENTO CARTERA CREDITICIA BRUTA (US\$ MILES /%)



CARTERA POR CATEGORIA E ÍNDICE DE MOROSIDAD (%)



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) / Elaboración: PCR

Las ganancias del sector bancario se redujeron en un 29.4% entre diciembre 2019 y 2020, registrando un beneficio de US\$138.13 millones a la fecha de análisis. La utilidad resultó afectada por la reducción de los ingresos, principalmente por los ingresos de otras operaciones y los ingresos de intermediación, causados por el menor cobro de intereses tras los ajustes de las tasas de los préstamos; por otro lado, los costos y gastos del sector presentaron una leve reducción, siendo únicamente del 0.2%, debido a que los incrementos en los costos por saneamiento de activos de

intermediación, anularon los efectos de las reducciones de los costos de intermediación por el menor pago de intereses sobre préstamos recibidos, junto a las disminuciones en los gastos a funcionarios y empleados, así como los gastos administrativos generales. Es importante mencionar que lo anterior influyó negativamente en los indicadores de rentabilidad, ya que se presentó un retorno patrimonial del 6.5% y un retorno sobre activos del 0.7% al cierre del 2020, estos indicadores fueron del 7.2% y del 0.8% en el período pasado, respectivamente.

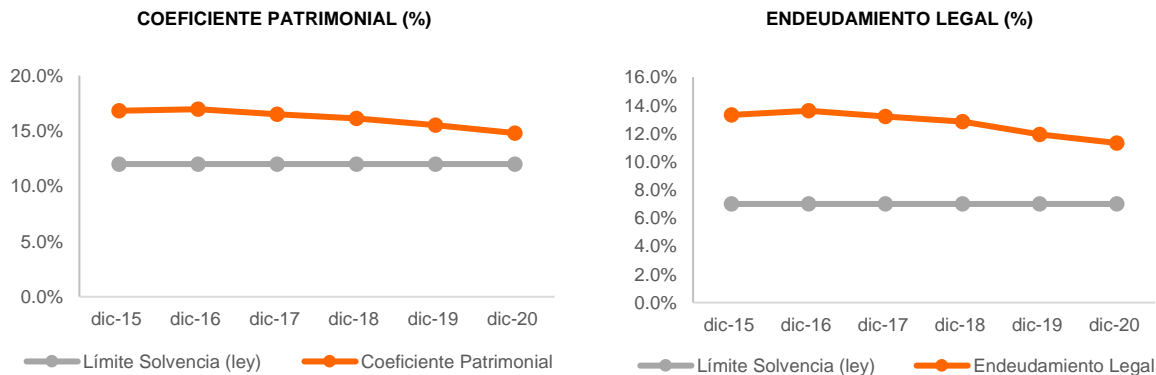
INDICADORES DE RENTABILIDAD (PORCENTAJE)

Detalle	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Retorno patrimonial (SSF)	7.93%	6.93%	7.43%	7.57%	8.83%	6.48%
Retorno sobre activos (SSF)	1.02%	0.88%	0.91%	0.93%	1.01%	0.68%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) / Elaboración: PCR

Los niveles de liquidez del sector bancario han mejorado entre períodos analizados, apoyados por el incremento del 126.6% en inversiones financieras, principalmente en títulos valores del Estado, lo anterior es causado por el excedente de recursos que poseen por la falta de colocación de nuevos préstamos, mientras que los depósitos que son la principal fuente de fondeo mantuvieron su dinámica de crecimiento con un 11.5% entre períodos analizados. De lo anterior, el ratio de liquidez neta fue de 39.5%, cuando en el período pasado este fue de 35.9%. Es importante destacar que la mejora de liquidez también está influenciada por la normativa técnica temporal para el Cálculo de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones.

El sector bancario refleja unos indicadores de solvencia adecuados al cierre del 2020, con un coeficiente patrimonial del 14.8%, menor al 15.5% que se obtuvo en el período pasado, afectado por la disminución del 3.7% del patrimonio, aunado al aumento del 5.5% de los activos ponderados por riesgo. Por otro lado, el nivel de endeudamiento legal fue de 11.3%, menor al 12.0% del período pasado, afectado por el aumento de los pasivos por la mayor captación de depósitos. No obstante, ambos indicadores se encuentran por encima del límite prudencial establecido por el ente regulador (12.0% para el coeficiente patrimonial y 7.0% para el endeudamiento legal). Sin embargo, estos indicadores están sujetos a un posible deterioro tras el vencimiento de la normativa técnica temporal que mantienen la calidad de los créditos, y por ende los activos ponderados por riesgo.



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) / Elaboración: PCR

Análisis de la institución

Reseña

El 18 de diciembre de 1934, la Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador aprobó el decreto extraordinario número 5 que contenía la Ley del Banco Hipotecario de El Salvador. En dicha ley se establecía la creación de un Banco de crédito inmobiliario, teniendo dos objetivos principales: el primero, era el de efectuar préstamos con garantía hipotecaria y el segundo, el de emitir sus propias obligaciones en forma de cédulas, certificados u otros títulos. Durante el mismo año, las exportaciones de añil ya no tenían peso, con solo el 0.2% del total, mientras que las del café representaron el 95% del total exportado por el país.

El 29 de enero de 1935, se funda el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., firmando la escritura de constitución de la sociedad en la ciudad de San Salvador, ante los oficios del abogado y notario Emeterio Oscar Salazar, la cual quedó inscrita en el Registro de Comercio que llevaba el juzgado primero de primera instancia de lo civil y de comercio, a las once horas de día 28 de febrero de 1935. El decreto extraordinario número 5 estableció que los accionistas de Banco Hipotecario deberían de ser la Asociación Cafetalera de El Salvador con un 40% de participación, la Asociación de Ganaderos de El Salvador con 20% y accionistas particulares con un 40%; estos últimos deberían ser al menos 12 personas, el capital social de fundación del Banco fue de 900,000 colones.

El 24 de abril de ese mismo año, se acordó la primera emisión de títulos hipotecarios a 10 años plazo al 6% de interés anual y el 31 de mayo la Junta Directiva acordó otorgar el primer préstamo al señor Antonio López, por la cantidad de 2,000 colones, a un plazo de 3 años y al 6% de interés anual, con garantía hipotecaria, sobre un inmueble situado en el barrio San Jacinto y otro ubicado contiguo a la Cervecería Polar.

A lo largo de la historia, el giro de negocio del Banco ha sido dirigido principalmente hacia los sectores productivos del país, con especial énfasis en las PYMES. Es por esto por lo que, a partir del mes de septiembre del año 2011, entra en vigencia la Ley del Sistema Financiero para Fomento al Desarrollo, en la cual se refuerza la misión y visión del Banco en apoyo a las PYMES de todos los sectores productivos del país, siendo que dicha ley establece que el Banco se integra a este sistema como aquella institución que cumple con la función de profundizar la atención de la demanda crediticia de las pequeñas y medianas empresas, de todos los sectores económicos.

Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. tiene un nivel Sobresaliente de desempeño (Categoría GC1, donde GC1 es la categoría máxima y GC6 es la mínima), respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. Banco Hipotecario de El Salvador, es una sociedad anónima, con un capital de US\$ 73.4 millones, compuesto de 11,992,232 acciones comunes y nominativas, y 246,817 acciones preferidas y nominativas con un valor individual de seis dólares de los Estados Unidos de América, el cual se encuentra suscrito y pagado. Al 31 de diciembre de 2020, las acciones del Banco se encuentran conformadas por:

Composición accionaria	
FOSAFFI ¹	96.7239% ²
Otros Inversionistas	2.7776%
Pequeños inversionistas	0.4114%
Empleados	0.0872%
Total	100.00%

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador / Elaboración: PCR

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 21 de febrero de 2020, se acordó el nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva a partir de esa fecha, estando conformada de la siguiente manera:

Nómina de Junta Directiva	
Cargo	Nombre
Director Presidente	Cecilia María Padilla de O'Byrne
Director Vicepresidente	Omar Chávez Portal
Director Secretario	Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Director Suplente	Vacante
Segundo Director Suplente	Patricia Carolina Guevara Rodríguez
Tercer Director Suplente	Marcela Guadalupe Luna Uceda

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

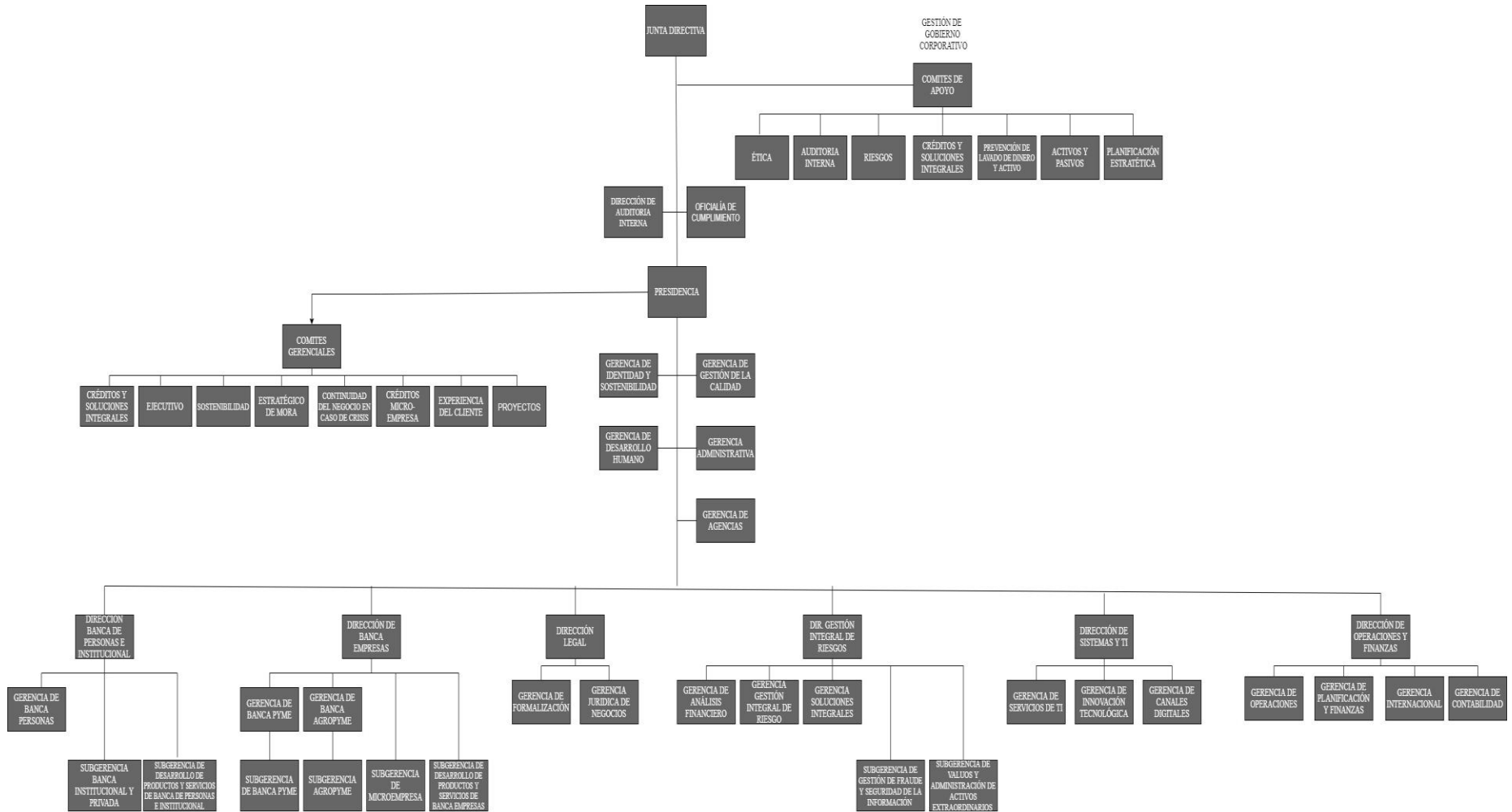
La estructura organizacional de la sociedad está dirigida por la Junta Directiva, a la que le responde el Presidente de la compañía. La estructura y los procedimientos desarrollados en las sesiones de la Junta Directiva y de la Junta General de Accionistas, están definidos en el Código de Gobierno Corporativo.

La operación del Banco es gestionada por la Presidencia y 7 direcciones, detallados a continuación: Dirección de Banca de Personas e Institucional, Dirección de Banca Empresas, Dirección Legal, Dirección de Gestión Integral de Riesgo, Dirección de Sistemas y TI, Dirección de Operaciones y Finanzas y Dirección de Auditoría Interna.

¹ Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

² Bajo decreto N° 80, se establece que FOSAFFI conserve la propiedad de como mínimo, el noventa y cinco por ciento de la totalidad de acciones del Banco, las cuales únicamente podrán ser transferidas a instituciones públicas, previa autorización del Banco Central de Reserva de El Salvador

ORGANIGRAMA BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / **Elaboración:** PCR

Los miembros de Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. y su personal de apoyo en las áreas estratégicas cuentan con amplia experiencia y trayectoria.

Al cierre del año 2020, el Banco cuenta con el siguiente personal en su plana directiva y gerencial:

Nomina Directiva y Gerencial	
Cargo	Nombre
Directora de Auditoría Interna	Karla Regina Pérez Hernández
Directora de Banca Empresas	Silvia Magdalena Vega de Díaz
Director de Operaciones y Finanzas	José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Gestión Integral de Riesgos	Herbert de Jesús Hernandez Chicas
Oficial de Cumplimiento	Cecilia Margarita Cortez de Martínez
Director de Banca de Personas e Institucional	Joseph Boris de Jesús Cerón Menjívar
Director de Sistemas y TI	José Mario Hernández Cruz
Director Legal	Salvador Viale Salazar
Gerente de Soluciones Integrales	Norma Eugenia Linares de Rivas
Gerente de Planificación y Finanzas	Francisco Ernesto Costa López
Gerente de Operaciones	José Antonio Muñoz Martínez
Gerente Administrativo	Douglas Salvador Solís López
Gerente Internacional	Ana Vilma Mata de Fagoaga
Gerente de Banca Pyme	Ricardo Atilio Cornejo Arias
Gerente de Canales Digitales	Mario Alberto Zelaya Paz
Gerente de Auditoría	José Alejandro Herrera Martínez
Gerente de Auditoría	José Raúl Morales Cruz
Gerente de Servicios TI	José Francisco Irigoyen Umanzor
Gerente de Gestión de la Calidad	Delmy Guadalupe Mejía López
Gerente de Contabilidad	Natanael Antonio Siciliano Canizalez
Gerente de Innovación Tecnológica	Jorge Edwin García Argueta
Gerente Comercial	Armando Masferrer Tenorio
Gerente de Gestión Integral de Riesgos	Mario José Chávez Torres
Gerente de Análisis Financiero	Fernando Alfredo Mónico Rodríguez
Gerente de Banca de Personas	Pedro Antonio Palacios Ramos
Gerente Agropyme	Julio Ernesto Bran Rodas
Gerente de Desarrollo Humano	Mercedes Payes De Garcia
Gerente de Identidad y Sostenibilidad	Julio Cesar Herrera Cornejo

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Dentro de los factores cualitativos revisados por PCR, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., emplea las regulaciones presentadas en las "Normas Técnicas de Gobierno Corporativo" (NRP-17) y "Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financieras (NRP-20)".

En relación con la Gestión Integral de Riesgos, el cumplimiento de las políticas y procedimientos son aceptables a criterio de PCR, y el seguimiento de estos es realizado por la Dirección de Gestión Integral de Riesgos que reporta directamente a Junta Directiva.

Al período de análisis, el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. cuenta con un código de ética formalmente aprobado. Así mismo, durante el año 2020 el Banco realizó un mapeo para su estrategia de sostenibilidad, en la cual se ha realizado un análisis de sus stakeholders, identificando claramente los grupos de interés a través de la influencia e impacto que estos puedan tener en el desempeño de la institución. Dentro de su mapeo, también se incorporó temas materiales en el ámbito económico, social y ambientales. Lo anterior fue el sustento para aprobar recientemente su Política de Sostenibilidad, la cual concentra pilares como la Gestión Ambiental (Ahorro y uso racional del agua, eficiencia energética, entre otros).

Adicionalmente, el Banco elabora sus Estados Financieros con base a las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y las NIIF emitidas por International Accounting Standards Board (IASB), o la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad en español, en su opción más conservada, cuando la Superintendencia del Sistema Financiero no se haya manifestado por algunas de las opciones permitidas, siendo estos auditados por una empresa de reconocido prestigio.

Responsabilidad Social

Al cierre del año 2020, producto del análisis efectuado, se considera que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. tiene un nivel de desempeño sobresaliente (Categoría RSE1, donde RSE1 es la categoría máxima y RSE6 es la mínima), respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial.

En este sentido, como resultado del mapeo para su estrategia de sostenibilidad, el Banco ha incorporado dentro de la misma, el pilar de Responsabilidad Social Empresarial que permite desarrollar acciones que tengan un impacto positivo al mediano y largo plazo, de tal forma que la entidad realiza acciones orientadas a promover la eficiencia energética y el reciclaje, así como programas de comunicación interna, como el programa RSE del Banco, integrado por cuatro principales pilares, siendo ellos: Prácticas de Empleo, Comunidad, Clientes y Medio Ambiente. El Banco considera en las evaluaciones de proveedores críticos e importantes, aspectos ambientales, donde a través de declaraciones juradas y

código de ética de proveedores, estos garantizan que velan por un enfoque preventivo a los retos ambientales y promuevan la responsabilidad ambiental en los procesos de sus empresas. Al período de análisis el Banco no ha sido objeto de multas o sanciones ambientales.

En relación con el aspecto social, la Institución promueve la igualdad de oportunidades y la erradicación de la discriminación entre sus trabajadores y en general en todos sus grupos de interés.

Operaciones y Estrategias

Operaciones

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. está orientado a satisfacer las necesidades del segmento empresarial, atendiendo de forma personalizada, principalmente a las PYMES, satisfaciendo sus requerimientos bancarios en todos los rubros, tanto de capital de trabajo, inversión, así como las necesidades de sus accionistas y empleados.

Productos

Los productos ofrecidos por Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. son:

- Cuenta Corriente Empresarial
- Cuenta Corriente
- Cuenta de Ahorro
- Ahorro Horizonte
- Ahorro Programado
- Cuenta de Ahorro Infantil
- Depósitos a Plazo Fijo
- Tarjeta de débito
- Seguros
- Créditos de Consumo
- Créditos de Vivienda
- Créditos PYME
- Créditos para la Microempresa
- E-banking empresarial
- APP
- Remesas familiares Wester Union y Vigo, entre otros

Plan de Continuidad de Negocio ante emergencia por COVID-19

El 25 de mayo de 2020, fue aprobado el Plan de Continuidad del Negocio Ante Emergencia por COVID-19, el cual tiene como objetivo establecer estrategias de prevención y reacción, ante los escenarios de emergencia sanitaria y así evitar que afecten la continuidad operativa de Banco Hipotecario, a continuación, se detallan algunas de las medidas:

- La Dirección de Banca Comercial en coordinación con la Gerencia de Canales Digitales y Gerencia de Operaciones, monitorean la disponibilidad de efectivo en los puntos de servicio y cajeros automáticos del Banco.
- Para consultas sobre canales de atención, se habilitó el Contact Center, las 24 horas del día.
- Además de los puntos de atención presenciales, el Banco cuenta con canales electrónicos como e-Banking, APP, Contact Center, Red de Cajeros Automáticos y tarjetas de Débito, con los cuales los clientes pueden efectuar sus operaciones.

De igual manera el Banco ha realizado estrategias de prevención y sanitización en sus instalaciones con el fin de evitar la propagación del virus.

Riesgos Financieros

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. mantiene una estructura organizacional definida para administrar la Gestión Integral de Riesgos. La Dirección de Gestión Integral Riesgos se encarga de la identificación y medición de las diferentes exposiciones de riesgos e implementar las acciones para la mitigación de estos. Por medio de dicha Dirección se informa de manera periódica y oportuna a la Junta Directiva para el debido control y monitoreo de los distintos riesgos.

Riesgo Crediticio

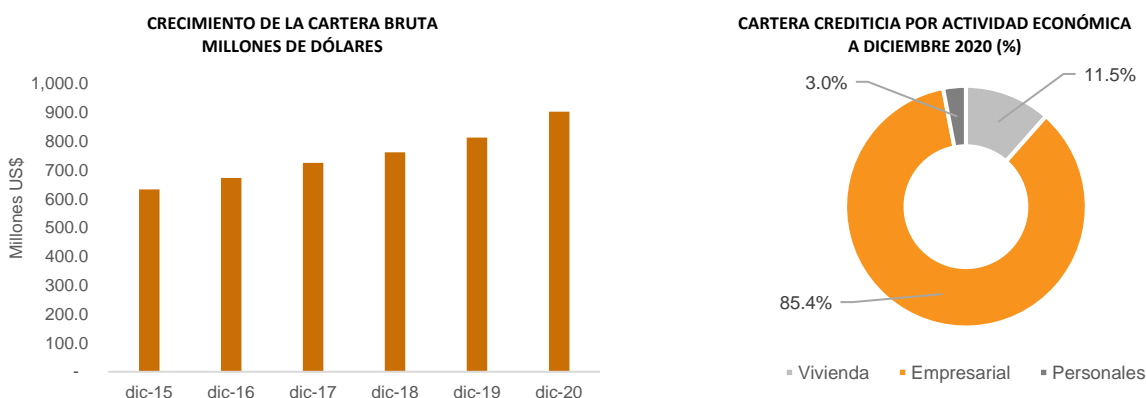
El Banco ha establecido un monitoreo constante de ciertos indicadores, tales como: el índice de vencimiento, la cobertura de la cartera vencida, suficiencia de reservas, probabilidad de incumplimiento, pérdidas esperadas, entre otros. Asimismo, cuenta con políticas de crédito debidamente aprobadas por Junta Directiva en las que se han definido los límites de concentración de la cartera por sector económico y límites de concentración legales definidos por el regulador local, los cuales son monitoreados mensualmente. Estos indicadores y límites son del conocimiento de forma periódica por la Junta Directiva.

La facultad de aprobación de créditos recae sobre el Comité de Créditos. Adicionalmente la responsabilidad de la recuperación de la cartera de créditos recae en primera instancia sobre las áreas de negocio y sobre la Gerencia de Recuperación, quien tiene bajo su gestión a diferentes áreas especializadas divididas en los siguientes tipos: preventiva, administrativa y gestión judicial, enfocándose en los diferentes segmentos de clientes que tiene el Banco.

Análisis de la Cartera

Al cierre del año 2020, la cartera de créditos bruta del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ascendió a US\$902.9 millones, equivalente a una tasa de crecimiento del 11.0% respecto del mismo período del año anterior, siendo superior al crecimiento promedio reportado por el sistema de bancos comerciales (1.1%). Por su parte, la cartera de créditos neta

de provisiones alcanzó un monto de US\$882.9 millones, mostrando un mayor dinamismo respecto de la cartera bruta al reportar un crecimiento de 11.7%, asociado a una reducción en el saldo de las provisiones por incobrabilidad (-12.4%). El incremento en la colocación de créditos está influenciado por un mayor financiamiento al sector empresarial el cual representa el 86.0%, de estos aproximadamente un 56.2% son PYMES lo cual está en línea con la estrategia de mantener una atención integral hacia este sector. En cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Normativa Técnica Temporal aprobada por Banco Central de Reserva, Banco Hipotecario aprobó una política de crédito temporal la cual contenía lineamientos para regularizar la situación de los clientes que resultaron afectados por la crisis económica generada por la pandemia por COVID-19, en este sentido, el Banco concedió créditos de hasta un año plazo y con períodos de gracia de hasta seis meses, enfocándose precisamente en pago de planillas, pagos de servicios, gastos de transporte de mercadería y demás gastos relacionados a la operatividad de la empresa. Al cierre del año 2020, el Banco había desembolsado aproximadamente US\$32.4 millones en líneas de crédito como: Línea Para Personal Primera Línea COVID-19 (US\$1.8 millones), Línea de Créditos de Emergencia COVID-19 (US\$29.1 millones), entre otros.



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

En cuanto al dinamismo de la cartera por sector económico se tiene que Electricidad, Gas, Agua y Servicios fue el que reportó la mayor tasa de crecimiento, registrándose en una variación interanual del 266.6%, seguido por la Industria Manufacturera (25.0%), Comercio (23.5%) y sector servicios (12.8%). Además, un elemento importante para desatacar es la concentración del sector empresarial en los montos desembolsados, ya que estos registran una participación del 94.9% para el año 2020.

A nivel de sectores económicos, la cartera de préstamos se encuentra distribuida de la siguiente manera: Comercio con el 20.1% (18% a diciembre de 2019), seguido por servicios con el 16.4% (16.1% a diciembre de 2019), transporte, almacenaje y comunicación con el 15.3% (15.6%; diciembre de 2019) y otros 48.2%.

Banco Hipotecario de El Salvador S.A. cuenta con una red de 29 agencias, 4 mini agencias y 7 taquillas, en los 14 departamentos de El Salvador, permitiéndole una relativa diversificación geográfica de la cartera. En este sentido, a diciembre de 2020³, los departamentos que mayor operación tuvieron fueron San Salvador con 49.0% de participación, seguido por La Libertad con el 18.2%, Santa Ana con el 7.3%, San Miguel 6.5% y el 18.9% restante lo componen otros departamentos.

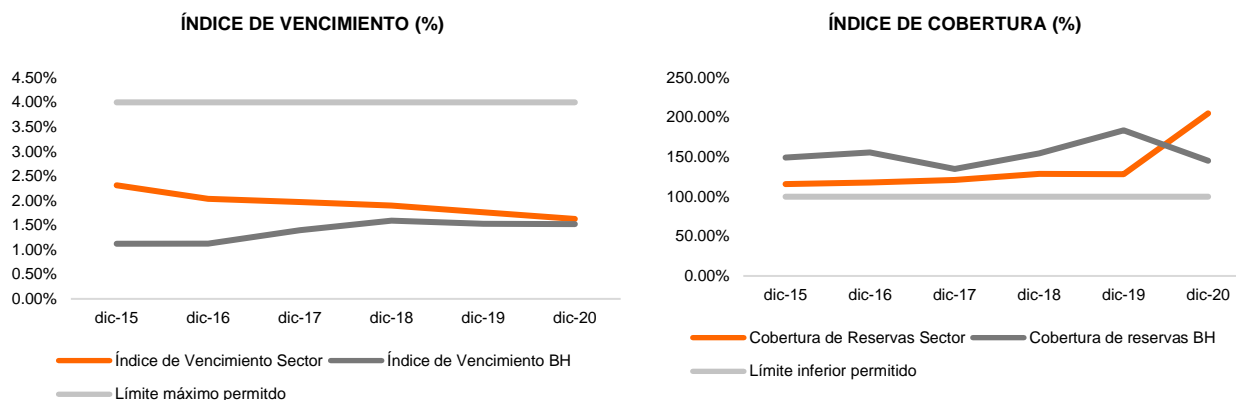
En relación con los 100 mayores deudores del Banco, a la fecha de análisis se registró un monto por US\$218.03 millones, reflejando una baja concentración que genera un índice de concentración bruto de 24.7% respecto al total de la cartera, dentro de los cuales, todos los grupos económicos o clientes pertenecen principalmente al sector servicios, instituciones financieras, sector agropecuario y comercio, transporte, almacenaje y comunicaciones, industria manufacturera, construcción y otras actividades. En cuanto a los 10 principales deudores, estos representan el 5.7% del total de cartera, en donde el mayor deudor posee un saldo de crédito por US\$12.4 millones, por lo que la cartera se encuentra atomizada.

En cuanto a la calidad de la cartera de préstamos, el 87.7% se encuentra clasificado en categoría normal (84.79% diciembre de 2019), el 3.9% en categoría con problemas potenciales (5% en diciembre de 2019), el 5.5% (6.7% en diciembre de 2019) en cartera deficiente. Por su parte la cartera E, mostró una mejora pasando de 1.91% a 1.4%, lo cual podría estar influenciado por la Normativa Técnica Temporal para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19. Por otro lado, el índice de vencimiento de la cartera de crédito cerró en 1.5%, similar al observado a diciembre 2019 (1.5%), pero por debajo del indicador promedio registrado por el sector (1.6%).

Al cierre del 2020, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., presentó provisiones para mitigar el riesgo de crédito por US\$ 19.9 millones, registrando un decrecimiento interanual de 12.4%, que aunado al crecimiento del 10.9% de la cartera

³ Cifras tomadas de Superintendencia del Sistema Financiero

vencida dejó como resultado una cobertura 145.2%, siendo inferior a la registrada en el mismo período del año previo (183.7%) y a la reportada por el promedio del sector bancario (205.1%). Por su parte, al evaluar la tasa de cobertura de provisiones sobre cartera bruta, esta refleja una tasa del 2.2%, inferior al 2.8% de diciembre de 2019.



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

En cuanto al análisis de cosecha, en donde se realiza una segmentación de la cartera de créditos de acuerdo con la fecha de desembolso (cosecha), se observa su evolución a través del tiempo; permitiendo identificar los períodos de colocación de cartera que en su maduración han presentado resultados óptimos o deficientes, en la cartera de empresas, la cual posee una participación del 86.0% sobre la cartera total de préstamos, se observan deterioros más pausados, llegando a valores máximos en la cosecha del 2018 de 6.3%, en cuanto al sector consumo y vivienda se observa que la cosecha del primer trimestre del año 2015 sufrió detrimentos del 6.3% y 16% respectivamente, no obstante las siguientes cosechas han tenido un comportamiento relativamente estable y con rangos de deterioro moderados que se estabilizan entre el 4% y 5%.

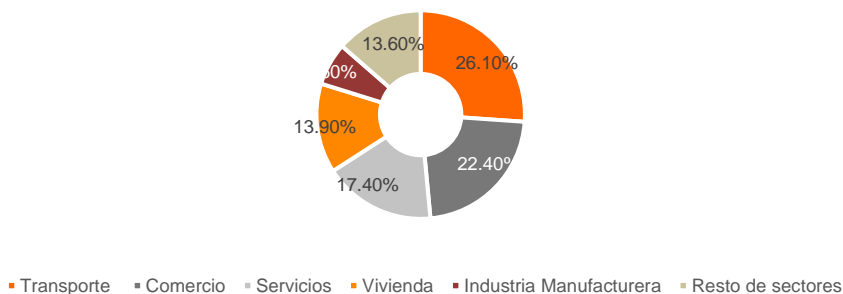
Con respecto a la cartera de préstamos marcados como COVID-19, la cual se encuentra en línea con la normativa temporal, el Banco brindó una serie de beneficios a clientes afectados por la pandemia y a nuevos clientes que recibieron financiamiento bajo esta figura. En este sentido, a diciembre de 2020, el portafolio de cartera influenciada por arreglos u otorgamientos COVID-19 asciende a US\$438.9 millones, representando el 49.6% del total de la cartera, los cuales se detallan a continuación:

	Cientes	Saldo en MMUS\$	Participación (%)
Préstamos otorgados COVID-19	389	\$27.6	6.3%
Préstamos renegociados COVID-19	1,629	\$265.8	60.6%
Resto de la Cartera COVID-19	2,061	\$145.4	33.2%
Total general cartera COVID-19	4,079	\$438.9	100.00%

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

De acuerdo con la composición de la cartera COVID-19 por sector económico, se observa una concentración en el Sector Transporte con una participación del 26.1%, seguido del Comercio con el 22.4% y Servicios con el 17.4%, actividades que reflejaron una mayor afectación en su actividad económica.

CARTERA COVID-19 POR SECTOR ECONÓMICO



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es la pérdida potencial ante movimientos adversos futuros en las variables del mercado que afectan a los precios de los productos en los que opera el Banco. El riesgo de mercado considera los siguientes tipos de riesgos:

Riesgo de tasa de interés: Este se asocia a las pérdidas potenciales de ingresos netos, o del valor del patrimonio, originado por la incapacidad del Banco de ajustar los rendimientos a sus activos sensibles a cambios en las tasas de interés, en combinación con la variación de sus pasivos sensibles a tasas de interés. Se puede clasificar en función de las causas que lo originan:

- Riesgo direccional: Se define como la sensibilidad de los resultados ante movimientos paralelos en la curva de tasas, esto en línea con la relación existente entre las tendencias de las tasas de rendimientos asociadas a un producto.
- Riesgo de curva: Se define como la sensibilidad de los resultados ante cambios en la estructura temporal de la curva de tasas de interés.
- Riesgo de Precio: Se gestiona a través de métricas que resultan en indicadores del valor en riesgo del portafolio de inversiones del Banco por la metodología de duración y simulación histórica, con lo que se busca medir la máxima pérdida probable que puede generarse en el portafolio de inversiones por movimientos en el mercado.
- Riesgo de Tipo de Cambio: Es el riesgo asociado a la variación en el tipo de cambio asumido al negociar divisas o al mantener posición en monedas diferentes de la local, dado que es una economía dolarizada la exposición a este riesgo es baja.

Al cierre del año 2020, las inversiones financieras totalizaron US\$ 173.0 millones, superior en 122.0% respecto de diciembre de 2019, derivado de incremento en la compra de títulos emitidos por el Gobierno de El Salvador, cabe destacar que la cartera de inversión está compuesta en su totalidad por títulos de renta fija emitidos por gobiernos soberanos, así como por instituciones nacionales y extranjeras. Al período de análisis, las Letras del Tesoro emitidas por el Gobierno de El Salvador (LETES) y CETES tienen participación del 50.1%, equivalente a US\$81.8 millones, seguido de las Letras del Tesoro del Gobierno de los Estados Unidos (T-Bills), instrumentos que representan el 39.1% del portafolio del Banco y registran un valor nominal de US\$63.9 millones. El resto de las inversiones están diversificadas en Eurobonos, y otras emisiones locales de bajo riesgo.

La tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras⁴ es de 4.30%, superior al 3.92% reportado en diciembre de 2019. Cabe destacar que, a diciembre de 2020 el Banco no tiene registradas provisiones relativas a las inversiones.

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 ha definido una matriz de factores internos y externos los cuales tendrían impactos significativos en las operaciones y posiciones en Balance de la Institución. Esto queda plasmado y desarrollado en el Manual para la Gestión de Riesgo de Liquidez interno.

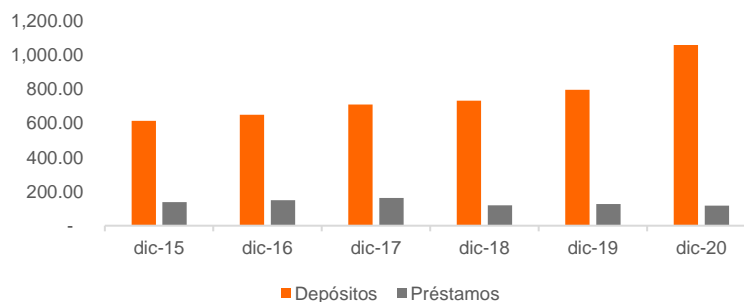
Para el monitoreo de este riesgo, el Banco cuenta con indicadores de seguimiento tales como: reserva legal de liquidez, relaciones de plazo entre operaciones pasivas y activas y requerimientos de activos líquidos. Adicionalmente, se analizan las coberturas de la parte volátil de las fuentes de fondeo por activos líquidos adicionales y un porcentaje en excedente en la cuenta de encaje de la reserva legal requerida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Los pasivos totales de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ascendieron a US\$ 1,230.2 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 24.9%, respecto de diciembre de 2019, impulsados por el aumento de los depósitos que sumaron un monto de US\$ 1,059.1 millones, equivalente a una tasa de crecimiento interanual de 32.9%, este comportamiento expansivo en la captación de fondos del público estaría asociada a una conducta precautoria de los depositantes que son clientes del Banco, así como las normativas temporales asociadas a la disminución del porcentaje de requerimiento de liquidez; en cuanto a los préstamos, estos sumaron US\$117.4 millones, reflejando una disminución de 7.7% respecto al periodo anterior. En términos de estructura, los depósitos captados del público continúan representando el principal componente de los pasivos con el 86.1% sobre el total.

Respecto a los 25 mayores depositantes, se observó que en conjunto representan el 34.8% del total de depósitos, mientras que los 100 mayores depositantes representan el 40.7%, reflejando una moderada concentración; no obstante, es importante destacar que la institución no solo se fondea a través de depósitos, sino con líneas de créditos que posee con BANDESAL y otras instituciones financieras. En cuanto a la estructura de los depósitos, al evaluar los 100 mayores depositantes se tiene que el 57.9% es a plazo fijo, el 28.5% es cuenta corriente y el 13.6% es cuenta de ahorro.

⁴ 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.

**EVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS Y PRÉSTAMOS
MILLONES DE DÓLARES**



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / **Elaboración:** PCR

En cuanto al Coeficiente de liquidez neta de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. el objetivo propuesto por la institución es mantener el indicador por encima de lo establecido por el Banco Central de Reserva, el cual es del 17.0%. Al respecto, el coeficiente de liquidez al cierre del año 2020 fue de 35.38%, siendo el más alto registrado durante los últimos cinco años, pero por debajo del promedio del sector bancario.

INDICADORES DE LIQUIDEZ

Indicador	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Fondos disponibles/Depósitos + Prestamos	23.78%	21.44%	21.92%	21.46%	22.62%	22.68%
Coefficiente de Liquidez BH (SSF)	26.34%	29.25%	29.22%	26.66%	27.30%	35.38%
Coefficiente de Liquidez Sector (SSF)	32.26%	30.91%	33.99%	32.52%	35.86%	39.45%

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.- Superintendencia del Sistema Financiero / **Elaboración:** PCR

Riesgo de Solvencia

A diciembre de 2020, el patrimonio del Banco se ubicó en US\$131.5 millones, equivalente a un aumento US\$9.6 millones (7.8%) respecto a diciembre de 2019, provenientes del incremento en el capital social, el cual ascendió a US\$73.4 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 63.1%, derivado de la emisión de nuevas acciones, alcanzando un total de 11,992,232 acciones comunes, estando por encima de las 7,258,092 registradas a diciembre 2019, por su parte, las acciones preferidas se mantienen sin variación, ubicándose en 246,817. Producto de la emisión, la utilidad por acción mostró una disminución al pasar de US\$1.30 en el año 2019 a US\$0.46 al período de análisis.

El aumento de Capital Social se realizó, por un lado, mediante la capitalización de reservas voluntarias de capital equivalente a US\$26.4 millones y representado por 4,400,000 acciones comunes con valor nominal de US\$6.0 cada una. Así mismo, los accionistas realizaron aportes de capital en efectivo por un monto de hasta US\$2.0 millones dividido y representado por 334,140 acciones comunes con un valor nominal de US\$6.0 cada una.

Al cierre del año 2020, el fondo patrimonial de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. muestra una tendencia creciente al ubicarse en US\$131.4 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 9.3%, como resultado del dinamismo observado en el capital primario de la entidad, mientras que el capital complementario se mantuvo relativamente estable.

Asimismo, el Banco ha cumplido adecuadamente los requisitos mínimos establecidos en la Ley de Bancos. En este sentido, el coeficiente patrimonial fue de 14.6%, siendo inferior al reportado en el año 2019 (14.9%), pero superior al promedio reportado durante los últimos cinco años (14.3%). Por su parte, el indicador de endeudamiento fue de 10.5%, superior al 7.0% requerido.

FONDO PATRIMONIAL EN MILLONES US\$

Indicador	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
I. Fondo Patrimonial	87.38	94.88	101.51	109.99	120.22	131.42
1. Capital Primario	71.68	78.62	83.54	88.63	95.05	105.66
2. Capital Complementario	15.81	16.38	18.08	21.47	25.28	25.87
3. Menos: Deduciones	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
II. Requerimientos de Activos						
1. Total de Activos en riesgo	877.59	928.23	1,014.08	1,002.55	1,120.50	1,391.51
2. Total de Activos Ponderados	632.78	670.61	725.77	754.75	805.19	899.51
3. Requerimiento del 12% sobre Activos Ponderados	75.93	80.47	87.09	90.57	96.62	107.94
4. Excedente o (Deficiencia) (I-II.3)	11.45	14.41	14.41	19.42	23.59	23.47
5. Coeficiente Patrimonial (I./II.2)	13.81%	14.15%	13.99%	14.57%	14.93%	14.61%
III. Requerimientos de Pasivos						
1. Total de Pasivos. Compromisos Futuros y Contingentes	783.89	827.22	905.90	886.46	994.20	1,254.04
2. Requerimiento del 7.0% sobre pasivos	54.87	57.91	63.41	62.05	69.59	87.78

3. Excedente o (Deficiencia) (II-II.2)	32.51	36.97	38.09	47.94	50.62	43.63
4. Coeficiente (I.I /III.1)	11.15%	11.47%	11.21%	12.41%	12.09%	10.48%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Cabe mencionar que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., de acuerdo con la ley que lo rige, cuenta con el apoyo del Gobierno de la República de El Salvador quien se ha responsabilizado de manera solidaria para proveer al Banco del suficiente capital para que cumpla con todos los requisitos legales de la República de El Salvador, así como proporcionar fuentes para que cumpla con todas sus obligaciones y pueda operar en el futuro previsible.

Riesgo Operativo

Es gestionado por medio de todo el sistema de control interno del Banco, para lo cual se cuenta con políticas, manuales, procedimientos y controles que ayudan a controlar los procesos y mitigar los riesgos asociados a los mismos. También se ha desarrollado el plan de continuidad del negocio a fin de asegurar la regularidad de sus operaciones ante eventos no esperados que pudieran afectar el servicio hacia los clientes. Adicionalmente, Banco Hipotecario ha establecido estrategias para el mejoramiento de la gestión del riesgo operacional en las diferentes unidades organizativas, en cumplimiento con lo establecido en la NPB4-50 "Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras".

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

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

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización de Análisis de Riesgos y Análisis de Impacto al Negocio; revisión, creación y pruebas funcionales a los planes de continuidad del negocio para diferentes procesos del Banco; capacitaciones a gestores y personal de las diferentes unidades. En atención a la pandemia de Covid-19, se realizaron sesiones con el Comité de Continuidad del Negocio en caso de crisis, para evaluar los riesgos asociados y acordar las actividades y estrategias, a fin de prevenir los contagios en las instalaciones del Banco, tanto para el personal, clientes y usuarios; para ello, se creó el Plan de Continuidad del Negocio ante emergencia sanitaria por Covid-19.

Riesgo Tecnológico

La Gerencia de Sistemas y TI, es el ente responsable de la administración, mantenimiento y soporte de todos los sistemas de software y hardware del Banco. Dentro del Manual de Contingencia de Tecnología de Información, su responsabilidad consiste en verificar y determinar el grado de impacto de lo acontecido y su incidencia en los procesos críticos identificados, para proveer de las soluciones tecnológicas de contingencia correspondientes.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. posee dos centros de cómputo, el principal y el alterno. El denominado principal está ubicado en la primera planta del edificio Senda Florida y el alterno o para contingencias está ubicado en la segunda planta del edificio Santa Ana Centro.

De igual manera, para garantizar la entrega de servicios de tecnología de forma segura, mejorar la infraestructura tecnológica y optimizar los recursos del Banco. Durante el 2020 se realizaron las siguientes actividades:

- Cifrado de discos duros en equipos portátiles de los usuarios (Drive Encryption)
- Herramienta Endpoint Security McAfee (Antivirus basado en comportamiento en tiempo real)
- Herramienta de Prevención de Pérdida de Datos (DLP McAfee)
- Monitoreo de Actividades de Plataforma de Office365 y Configuración de Conexión VPN para acceso a aplicaciones del Banco
- Procedimiento PR.10.25 "Respuesta a Incidentes de Seguridad en los Servicios de TI"
- Inspección de tráfico de red por medio de herramientas de Seguridad Perimetral (IPS y Firewall) y Filtrado de contenido de correo electrónico (Proofpoint y Office 365).
- Actualizaciones automáticas de Sistema Operativo de equipos portátiles como bloqueo de Accesos a los sistemas de información por Incapacidad.
- Asignaciones de accesos vía VPN, previa dotación y configuración en equipos portátiles del Banco.
- Nueva implementación de suite de seguridad de Microsoft Cloud App Security que nos permite el monitoreo proactivo y correctivo de las actividades realizadas con los documentos de Office 365.

Riesgo Legal

Banco Hipotecario evalúa en 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.

Como parte de la Gestión del Riesgo Legal en el Banco, se han utilizado 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. Adicionalmente, a fin de monitorear y gestionar oportunamente posibles pérdidas, el Banco cuenta con una matriz de obligaciones de Cumplimiento Regulatorio la cual es administrada por la Dirección de Gestión Integral de Riesgo.

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.

Manejo del Riesgo Reputacional

El Banco realiza la gestión diaria de los negocios como responsable de resguardar el dinero de los depositantes; asimismo da cumplimiento a leyes y normativas que le son aplicables para mantener una nueva imagen ante los clientes, accionistas, corresponsales financieros y principales proveedores.

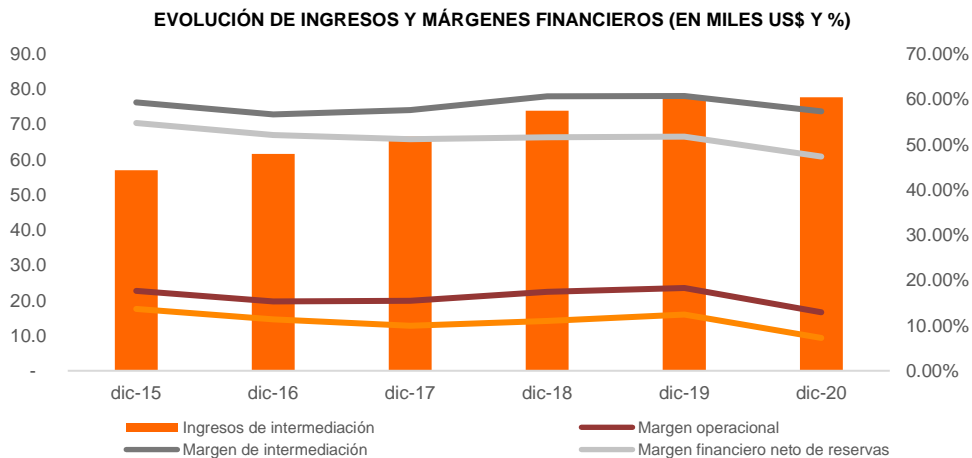
Resultados Financieros

Al cierre del año 2020, los ingresos de intermediación reportados por el Banco ascendieron a US\$77.6 millones, reflejando un leve crecimiento de 0.5% respecto al mismo período del año anterior, lo cual estaría asociado a un menor rendimiento de los activos productivos, cuyo indicador pasó de 8.7% en diciembre de 2019 a 7.3% en diciembre de 2020, equivalente a una disminución de 145 puntos básicos. En contraste, los costos de captación de recursos se ubicaron en US\$33.1 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 9.1%, asociado a la expansión de los depósitos. Al analizar el margen por medio de tasas, se obtiene que el banco pasó de un spread bancario del 5.31% a 4.18%, asociado a una mayor disminución del rendimiento promedio respecto del costo financiero promedio (diciembre 2019: 3.4%; 3.1%).

Lo anterior se confirma a través del comportamiento del margen de intermediación, el cual pasó de un 60.7% obtenido en diciembre 2019 a 57.3% registrado al período de estudio, así mismo, debido al crecimiento de las reservas de saneamiento (8.0%), el margen financiero neto de reservas también resultó disminuido al ubicarse en 47.3% (diciembre 2019: 51.72%).

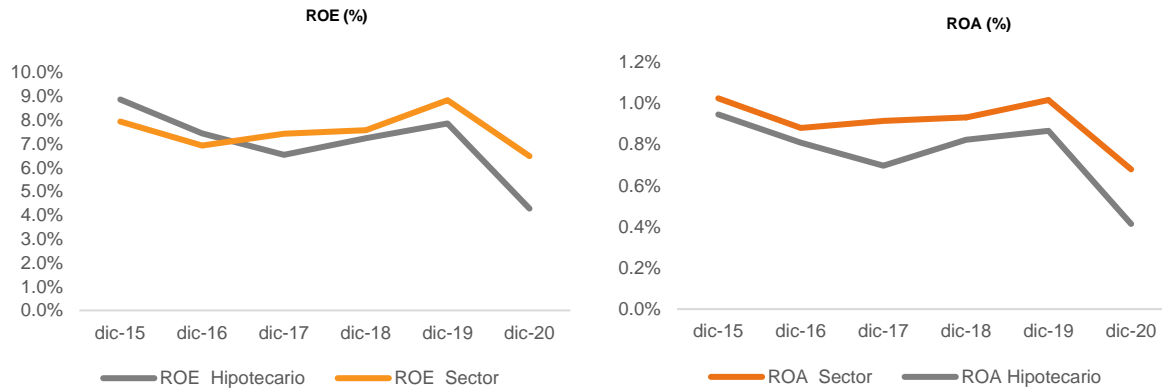
Por su parte, los gastos operacionales del Banco ascendieron a US\$26.7 millones, registrando un moderado crecimiento de 3.3%, asociado al aumento de gastos generales de operación, este comportamiento en los gastos, aunado a la disminución del margen de intermediación dejó como resultado una menor eficiencia, de tal forma que la capacidad de absorción de gastos pasó de 55.1% a 60.0% en diciembre de 2020. En este sentido el margen de operación disminuyó respecto del período anterior, registrándose en 12.9% (diciembre 2019: 18.3%).

Como resultado de la reducción en todos los márgenes del Banco, la utilidad neta se ubicó en US\$5.6 millones, equivalente a una reducción del 41.3% respecto de diciembre 2019, por su parte, el margen neto se ubicó en 7.0% siendo 5.41 puntos porcentuales menor al de diciembre 2019 cuando fue de 12.41%.



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero. / **Elaboración:** PCR

A diciembre de 2020, el Banco mostró un fortalecimiento en su patrimonio por la vía de la capitalización, lo que, aunado al incremento de los pasivos, permitió financiar e incrementar sus activos de intermediación, especialmente el de la cartera de préstamos, no obstante la caída en el margen de intermediación, este tuvo un impacto negativo en la utilidad del período, ubicando el ROA en 0.41% y el ROE en 4.28%, siendo ambos indicadores menores a los registrados a diciembre de 2019 cuando fueron de 0.87% y 7.86%, respectivamente. Adicionalmente, ambos indicadores de rentabilidad se encuentran por debajo de los indicadores reportados por el sector bancario.



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero. / **Elaboración:** PCR

Estados Financieros Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)

	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Fondos disponibles	171.42	191.51	183.29	208.98	266.87
Adquisiciones temporales	1.38	1.00	-	1.48	6.22
Inversiones financieras	55.65	71.03	35.33	77.95	173.03
Préstamos	661.00	711.22	742.87	790.73	882.92
Otros activos	6.75	8.76	10.10	11.21	15.64
Activo fijo	17.97	17.10	16.82	16.61	17.00
Total Activos	914.18	1,000.63	988.40	1,106.95	1,361.67
Depósitos	650.80	711.57	733.91	797.00	1,059.10
Préstamos	148.74	162.31	120.18	127.01	117.41
Obligaciones a la vista	2.91	5.29	3.68	29.03	35.86
Otros pasivos	14.00	17.12	18.44	18.45	17.78
Total Pasivos	816.44	896.29	876.20	985.00	1,230.15
Total Patrimonio	97.74	104.34	112.19	121.95	131.52
Total Pasivo + Patrimonio	914.18	1,000.63	988.40	1,106.95	1,361.67

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)

Componente	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Ingresos de intermediación	56.9	61.6	66.4	73.8	77.2	77.6
Ingresos de operaciones de intermediación	56.9	61.6	66.4	73.8	77.2	77.6
Captación de recursos	23.2	26.7	28.2	29.1	30.4	33.1
Margen de intermediación	33.7	34.9	38.3	44.7	46.8	44.5
Ingresos de otras operaciones	2.4	2.2	2.6	2.9	3.1	3.1
Costos de otras operaciones	0.6	0.7	0.8	0.8	0.9	1.0
Margen financiero	35.5	36.3	40.1	46.8	49.0	46.5
Reservas de saneamiento	4.4	4.3	6.2	8.7	9.0	9.8
Castigo de activos de intermediación	0.0	-	-	-	0.1	0.0
Margen financiero neto de reservas	31.1	32.0	34.0	38.0	39.9	36.7
Gastos de operación	21.1	22.6	23.7	25.2	25.8	26.7
Gastos de funcionarios y empleados	12.2	12.9	13.8	14.4	15.4	15.2
Gastos generales	6.9	7.7	8.1	9.1	8.7	9.9
Depreciación y amortizaciones	2.0	2.0	1.8	1.7	1.7	1.6
Margen de operación	10.0	9.4	10.3	12.9	14.1	10.0
Ingresos no operacionales	2.4	3.1	3.7	2.8	3.3	1.7
Gastos no operacionales	1.4	1.9	2.9	2.0	1.8	2.3
Margen antes de impuestos	11.1	10.6	11.1	13.7	15.7	9.5
Impuestos directos	3.3	3.2	4.0	5.0	5.4	3.4
Contribuciones especiales	-	0.4	0.5	0.6	0.7	0.4
Utilidad neta	7.8	7.0	6.6	8.1	9.6	5.6

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.-Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS

Coficientes financieros	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Márgenes Financieros						
Margen de intermediación	59.25%	56.60%	57.59%	60.57%	60.67%	57.29%
Margen financiero neto de reservas	54.70%	52.03%	51.12%	51.55%	51.72%	47.30%
Margen operacional	17.61%	15.28%	15.43%	17.44%	18.27%	12.91%
Margen Financiero (SSF)	5.32%	5.07%	5.12%	5.67%	5.31%	4.18%
Margen Neto	13.65%	11.39%	9.95%	11.00%	12.41%	7.00%
Indicadores de liquidez						
Coficiente de liquidez neta (SSF)	26.34%	29.25%	29.22%	26.66%	27.30%	35.38%
Fondos disponibles / depósitos y préstamos	23.78%	21.44%	21.92%	21.46%	22.62%	22.68%
Indicadores de solvencia						
Coficiente patrimonial (SSF)	13.81%	14.15%	13.99%	14.57%	14.93%	14.61%
Endeudamiento legal (SSF)	11.15%	11.47%	11.21%	12.41%	12.09%	10.48%
Suficiencia de reservas (SSF)	167.75%	175.77%	188.92%	246.30%	280.32%	221.38%
Indicadores de rentabilidad						
Retorno sobre patrimonio (SSF)	8.86%	7.44%	6.54%	7.24%	7.86%	4.28%
Retorno sobre activo (SSF)	0.94%	0.81%	0.70%	0.82%	0.87%	0.41%
Rendimiento de activos productivos	8.97%	8.95%	8.89%	9.36%	8.74%	7.30%
Calidad de cartera						
Índice de vencimiento (SSF)	1.12%	1.13%	1.40%	0.02%	1.53%	1.52%
Cobertura de reservas (SSF)	149.47%	156.01%	134.99%	1.55%	183.70%	145.19%
Productividad de préstamos (SSF)	9.45%	9.39%	9.42%	9.13%	8.70%	8.02%
Eficiencia						
Capacidad de absorción de gastos administrativos (SSF)	62.61%	64.93%	61.96%	56.32%	55.13%	60.02%
Gasto administrativo / ingresos totales	30.93%	14.57%	13.57%	13.59%	12.46%	13.92%
Capacidad de absorción de saneamiento (SSF)	7.10%	6.14%	9.85%	14.79%	14.83%	19.44%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.