

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

**Estados Financieros Intermedios (no auditados)**

**Con informe del Auditor Independiente al 30 de junio de  
2021**

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

Estados Financieros Intermedios

30 de junio de 2021 y 2020  
(no auditados)

**Contenido**

<b>Informe intermedio de los contadores públicos.....</b>	<b>1</b>
<b>Balance General Intermedio.....</b>	<b>2</b>
<b>Estado de Resultado Intermedio.....</b>	<b>3</b>
<b>Notas a los Estados Financieros Intermedios.....</b>	<b>4-22</b>



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

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

## INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA DIRIGIDO A LA JUNTA DIRECTIVA Y A LOS ACCIONISTAS DE BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

Hemos revisado el balance general intermedio adjunto de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., (en adelante "el Banco") al 30 de junio de 2021, y los estados intermedios de resultados por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2021, y un resumen de políticas contables y otras notas explicativas. La Administración del Banco es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de conformidad con las Normas Contables descritas en la Nota 2. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

### *Alcance de la revisión*

Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia Desempeñada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en indagaciones, principalmente con personas responsables por los asuntos financieros y de contabilidad, aplicando procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en el alcance que el requerido por las Normas Internacionales de Auditoría y, consecuentemente, no nos permite obtener seguridad que podríamos conocer todos los asuntos significativos que pudieran identificarse en una auditoría, consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

### *Conclusión*

Basados en nuestra revisión, ningún asunto llegó a nuestra atención que nos lleve a creer que la información financiera intermedia adjunta no está preparada, para presentar, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., al 30 de junio de 2021, y su desempeño financiero por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2021, de conformidad con las Normas Contables descritas en la Nota 2.

Ernst & Young El Salvador, S.A. de C.V.  
Registro N° 3412

René Alberto Arce Barahona  
Socio  
Registro N° 1350

23 de julio de 2021  
Complejo World Trade Center  
Torre Futura 11-05,  
San Salvador, El Salvador



A-286-2021

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Balance general intermedio (no auditado)

Al 30 de junio de 2021 y 2020

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

	2021	2020
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activos de intermediación:</b>		
Caja y bancos	US\$ 266,118.4	247,947.5
Reportos y otras operaciones bursátiles	18,317.6	8,894.9
Inversiones financieras (Nota 3)	248,555.8	120,421.3
Cartera de préstamos, neta de reservas de saneamiento (Notas 4 y 5)	904,393.5	828,400.6
	<b>1,437,385.3</b>	<b>1,205,664.3</b>
<b>Otros activos:</b>		
Bienes recibidos en pago - neto de provisión por pérdida (Nota 6)	7,973.0	7,669.5
Inversiones accionarias (Nota 7)	114.3	114.3
Diversos- neto de provisión por incobrabilidad	35,874.6	9,162.6
	<b>43,961.9</b>	<b>16,946.4</b>
<b>Activo fijo:</b>		
Bienes inmuebles, muebles y otros- neto	16,592.1	16,210.8
<b>Total de los activos</b>	<b>US\$ 1,497,939.3</b>	<b>1,238,821.5</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos de intermediación:</b>		
Depósitos de clientes (Nota 8)	US\$ 1,205,360.1	947,883.2
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 5 y 9)	30,027.9	45,222.5
Préstamos de otros bancos (Notas 5 y 10)	73,183.4	74,041.3
Diversos	31,816.9	28,369.4
	<b>1,340,388.3</b>	<b>1,095,516.4</b>
<b>Otros pasivos:</b>		
Cuentas por pagar	6,403.1	5,992.7
Provisiones	3,800.2	3,351.3
Diversos	7,375.1	6,828.3
	<b>17,578.4</b>	<b>16,172.3</b>
<b>Total de los pasivos</b>	<b>US\$ 1,357,966.7</b>	<b>1,111,688.7</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Capital social pagado	73,434.3	45,029.5
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado	66,538.3	82,103.3
<b>Total del patrimonio</b>	<b>US\$ 139,972.6</b>	<b>127,132.8</b>
<b>Total de los pasivos más patrimonio</b>	<b>US\$ 1,497,939.3</b>	<b>1,238,821.5</b>

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
Contador General

Omar Chavez Portal  
Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A**  
**Estado de resultados intermedio (no auditado)**  
**Por los períodos de 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ingresos de operación:</b>		
Intereses de préstamos	US\$ 35,736.1	33,023.6
Comisiones y otros ingresos de préstamos	2,956.4	1,977.4
Intereses de inversiones	6,213.1	2,145.1
Utilidad en venta de títulos valores	277.5	0.8
Reportos y operaciones bursátiles	68.6	62.3
Intereses sobre depósitos	94.4	1,152.3
Operaciones en moneda extranjera	214.7	258.0
Otros servicios y contingencias	3,652.2	1,002.1
	<b>49,213.0</b>	<b>39,621.6</b>
<b>Costos de operación:</b>		
Intereses y otros costos de depósitos	14,773.8	11,929.4
Intereses sobre préstamos	2,397.5	3,095.2
Pérdida en venta de títulos valores	7.6	21.0
Operaciones en moneda extranjera	2.2	5.8
Otros servicios y contingencias	2,016.4	1,386.8
	<b>19,197.5</b>	<b>16,438.2</b>
<b>Reservas de saneamiento (Nota 4)</b>	<b>5,124.6</b>	<b>5,513.9</b>
<b>Utilidad antes de gastos de operación</b>	<b>24,890.9</b>	<b>17,669.5</b>
<b>Gastos de operación (Nota 14):</b>		
De funcionarios y empleados	7,536.6	7,365.2
Generales	5,409.1	4,388.6
Depreciaciones y amortizaciones	882.4	791.6
	<b>13,828.1</b>	<b>12,545.4</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>11,062.8</b>	<b>5,124.1</b>
Otros (gastos) e ingresos- netos	250.8	(423.4)
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>11,313.6</b>	<b>4,700.7</b>
<b>Impuestos directos</b>		
Impuesto sobre la renta	2,881.4	1,316.7
Contribución especial al Plan de Seguridad Ciudadana		
Grandes contribuyentes	-	184.8
<b>Utilidad del período</b>	<b>US\$ 8,432.2</b>	<b>3,199.2</b>

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Omar Chavez Portal  
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
 Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

## **1. Operaciones**

El Banco fue fundado el 29 de enero de 1935, de conformidad con las Leyes de la República de El Salvador, 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 Decreto No 537 aprobado el 8 de diciembre de 2004 y demás leyes de aplicación general, incluyendo lo relativo a los acuerdos e instructivos emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

## **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 intermedios han sido preparados por el Banco con base a las Normas Contables para Bancos (NCB) que le son aplicables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y las Normas Internacionales de Contabilidad NIC (hoy incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF) prevaleciendo la Normativa emitida por la anterior Superintendencia cuando haya conflicto con las NIIF. Además, la anterior Superintendencia del Sistema requirió que cuando las NIIF presenten diferentes opciones para contabilizar el mismo evento, se adopte la más conservadora. En la nota (27) 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. Políticas obligatorias**

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

- a. Inversiones financieras
- b. Provisión de intereses y suspensión de la provisión
- c. Activo fijo
- d. Indemnizaciones y retiro voluntario
- e. Reservas de saneamiento
- f. Préstamos 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 el Banco Central de Reserva de El Salvador en los boletines y otros medios de divulgación.

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

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración del Banco realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los ingresos y gastos por los períodos informados.

Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido.

Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la 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**

El Banco posee títulos valores y otras inversiones en instrumentos monetarios, adquiridos para fines especulativos o por disposición de las autoridades monetarias. Al 30 de junio de

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**

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

2021 y 2020, las inversiones financieras presentan un saldo de cartera bruta por US\$248,555.8 y US\$120,421.3, respectivamente.

Al 30 de junio de 2021 y 2020 no se tenían registradas provisiones relativas a las inversiones.

La tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 4.85% (4.43% en 2020).

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

Al 30 de junio, se cuenta con un portafolio de Letras del Tesoro del gobierno de los Estados Unidos de América custodiados en UBS Financial Services Inc. con valor nominal de US\$ 5.899.8 (US\$ 23,000.0 en 2020), no se tienen deudas con esa institución en ambos períodos.

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

La cartera de préstamos al 30 de junio de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	<b>Préstamos</b>	<b>Contingencias</b>	<b>Total</b>
<b>2021</b>			
Cartera bruta	US\$ 927,654.5	26,471.3	954,125.8
Menos: Reservas de saneamiento	(23,261.0)	(6,001.2)	(29,262.2)
<b>Cartera de riesgos neta</b>	<b>US\$ 904,393.5</b>	<b>20,470.1</b>	<b>924,863.6</b>
<b>2020</b>			
Cartera bruta	US\$ 853,102.4	14,698.5	867,800.9
Menos: Reservas de saneamiento	(24,701.8)	(5,730.5)	(30,432.3)
<b>Cartera de riesgos neta</b>	<b>US\$ 828,400.6</b>	<b>8,968.0</b>	<b>837,368.6</b>

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas de préstamos por un monto de US\$23,261.0 y US\$24,701.8, respectivamente.

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

	<b>Préstamos</b>	<b>Contingencia</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	US\$ 19,988.3	5,868.1	25,856.4
Más - Constitución de reservas	4,951.3	133.1	5,084.4
Menos - Liberación de reservas	-	-	-
Traslados	(274.3)	-	(274.3)
Saneamiento de préstamos	(1,404.3)	-	(1,404.3)
<b>Saldo al 30 de junio de 2021</b>	<b>US\$ 23,261.0</b>	<b>6,001.2</b>	<b>29,262.2</b>



**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**

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

<b>Saldo al 31 de diciembre 2019</b>	<b>US\$</b>	<b>22,804.6</b>	<b>5,592.1</b>	<b>28,396.7</b>
Más - Constitución de reservas		3,732.5	141.6	3,874.1
Traslados de voluntarias a obligatorias		1,590.6	-	1,590.6
Menos - Liberación de reservas		(155.4)	(3.2)	(158.6)
Traslados y aplicaciones		(314.2)	-	(314.2)
Saneamiento de préstamos		(2,956.3)	-	(2,956.3)
<b>Saldo al 30 de junio de 2020</b>	<b>US\$</b>	<b>24,701.8</b>	<b>5,730.5</b>	<b>30,432.3</b>

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$7,294.7 y US\$7,578.3, respectivamente.

La reserva de saneamiento por contingencias se presenta en el rubro de “otros pasivos diversos”.

Al 30 de junio de 2021 y 2020, los costos de reservas de saneamiento ascienden a US\$5,124.6 y US\$5,513.9, respectivamente, los cuales incluyen constitución de reservas por un monto de US\$5,084.4 y US\$5,464.7, para cada período; adicionalmente, incluyen US\$40.2 y US\$49.3, en concepto de saneamientos directos contra resultados y reservas de cuentas por cobrar.

La tasa de cobertura de la cartera de préstamos es de 3.07% (3.51% en 2020).

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

La tasa de rendimiento promedio de la cartera de préstamos es de 8.60% (8.56% en 2020).

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

Los préstamos con tasa de interés ajustable representan el 100.0% (99.9% en 2020) y los préstamos con tasa fija representan el 0.0% (0.1% en 2020) del total de la cartera de préstamos.

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en los períodos reportados al 30 de junio de 2021 y 2020 ascienden a US\$1,107.1 (US\$1,123.0 en 2020).

## **5. Cartera pignorada**

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**

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

---

- a. Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), por un monto de US\$46,911.1 (US\$69,751.2 en 2020). Al 30 de junio, el saldo del préstamo más intereses es de US\$30,027.9 (US\$45,222.5 en 2020), los cuales están garantizados con el saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$34,941.1 (US\$51,111.7 en 2020). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$22,995.8 (US\$22,951.7 en 2020), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en enero de 2017, por valor de US\$76,500.0.
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por un monto de US\$51,574.1 (US\$53,053.2 en 2020). Al 30 de junio el saldo del préstamo más intereses es de US\$33,360.6 (US\$22,167.0 en 2020), y la garantía es de US\$50,516.9 (US\$30,841.7 en 2020), la cual está constituida por créditos categorías "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica BICSA por un monto de US\$9,000.0 (US\$9,000.0 en 2020). Al 30 de junio el saldo del préstamo más intereses es de US\$9,016.5 (US\$9,005.7 en 2020) y la garantía total es de US\$11,277.9 (US\$11,251.1 en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo recibido de Eco Business Fund por un monto de US\$30,000.0 (US\$30,000.0 en 2020). Al 30 de junio, el saldo de capital más intereses es de US\$12,797.7 (US\$19,598.0 en 2020), con una garantía de US\$16,064.0 (US\$24,378.4 en 2020) la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- e. Préstamo recibido de BLUE ORCHARD MICROFINANCE FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0), Al 30 de junio, el saldo de capital más intereses es de US\$3,970.7 (US\$7,664.6 en 2020) y la garantía es de US\$4,755.8 (US\$9,425.4 en 2020), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- f. Préstamo recibido de MICROFINANCE ENHANCEMENT FACILITY, por un monto de US\$5,000.0 (US\$5,000.0 en 2020), Al 30 de junio, el saldo de capital más intereses es de US\$1,256.8 (US\$2,509.8 en 2020) y la garantía es de US\$1,628.4 (US\$3,141.1 en 2020), 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.

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

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el Banco mantiene saldos por activos extraordinarios por valor neto de US\$7,973.0 y US\$7,669.5, respectivamente.

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**

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

	Valor de los activos	Valor de las reservas	Valor de activos neto de reserva
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>US\$ 13,775.1</b>	<b>5,953.0</b>	7,822.1
Más - Adquisiciones	1,798.0	-	1,798.0
Castigo de activos	-	608.0	(608.0)
Traslado de reservas	-	299.6	(299.6)
Menos - Retiros	(1,419.5)	(680.0)	(739.5)
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>US\$ 14,153.6</b>	<b>6,180.6</b>	<b>7,973.0</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>US\$ 9,555.6</b>	<b>4,338.4</b>	<b>5,217.2</b>
Más - Adquisiciones	3,766.7	-	3,766.7
Castigo de activos	-	681.3	(681.3)
Traslado de reservas	-	458.4	(458.4)
Menos - Retiros	(638.9)	(464.2)	(174.7)
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>US\$ 12,683.4</b>	<b>5,013.9</b>	<b>7,669.5</b>

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el Banco presenta en sus registros inmuebles con más de cinco años de tenencia como se describe a continuación:

Inmueble- Ubicación	2021	2020
Cantón el Mojón, Tepecoyo, La Libertad	US\$ 269.1	-
Cantón Santa Anita, Mercedes Umaña, Usulután	89.1	-
Hacienda Miraflores Km. 162 Calle a la Unión, San Miguel	37.7	37.7
Cantón San Cristóbal, El Porvenir, Santa Ana	0.00	83.9
Cantón Cutumay, Santa Ana	60.7	60.7
Cantón Santa Barbara, Guazapa, San Salvador	97.9	97.9
Urbanización San Pablo, Planes de Renderos, San Salvador	0.00	312.7
<b>Total</b>	<b>554.5</b>	<b>592.9</b>

Al 30 de junio de 2021 y 2020, se dieron de baja activos extraordinarios por ventas, como se describe a continuación:

Períodos	Precio de venta	Costo de adquisición	Reserva constituida	Resultado neto
2021	US\$ 1,411.8	1,419.5	(679.9)	672.2
2020	US\$ 315.6	638.9	(464.2)	140.9

Al 30 de junio 2021, no se realizaron retiros de activos extraordinario por liquidación contra reserva de Saneamiento. Al 30 de junio 2020, se realizó retiro de un activo extraordinario por liquidación contra reserva de Saneamiento por la cantidad de US\$3.8, ubicado en Valle la Joya, Coatepeque, Santa Ana.

Al 30 de junio de 2021 y 2020, no se han realizado traslados de bienes recibidos en pago a los activos fijos del Banco.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

Al 30 de junio de 2021 y 2020, no se han dado de baja activos por destrucciones o donaciones.

**7. Inversiones accionarias**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, las inversiones accionarias del Banco en sociedades de inversión conjunta se detallan a continuación:

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación		Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
		2021	2020	Fecha	Monto	2021	2020	2021 a)	2020 b)
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.38	2.36	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$72.7	US\$76.3

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

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

**8. Depósitos de clientes**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, la cartera de depósitos del Banco está distribuida como se muestra a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Depósitos del público	US\$ 750,074.6	588,223.5
Depósitos de entidades estatales	438,269.4	339,552.6
Depósitos restringidos e inactivos	17,016.1	20,107.1
<b>Total</b>	<u>US\$ 1,205,360.1</u>	<u>947,883.2</u>

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 353,945.5	254,049.8
Depósitos en cuenta de ahorro	279,459.5	259,237.0
Depósitos a plazo	571,955.1	434,596.4
<b>Total</b>	<u>US\$ 1,205,360.1</u>	<u>947,883.2</u>

Al 30 de junio, la tasa de costo promedio de la cartera de depósitos es de 2.60% (2.75% en 2020).

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

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

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el Banco mantiene préstamos con el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) por un monto de US\$30,027.9 y US\$45,222.5, respectivamente, el cual incluye capital más intereses, destinados para el otorgamiento de créditos.

**10. Préstamos de otros bancos**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, los estados financieros del Banco registran obligaciones por préstamos con bancos extranjeros por un monto de US\$73,183.4 y US\$74,041.3, respectivamente, los cuales incluyen capital más intereses.

**11. Recuperaciones de activos castigados**

Al 30 de junio de 2021, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a \$34.6 y corresponde a bien mueble relacionados con deudas de sociedad Mafesa, S.A. de C.V. Al 30 de junio de 2020, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a \$2,170.4, de los cuales US\$150.9, corresponde a bien mueble relacionados con deudas de sociedad Jubis, S.A., US\$24.8, un bien mueble relacionado con deudas a nombre de Ramón Jose Manuel Castillo Funes y \$1,994.7 bien inmueble relacionado a deudas del señor Mario Oscar Menéndez Rivas.

**12. Reportos y otras operaciones bursátiles**

Al 30 de junio de 2021, el saldo de reportos y otras operaciones bursátiles asciende a \$18,317.6. Al 30 de junio de 2020, el saldo en ese concepto asciende a \$8,894.9.

**13. Utilidad por acción**

La utilidad por acción de los períodos reportados al 30 de junio de 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad por acción (Valores absolutos)	US\$ <u>0.69</u>	<u>0.43</u>

El valor anterior ha sido calculado considerando la utilidad neta mostrada en el estado de resultados y un promedio de acciones en circulación de 12,239,049 (7,504,909 en 2020) (valores absolutos).

**14. Gastos de operación**

Los gastos de operación por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2021 y 2020 se detallan a continuación:

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gastos de funcionarios y empleados		
Remuneraciones	US\$ 5,158.0	US\$ 5,069.0
Prestaciones al personal	1,887.5	1,938.1
Indemnizaciones al personal	341.1	239.5
Gastos del directorio	46.1	46.4
Otros gastos de personal	103.9	72.2
	<b>7,536.6</b>	<b>7,365.2</b>
Gastos generales	5,409.1	4,388.6
Depreciaciones y amortizaciones	882.4	791.6
<b>Total</b>	<b>US\$ 13,828.1</b>	<b>US\$ 12,545.4</b>

**15. Fideicomisos**

El 20 de noviembre de 2020 se nombró al Banco como fiduciario en un contrato de constitución de Fideicomiso, el saldo al 30 de junio 2021 asciende a US\$30.0 miles, en el período informado no se reportan operaciones. Al 30 de junio de 2020, el Banco no administraba fideicomisos.

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

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el Banco ha mantenido un promedio de 829 y 809 empleados, respectivamente. De ese número el 68.78% (68.86% en 2020) se dedican a los negocios del Banco y el 31.22% (31.14% en 2020) es personal de apoyo.

**17. Litigios pendientes**

- a. En el proceso administrativo referencia 619-2016 iniciado de oficio por la Alcaldía Municipal de Santa Ana, con fecha doce de agosto de 2016 se determinó que Banco Hipotecario debía cancelar en concepto de tributo la suma de US\$327.9, correspondiente a los periodos 2014, 2015 y 2016. Contra dicha resolución el Banco ha interpuesto demanda de fecha 22 de diciembre de 2016 ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, en virtud de considerar que la resolución emitida por el Consejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana es ilegal. La sala de lo Contencioso Administrativo por su parte admitió la demanda en fecha 11 de mayo de 2017 y en la misma resolución ordena suspender los efectos de la resolución recurrida. En diciembre de 2018, se notificó la apertura a pruebas dentro del referido proceso, cuyo plazo venció el 3 de enero de 2019. Actualmente el proceso se encuentra en espera de resolución tras la valoración de las pruebas presentadas.
- b. Proceso Penal referencia 151- 2018-ACUM187-2018-5/14-2019-6/2, notificado al Banco el 27 de julio de 2020, iniciado en el Juzgado Séptimo de Instrucción, por medio del cual la Fiscalía General de la República presenta acusación penal contra ex funcionario de

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., y contra este último reclama responsabilidad civil subsidiaria especial. El Banco se ha mostrado parte y ha presentado los argumentos legales por medio de los cuales rechaza la responsabilidad que se le atribuye. El proceso actualmente se encuentra en la etapa de instrucción, a la espera del señalamiento de la fecha para la celebración de la Audiencia.

**18. Personas relacionadas y accionistas relevantes**

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

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

**19. Créditos relacionados**

De conformidad a los artículos N° 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.

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el capital social y reservas de capital ascienden a US\$102,225.6 y US\$102,751.7, respectivamente. El total de créditos relacionados es de US\$1,140.8 (US\$1,134.9 en 2020), que representa el 1.12% (1.10% en 2020) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 21 deudores (23 en 2020).

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

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

El artículo No 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.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

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

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

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

**21. Contratos con personas relacionadas**

De conformidad al artículo N° 208 de la Ley de Bancos, la Superintendencia del Sistema Financiero, 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 30 de junio de 2021 y 2020, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

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

De acuerdo con el artículo N° 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 30 de junio, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación del 0.7% (0.8% en 2020).

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

De acuerdo con el artículo N° 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:



**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**

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

- 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 30 de junio de 2021 y 2020, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fondo patrimonial	13.7%	15.0%
Fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	9.8%	11.2%
Fondo patrimonial a capital social pagado	184.6%	278.7%

#### **24. Calificación de riesgo**

El artículo N° 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 muestra a continuación:

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

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior, con cambio en perspectiva de “Estable” a “Positiva”. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo es al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020.

La descripción de las calificaciones se detalla a continuación:

Para el emisor:

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

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.

**25. Información por segmentos**

Al 30 de junio de 2021 y 2020, El Banco se dedica básicamente a prestar servicios bancarios en el territorio nacional.

**26. Hechos relevantes y subsecuentes**

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

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

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

2021

1. El 27 de enero de 2021, se iniciaron las operaciones de factoraje financiero con y sin recurso, el cual fue aprobado por Banco Central de Reserva en fecha 28 de octubre de 2020, para que este sea incorporado dentro del portafolio de productos y sea ofrecido a los clientes como una nueva alternativa de financiamiento a corto plazo, a la fecha del informe se ha generado ingresos por valor de US\$ 2,155.9.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2021 acordó los siguientes puntos:
  - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2020.
  - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2021. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
  - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2021. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.

- d. Aprobar la elección, como primer director suplente en sustitución de la Licenciada Maria de los Angeles Palomo de Valiente, al Ingeniero Rubén Nicolas Echegoyen Torres, para el resto del período de vigencia de elección de directores de Junta Directiva del Banco que finaliza el 21 de febrero de 2022.
  - e. Aprobar la propuesta del traslado de utilidades en reservas voluntarias de capital a patrimonio restringido según cálculo del ejercicio 2020 por valor de US\$ 3,433.9.
3. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 22 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos, a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.
  4. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas para aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento de Créditos afectados por COVID-19, la cual tendrá vigencia por 60 meses (5 años) a partir del 14 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es establecer la gradualidad en la constitución de las reservas de saneamiento que mensualmente las entidades financieras a las que les aplican estas Normas deben constituir respecto de la cartera de créditos que les fueron aplicadas las Normas Técnicas Temporales para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales (NTTEIOC) y las Normas Temporales Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19 (NPBT-01).
  5. El 30 de marzo de 2021, se inauguró la Taquilla en el área food court del Hospital Nacional de El Salvador, ubicado sobre la Avenida la Revolución N. 222, Colonia San Benito, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 4 de junio de 2021.
  6. El 4 de junio de 2021, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para la apertura de cuatro establecimientos bancarios denominados: Taquillas CNR II San Salvador, Taquilla CNR San Miguel, Taquilla CNR Santa Tecla y Taquilla CNR Santa Ana con fecha de apertura el 10, 11 y 14 de junio respectivamente. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dichas Taquillas en carta fechada el 9 de junio de 2021.
  7. Se recibió notificación de parte de UBS Financial Services Inc, con fecha 4 de junio de 2021, donde se informaba el cierre de los servicios de custodia de títulos valores a partir del 30 de junio 2021, manteniéndose la relación de negocios para el resto de los servicios financieros entre ambas instituciones.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

2020

1. La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de febrero de 2020 acordó los siguientes puntos:
  - 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:

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

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

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

- 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 30 de junio, la composición del portafolio es la siguiente; Créditos de capital de trabajo otorgados bajo la línea COVID-19 asciende a US\$ 21,770.6, equivalente al 2.6% de la cartera total, siendo 297 clientes, asimismo, se prorrogó el pago de las cuotas de créditos en un período de hasta 6 meses, a un portafolio de US\$ 466,557.3, equivalente al 56.0%, a 4,023 clientes, y el resto de cartera de US\$ 344,466.5, que representan el 41.4% en 3,429 clientes continuó con su pago ordinario según su plan de pagos original.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**

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

---

Dadas las circunstancias de la crisis y su singularidad, el Banco ha realizado estimaciones en función de las condiciones actuales del país, estableciendo niveles de confianza, severidad y probabilidad de repago. Asimismo, se ha diseñado un esquema de recuperación de la cartera prorrogada en función de las fases de reactivación económica de los diferentes sectores, y dar el período de adaptación para la generación de flujos de efectivo de cada uno de los clientes. Por consiguiente, y como medida prudencial, se ha elaborado un modelo para la constitución de reservas voluntarias de crédito, que mitiguen el impacto ante el deterioro proyectado del portafolio, y que a la fecha del informe se ha registrado US\$1,000.0 específicamente para créditos afectados por la pandemia.

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

**27. Sumario de diferencias significativas entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.**

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

1. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales se detallan a continuación: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
2. Las NIIF establecen que la información financiera intermedia debe incluir como información mínima, además del balance general y estado de resultados, el estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio. De igual manera, el balance general se presenta en forma comparativa con el balance general del período contable anual inmediato anterior.
3. Con relación al riesgo de liquidez, las NIIF requieren que se divulguen todos los activos y pasivos según agrupaciones significativas de plazos, basada en los períodos que restan entre la fecha del balance y la fecha contractual del vencimiento de los mismos.
4. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
5. Las provisiones para riesgo de crédito se indica que se han establecido con base a normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero; conforme a las NIIF en la preparación de los estados financieros debe considerarse el perfil de los riesgos de crédito de la cartera, debiendo considerar variables como el comportamiento de la economía, tendencias históricas de la mora, localización geográfica, actividad económica, etc., para establecer reservas adecuadas a los riesgos de recuperación de estos préstamos. Las NIIF sugieren que el análisis para el establecimiento de reservas se realice en base a los flujos de efectivo futuros, incluyendo el valor justo razonable de la garantía.
6. Las liberaciones de reservas constituidas en años anteriores se registran con crédito a otros ingresos no de operación; las NIIF requieren que las transacciones de la misma naturaleza se muestren netas.
7. De acuerdo con las NIIF, el establecimiento de reservas voluntarias no forma parte de los resultados, sino son apropiaciones de utilidades retenidas.
8. La política contable del reconocimiento de intereses indica que cuando un préstamo tiene mora superior a los noventa días, se suspende la provisión de intereses y se reconocen

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**Al 30 de junio de 2021 y 2020**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

como ingresos hasta que son pagados en efectivo. La NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, requiere el reconocimiento contable de intereses de todos los activos financieros. Las NIIF permiten el diferimiento de los gastos relacionados con las comisiones diferidas.

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

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