



MEMORIA DE LABORES 2022  
GOBIERNO DE EL SALVADOR







Hace tres años, con la ayuda de Dios y de nuestro pueblo, comenzamos a construir El Salvador que merecemos.

Después de décadas de inseguridad, de años en que se lucraron del sufrimiento de los salvadoreños, estamos cerca de cumplir ese sueño que por tanto tiempo nos fue negado: vivir en un país seguro.

Por mucho tiempo, las pandillas nos llenaron de luto, miedo, venganza y dolor. El Salvador solo era reconocido por ser el país más violento e inseguro del mundo y nos hicieron creer que era imposible cambiarlo. La delincuencia nos arrebató a nuestros seres queridos, destruyó nuestras esperanzas y forzó a millones de nuestros hermanos a huir.

Desde el inicio de nuestro Gobierno comenzamos a combatir ese cáncer, al mismo tiempo que invertíamos en infraestructura, salud, educación, cultura, turismo y muchos otros rubros. Pero sabíamos que nuestros esfuerzos no funcionarían mientras los pandilleros siguieran derramando sangre inocente.

La única forma de tener el país que merecemos es erradicar a las pandillas y vamos a seguir luchando para ganar esa guerra. Esto no sería posible sin el Plan Control Territorial, el Régimen de Excepción y un pliego de reformas que nos han permitido atrapar más rápido a los pandilleros, desarticular sus estructuras y asegurarnos de que no salgan de la cárcel.

En nuestro Gobierno hemos logrado los años más seguros de nuestra historia, desde que se tiene registro. En menos de tres años logramos salir de la lista de países más violentos del mundo. Llevamos oportunidades a los jóvenes y niños de las comunidades más olvidadas del país para mostrarles que existen caminos distintos al de las pandillas.

Hoy El Salvador atrae a más inversionistas extranjeros y hemos logrado la inversión privada más grande de la historia. Nuestra economía ha registrado un crecimiento que superó nuestras propias expectativas y estamos haciendo todo lo posible por reducir el impacto de la crisis económica mundial, producto de la pandemia.

---



Con la entrega de laptops y tablets al 100% de estudiantes del sistema educativo público, brindamos a nuestros niños, niñas y adolescentes las herramientas necesarias para empezar a construir un futuro con mejores oportunidades.

En medio de la pandemia, transformamos nuestro sistema de salud, alcanzamos el reconocimiento internacional y nos pusimos a la vanguardia en toda la región.

Hoy somos escenario mundial para el turismo y el deporte.

Estamos cambiando la manera en que los salvadoreños vienen al mundo, dándoles atención adecuada a las madres, sus bebés y sus familias, y construyendo el marco legal que permita el desarrollo integral de nuestros niños y adolescentes.

Estamos mejorando la infraestructura vial de todo el país, incluso en aquellos municipios que por décadas fueron olvidados por todos los gobiernos anteriores.

En tres años logramos lo que por tanto tiempo nos dijeron que no se podía lograr.

Y seguimos...

**Nayib Bukele**  
Presidente de la República de El Salvador

---

# Banco Hipotecario de El Salvador

Enero - Diciembre 2022

---



GOBIERNO DE  
EL SALVADOR



**BANCO  
HIPOTECARIO**

© ACADEMIA EUROPEA



## INDICE

Cifras e Indicadores Relevantes	08
Estrategia Corporativa	09
Gestión Financiera	11
Productos, Servicios y Canales	21
Gestión de Riesgos	31
Gestión de Cumplimiento y Prevención contra el LD/FT	45
Sostenibilidad	48
Agencias, MiniAgencias y ATM's	56
Estados Financieros	64





## Cifras e indicadores relevantes

\$ 1,728.1 millones	Activos totales
\$ 1,090.6 millones	Cartera de préstamos
\$ 523.9 millones	Cartera de préstamos PYME
\$ 465.7 millones	Desembolsos de préstamos
\$ 1,400.3 millones	Depósitos
\$ 18.9 millones	Utilidad neta
\$ 168.2 millones	Patrimonio
12.6%	Rendimiento patrimonial
14.3%	Solvencia patrimonial
39.9%	Coefficiente de liquidez neta
AA Estable	Clasificación de Riesgo Pacifit Credit Rating
87	Años de historia
247,748	Clientes
914	Empleados
	<b>Presencia Nacional</b>
31	Agencias
3	Minia agencias
20	Taquillas
89	Cajeros automáticos



# Estrategia corporativa

## Visión

Impulsar el desarrollo económico de un mejor El Salvador

Creemos que sí es posible crear las condiciones que nos lleven a ser un país más productivo, donde las oportunidades son para todos y donde el esfuerzo de cada salvadoreño rinde frutos, logrando así una transformación sostenible.

## Misión

Hacer la diferencia para verte crecer

Con nuestro esfuerzo diario buscamos dejar claro que no somos un banco más y que nuestro principal objetivo es apoyar al crecimiento sostenible del país.

## Valores institucionales

**CONFIANZA:** lo que nos une es más valioso que lo que nos separa, y operar desde la confianza es lo que nos va a permitir tener la seguridad de que todo lo que hacemos marca una diferencia positiva en el futuro de nuestro país.

**INCLUSIÓN:** los nuevos tiempos nos obligan a pensar diferente y a buscar soluciones que impacten positivamente a todas las personas que la banca ha dejado de lado, generando oportunidades donde nadie más llega.

**COMPROMISO:** con el país, con las comunidades y con los salvadoreños, donde sea que estén, porque se merecen todo de nosotros. Todas y cada una de las personas que conformamos Banco Hipotecario vamos a servir de pilar para crear un mejor El Salvador.

**INNOVACIÓN:** un nuevo país necesita una nueva banca, más moderna, más presente, y los primeros en evolucionar seremos nosotros, para demostrar a todos que podemos ser el ejemplo a seguir en el sistema financiero salvadoreño.

La estrategia de Banco Hipotecario contempla que:

- El enfoque de nuestra institución nos dirige a crecer exponencialmente centrándonos en la experiencia de nuestros clientes.
- Reconocemos la llegada de nuevos desafíos, siendo necesaria una renovación palpable que mejore nuestro posicionamiento ante stakeholders, sin olvidarnos de aquello que nos vuelve diferentes.
- Como institución financiera que participa en el mercado bajo las condiciones de la banca privada, debemos procurar desempeñarnos siendo eficientes en el uso de los recursos y eficaces en la consecución de nuestra misión.

Hacer la diferencia  
para verte crecer

Valores

Impulsar el desarrollo  
económico de un  
mejor El Salvador

Valores

C C I



# Gestión financiera

---



## Gestión financiera

### Resultados financieros

En 2022, sustentándose en su buena gestión y administración, el banco obtuvo utilidades netas de \$18.8 millones, siendo mayor por \$1.3 millones respecto al año anterior y superando el valor proyectado dentro de su programación financiera.

La rentabilidad patrimonial alcanzada por el banco estuvo influenciada por la mejora en los rendimientos de los activos de tesorería, así como por el crecimiento en los ingresos de cartera de préstamos y el cobro de las comisiones asociadas; adicionalmente, por la mejora resultante de mayores ingresos netos generados por la comercialización de activos extraordinarios e ingresos no operacionales por la recuperación de activos saneados. Lo anterior fue atenuado por el incremento en los costos financieros provenientes de depósitos captados del público y préstamos pasivos indexados a tasas de referencias internacionales, junto con una mayor constitución de reservas de saneamiento de préstamos.

Al 31 de diciembre de 2022, la rentabilidad (calculada sobre el patrimonio del año anterior) se situó en 12.6%, siendo superior a lo proyectado. Los ingresos de intermediación mostraron una mejora alcanzando un monto de \$121.1 millones, mayores en \$16.9 millones comparados al 2021, representando un crecimiento anual de 16.2%. Esto se deriva del crecimiento de \$11.4 millones en los rendimientos originados por las inversiones financieras y la reserva de liquidez, seguido por los intereses generados de la cartera de préstamos, con un crecimiento de \$7.2 millones. Por su parte, los costos de intermediación alcanzaron la cifra de \$53.0 millones, superiores al 2021 por \$12.8 millones representando un incremento anual de 31.9%.

Margen Financiero y de Intermediación



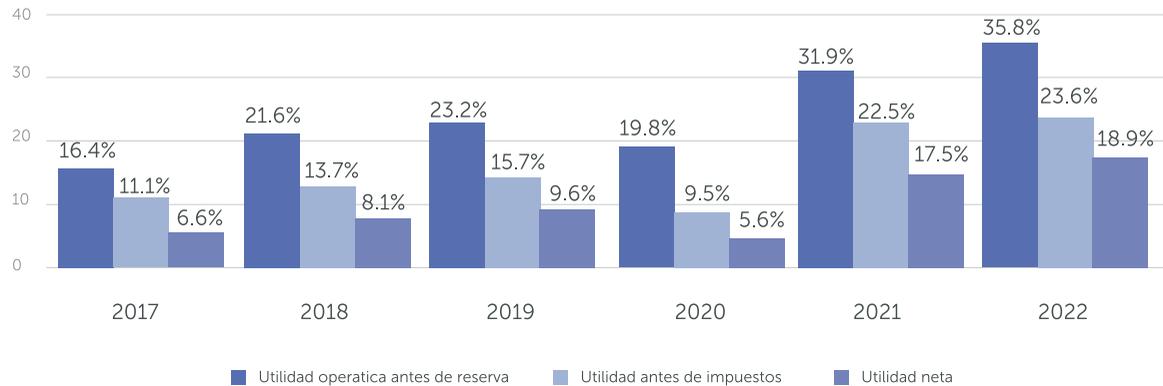
### Crecimiento anual: Gasto Operativo vs. Margen de Intermediación



Para el ejercicio informado, los gastos operativos ascendieron a \$32.3 millones, siendo un valor muy similar al gasto del año anterior a pesar del efecto inflacionario en la economía; en consonancia, se obtuvo un ahorro presupuestario por \$2.7 millones logrando una optimización en el uso de los recursos. Consecuentemente, Banco Hipotecario se posiciona como la entidad que presenta la mejor eficiencia operativa al cierre del 2022, ya que, en términos porcentuales los ingresos netos de intermediación crecieron más con respecto al crecimiento de los gastos operativos, implicando una mejora en este indicador.

### Utilidades: Operativa antes de Reserva, antes de Impuesto y Neta

(Cifras en millones de \$)



Referido al costo por reservas de saneamiento, este mostró un incremento ascendiendo su constitución anual a \$13.5 millones durante el 2022, representando un crecimiento del 25.9% con relación al año anterior; este valor incluye la constitución de reservas de saneamientos de préstamos obligatorias como voluntarias para la cartera de préstamos propia del banco y en menor proporción para las reservas de saneamiento de préstamos atribuibles a la cartera administrada FICAFE y su aval. Por otra parte, los ingresos no operacionales netos tuvieron un impacto significativo en las

utilidades, con incremento de \$527.0 miles, provenientes principalmente por: el incremento en la recuperación de créditos saneados por valor de \$524.4 miles, otros ingresos \$192.0 miles que incluyen venta de activos fijos, y fue atenuado por la disminución en \$234.5 miles por ajuste al pasivo laboral en exceso en comparación al año anterior, por estudio actuarial.

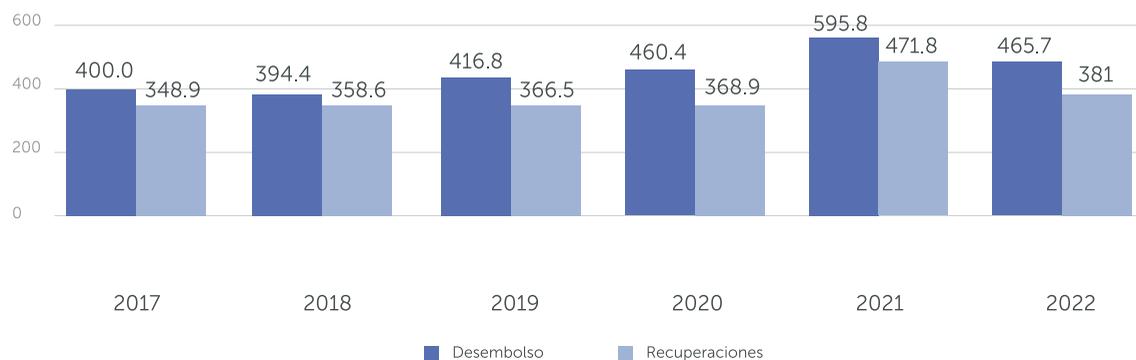
Finalmente, respecto a la gestión en la venta de activos extraordinarios, su comercialización dejó un aumento en ingresos netos por \$616.1 miles respecto al 2021, consecuencia de una mayor liberación de reservas; totalizando al cierre del año un valor de \$5.3 millones en ventas, representando \$1.6 millones más que el año anterior.

## Colocación de préstamos

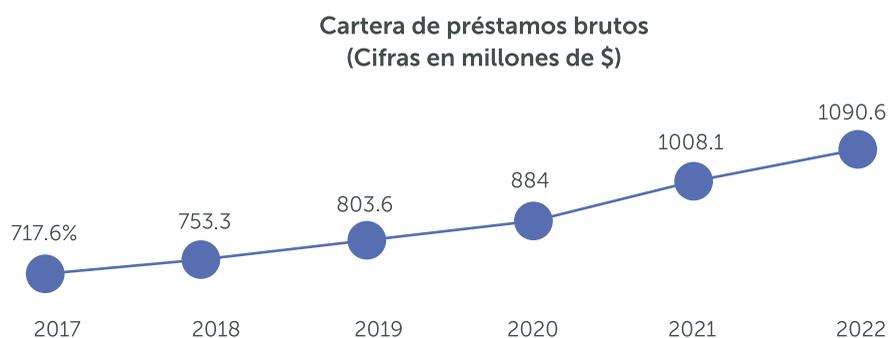
Como parte del compromiso adquirido por el Banco en apoyar a los sectores productivos del país, para el año 2022, los créditos desembolsados ascendieron a \$465.7 millones diversificados en todos los sectores económicos, mientras las recuperaciones de créditos fueron por \$381 millones. Respecto a la distribución de desembolsos por sectores económicos, la concentración en actividades productivas corresponde al 89.4%, correspondiendo la participación restante a consumo y vivienda.

Del total de préstamos desembolsados, \$176.8 millones fueron destinados a las PYMES (37.9%), \$112.4 millones a la gran empresa (24.1%), \$74.5 millones a alcaldías y otras instituciones del Estado (16.0%), \$60.3 millones a personas naturales (13.0%), y \$41.7 millones a la microempresa (9.0%).

**Desembolsos y recuperaciones totales**  
(Cifras en millones de \$)



Lo descrito con anterioridad, se tradujo en más del 8% de crecimiento anual en el saldo adeudado de capital, totalizando una cartera de préstamos brutos por \$1,090.6 millones; favoreciendo la ampliación en la base de clientes prestatarios alcanzando 15,117 clientes al cierre de 2022.



De esta forma, Banco Hipotecario **mantiene su quinta posición** en el sistema bancario por tamaño de cartera de préstamos al cierre del 2022. Asimismo, continúa posicionándose como líder en el financiamiento destinado a los sectores transporte por carretera con un saldo adeudado por \$107.4 millones y por \$39.4 millones en el financiamiento destinado al cultivo del café, representando el 57.5% y 56.8% del total del sistema bancario respectivamente.

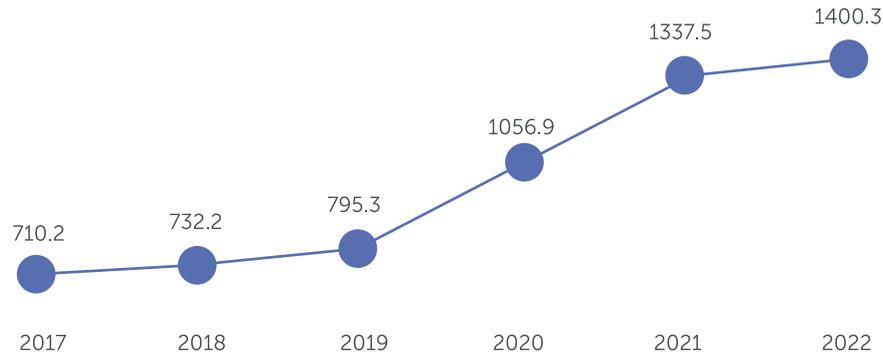
**Comparativa de cartera de préstamos por sector económico**  
(Cifras en millones de \$)

Sector	dic-21	dic-22	Var(\$)	Var(%)
Agropecuario	114.4	107.9	(6.4)	-5.6%
Manufactura	85.1	84.2	(0.9)	-1.1%
Construcción	29.5	64.4	34.9	118.3%
Comercio	188.4	197.2	8.7	4.6%
Transporte, Almacenaje y Comunicaciones	127.1	124.5	(2.6)	-2.0%
Servicios	186.2	221.9	35.7	19.2%
Vivienda	117.3	129.3	12.0	10.2%
Consumo	36.8	60.6	23.8	64.8%
Instituciones Financieras	44.1	39.6	(4.5)	-10.2%
Otros	79.2	61.0	(18.3)	-23.0%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,008.08</b>	<b>\$ 1,090.60</b>	<b>\$ 82.53</b>	<b>8.2%</b>

## Captación de depósitos

Los depósitos continúan constituyendo la principal fuente de financiamiento para el banco, logrando sostener el crecimiento de la cartera de préstamos y demás activos de riesgo, representando el 93.2% de su estructura de apalancamiento las captaciones del público en general. Durante todo el año, se realizó un impresionante trabajo por conseguir un crecimiento en la cartera de depósitos y modificando la estructura de captación preponderando los depósitos a plazo en un entorno de menor liquidez dentro del sistema bancario; culminando al 31 de diciembre de 2022 con un saldo de cartera de depósitos por \$1,400.3 millones, provocado por un crecimiento de \$62.8 millones respecto al año anterior equivalente al 4.7%, situándose por encima del 3.3% anual de crecimiento en depósitos por el sistema bancario.

**Cartera de depósitos  
(Cifras en millones de \$)**



Como resultado de las estrategias implementadas para los depósitos a la vista fundamentado en cuentas de requisitos simplificados, planilleras y corrientes remuneradas, estos alcanzaron un saldo de \$652.6 millones; por su parte, los depósitos a plazo se situaron en \$747.6 millones, con una participación de 46.6% y 53.4% respectivamente.

**Saldos de depósitos por producto  
(Cifras en millones de US\$)**

Depósito	Clientes	2021	Estructura	Clientes	2022	Estructura
Ahorro	191,667	306	22.90%	231,597	315.8	22.6%
Corriente	14,443	385.3	28.80%	14,158	336.8	24.1%
Plazo	8,586	646.2	48.30%	8,935	747.6	53.4%
<b>Total</b>		<b>1,337.50</b>	<b>100.00%</b>		<b>1,400.3</b>	<b>100.00%</b>

El crecimiento en la captación de fondos expandió la base de clientes depositantes, pasando de 202,739 a 242,440 clientes; además, incrementaron los saldos de depósitos de las entidades del Estados por \$57.9 millones, de los particulares por \$33.3 millones, de la empresa privada por \$4.6 millones, y una disminución de \$33.0 millones en la agrupación de bancos y otras entidades del sistema financiero. En el ejercicio informado, el costo promedio ponderado de los depósitos alcanzó el 3.18% al cierre del 2022.

## Tesorería

Al cierre del año 2022, la situación de la liquidez fue influenciada por el crecimiento del 4.7% respecto al año anterior en depósitos en todos los sectores; impulsado especialmente por la confianza que los depositantes han brindado al Banco, consolidándose cada vez más como un socio estratégico en el manejo del cash management de nuestros clientes.

Si bien, durante el año 2022 el crecimiento en depósitos estuvo marcado por la coyuntura económica y de estrechez de liquidez generalizada a nivel local e internacional, el banco no dejó de realizar una gestión eficiente de los fondos de los depositantes dando cumplimiento a la normativa vigente aplicable a la liquidez; los excedentes temporales de liquidez generados producto de las captaciones se canalizaron para su inversión en títulos valores emitidos localmente, produciendo \$11.4 millones adicionales al año anterior en ingresos por intereses de las inversiones financieras equivalente a un 68.1% de incremento anual.

## Proveedores de fondos

A razón de la solvencia y gestiones realizadas por el banco para generar la liquidez necesaria durante todo el año, este logró honrar oportunamente los pagos con todos los proveedores de fondos; de manera que al cierre del 2022 presentaba un cupo de \$172.0 millones y un saldo de \$90.8 millones, siendo \$4.8 millones menor al año anterior debido a las amortizaciones de capital programadas contractualmente.

Además, se adquirieron nuevos financiamientos con BANDESAL, el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), y la ampliación de la línea de crédito rotativa con el Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA) para financiar la cartera PYME.

**Saldos de préstamos con proveedores de fondos**  
(Cifras en millones de US\$)

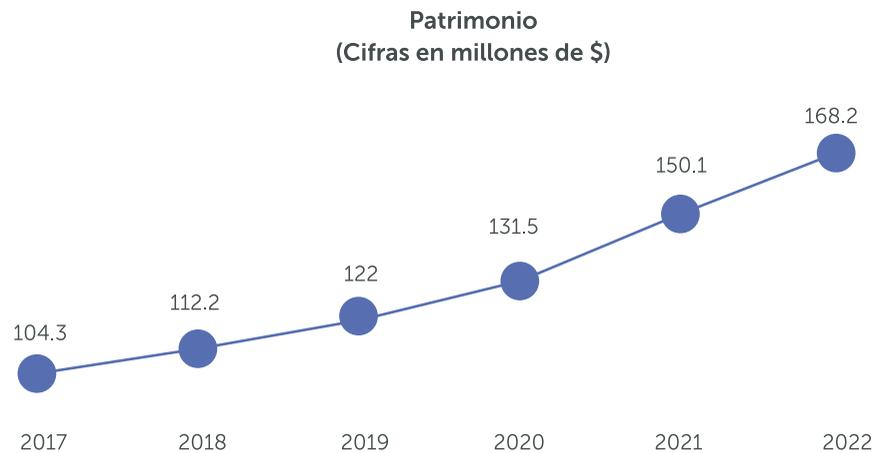
<b>Préstamos</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Entidades Locales	55.8	53.9	37.8	21.3	28.0
Entidades del Exterior	63.3	72.1	78.9	74.3	62.8
<b>Total</b>	<b>119.0</b>	<b>125.9</b>	<b>116.7</b>	<b>95.6</b>	<b>90.8</b>

## Patrimonio y solvencia

Durante el transcurso del año, el Banco ha impulsado su fortalecimiento patrimonial alcanzando un saldo al cierre del 2022 de \$168.2 millones, que representó un incremento anual de su patrimonio en \$18.1 millones, equivalente a un 12.1% de crecimiento, generado principalmente por la acumulación de utilidades del ejercicio de \$18.9 millones. Al cierre del año, el patrimonio está constituido por un total de 12,239,049 acciones, con una utilidad por acción de \$1.54 superior a la del año anterior que fue de \$1.43.

En cumplimiento con la regulación local, los Bancos deben mantener una relación de fondo patrimonial sobre activos ponderados por riesgos con un mínimo del 12.0% y en cuanto a sus pasivos y contingencias una relación mínima del 7.0%; en ese sentido, la evolución de los

indicadores patrimoniales muestra un desempeño óptimo, exponiendo una solidez financiera que caracteriza la gestión del Banco. El indicador de solvencia patrimonial sobre activos de riesgo al final del ejercicio fue de 14.3%, permitiendo una capacidad de crecimiento en activos de riesgo de \$215.7 millones, dando cobertura a las expectativas de crecimiento del año 2023.



En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2022 se acordaron los siguientes puntos: decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2020 y 2021, equivalentes al 6% de su valor nominal, o treinta y seis centavos de dólar por acción; decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2021, a trece centavos de dólar por acción; y la aprobación del aumento del capital social en \$23.98 millones, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de \$6.00 a \$8.00 cada una, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.





 BANCO  
HIPOTECARIO

0 0078 2181

06/25

**VISA**  
Classic

# **Productos, servicios y canales**

---



## Productos, servicios y canales

En 2022 nuestro esfuerzo se enfocó en fortalecer los productos y servicios existentes para llevar una mejor experiencia a nuestros clientes y usuarios.

Se capacitaron a los ejecutivos de los diferentes segmentos: PYME, Agronegocios y Microempresas para refrescar su conocimiento y a las principales agencias del gran San Salvador y poder llevar una oferta integral a sus clientes.

### Servicio POS



Se comenzó a utilizar el modelo PIXIE que es un dispositivo totalmente inalámbrico y cuenta con su propio chip de datos, esto incrementó la colocación y la facilitó la instalación de nuestros POS.

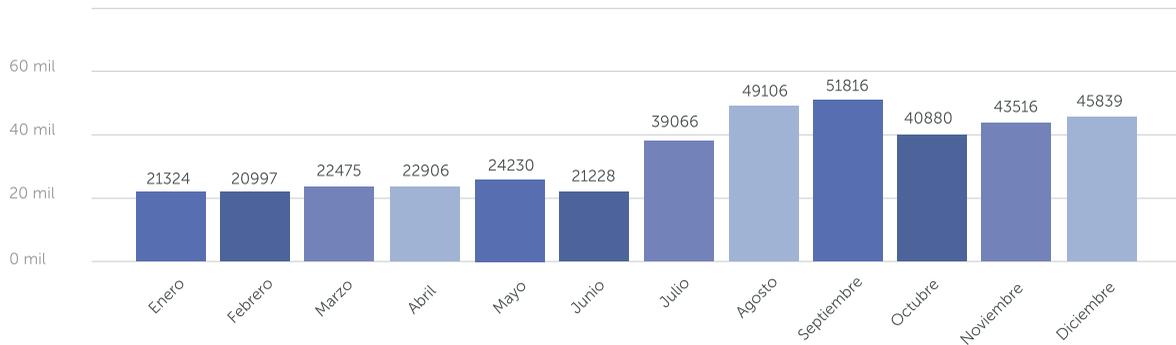
### POS instalados:

En 2021 se cerró con 453 POS instalados y para el 2022 se incrementó a un total de 628 entre los diferentes giros de negocios que atendemos lo que representa un 39% de crecimiento.

## Transacciones en POS:

En el mes de junio 2022 se visitaron a los principales negocios con el servicio de POS para conocer de cerca su experiencia y hacer las mejoras necesarias; logrando, a partir de julio, un incremento significativo. En total se realizaron 402,693 transacciones lo que representó un crecimiento del 88.35% comparado a lo realizado el año anterior.

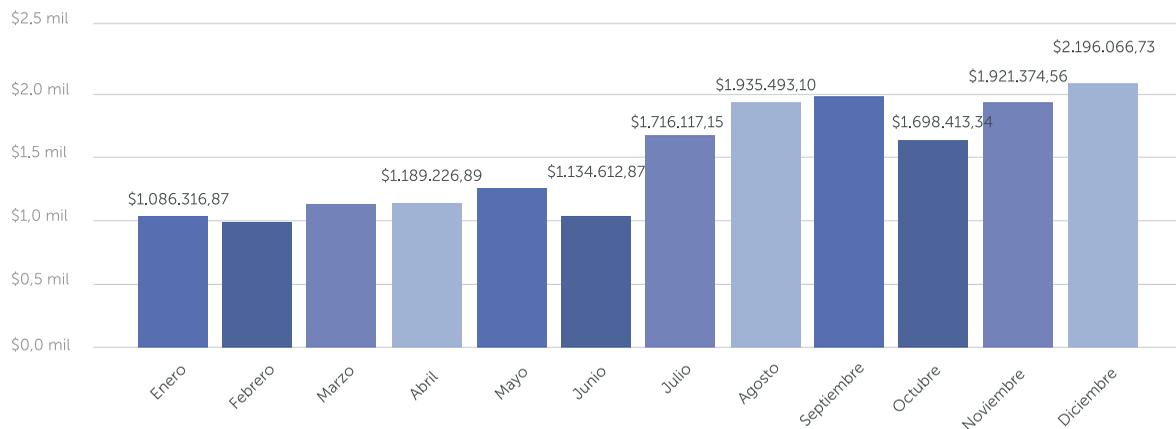
Cantidad transacciones por mes y año  
Año 2022



## Facturación POS:

En diciembre 2022 se logró superar, por primera vez, el monto facturado de \$2 millones, en total de facturación en el año fue de \$18,209,463.56, un incremento del 82.61% con respecto al año anterior.

Monto por mes y año  
Año 2022



## Escuela de negocios Desarróllate

Como segundo año consecutivo trabajando en la Escuela de Negocios, Desarróllate, en la que se busca de forma articulada hacer sinergia con diferentes instituciones públicas y privadas para ofrecer diferentes temas de interés en talleres, webinar y capacitaciones con empresarios de los sectores de emprendimiento, microempresas y PYMES; abordando también temas de salud financiera, como pilar fundamental ante las diferentes situaciones financieras en las que se puede encontrar una persona natural o jurídica. Se alcanzaron a un total de 1,320 clientes de diferentes sectores que fueron capacitados con diferentes temas de su interés, lo que representó un cumplimiento del 220% de la meta propuesta para 2022.

En el primer trimestre 2022, con apoyo de Conamype, MINEC y analistas de la Escuela de Negocios, se capacitaron a un total de 328 clientes con los siguientes temas:

1. Herramientas para la planificación de mis finanzas .
2. Diplomado de comercio electrónico: pasarela de pagos.
3. Semana de la mujer - comunicación efectiva y liderazgo.
4. Eficiencia energética y gestión del agua.
5. Promoviendo la autonomía económica de las mujeres a través de la inclusión financiera.
6. Líneas especiales para importación y producción.

En el segundo trimestre, con apoyo de Ciudad Mujer, COEXPORT, MINEC, ISDEMU y analistas de Escuela de Negocios; se capacitaron a un total de 336 clientes con los siguientes temas:

1. Líneas especiales para importación y producción (II).
2. Línea Inclusión Mujer y Expándete.
3. Educación financiera para PYMES.
4. Taller simulador conozca sus números.
5. Presentación de líneas de crédito.
6. Manejo de inventarios.
7. Creación página web / Línea Inclusión Mujer.
8. Taller simulador conozca sus números.
9. Reciclaje de vidrio.

En el tercer trimestre, con apoyo de Alcaldía de San Miguel, Alcaldía de Ilopango, CNR y analistas de Escuela de Negocios; se capacitaron a un total de 257 clientes con los siguientes temas:

1. Página web Kolau y Pasarela de Pagos.
2. Formalización de mi empresa.
3. Marketing digital.
4. Elaboración Plan de Negocios.

Y finalmente, en el último trimestre de 2022, con el apoyo de Corsatur, Alcaldía de Soyapango, Alcaldía de Sonsonate, SSF y analistas de Escuela de Negocios; se capacitaron a un total de 399 clientes con los siguientes temas:

1. Líneas especiales de turismo.
2. Salud Financiera.
3. Conozca sus números.
4. Línea inclusión mujer y Cero Usura.
5. Incluthon Financiero - Comercio electrónico y pagos digitales.

En todo 2022, Banco Hipotecario participó en diferentes eventos participando como jurado en CONAMYPE, MINEC, en los diplomados de emprendedores; en los cuales se evaluó el plan de negocio, la inversión inicial, el producto mínimo viable, la funcionalidad e innovación del producto, entre otros aspectos, para orientar a los participantes a obtener un capital semilla o cuales serían las mejores condiciones financieras del mercado para invertir y hacer crecer el negocio.

## **Apoyo de administración de cartera para fideicomiso**

El Banco Hipotecario, en su rol de fiduciario del Fideicomiso de Administración del Fondo para el Emprendimiento y Capital de Trabajo, FECAMYPE, contribuye a la inclusión financiera, apoyando a través de dicho mecanismo con el financiamiento a proyectos ejecutados por personas naturales y jurídicas propietarias de micro y pequeñas empresas de todos los sectores productivos.

Para 2022, a través de la administración de cartera enmarcada en su calidad de fiduciario, se contribuyó a la aprobación y canalización de recursos por un monto de \$1,013.8 miles y a la propuesta de líneas de crédito y normativas que permitan la atención efectiva a la MYPE, entre las que se mencionan:

- Línea de crédito transforma.
- Línea de financiamiento para la liquidez (pronto pago garantizado) de las MYPE proveedoras del Estado.
- Línea órdenes de compra (ciclo de producción) de las MYPE proveedoras del Estado.
- Instructivos para la operativización de las líneas de financiamiento antes mencionadas.
- Manuales y convenios de cooperación con entidades participantes.

### Resumen de transacciones realizadas en el 2022

Canal	Cantidad	Monto
ATM's	1,259,357	\$143,788,825
Retiros sin tarjeta	8,926	\$884,875.00
Depósitos en efectivo	234	\$28,361.00
POS físicos	415,337	\$19,570,275.67
POS virtuales	772	\$77,673.18
E-Banking	9,317,718	\$2,238,316,799.76
UNI	119,324	\$699,539.78
Tarjeta de Débito	911,089	\$32,319,500.53

### B. Nuevos productos

Tarjetas de débito	ATM	Transacciones en ATM	Transacciones en POS
Clásica veteranos	7° Etapa de Metrocentro San Salvador	Retiro sin tarjeta	Autorizaciones parciales
Débito Plátinum	Dirección de Obras Municipales 1	Depósitos de efectivos en ATM Multifuncional	Quickpay
Débito Gold	Dirección de Obras Municipales 2		
Débito Infinite	Agencia Plaza Mundo Apopa		
	ANDA Planta Torogoz		
	INABVE		
	Aeropuerto III		
	Alcaldía de San Miguel		
	Puma San Martín		
	Puma Miraflores		
	RNPN		
	Plaza Alegre Rosario de Mora		
	Centro de Gobierno San Miguel		
	Agencia Metrocentro San Salvador		

## Segmentación y promociones de Tarjeta de Débito

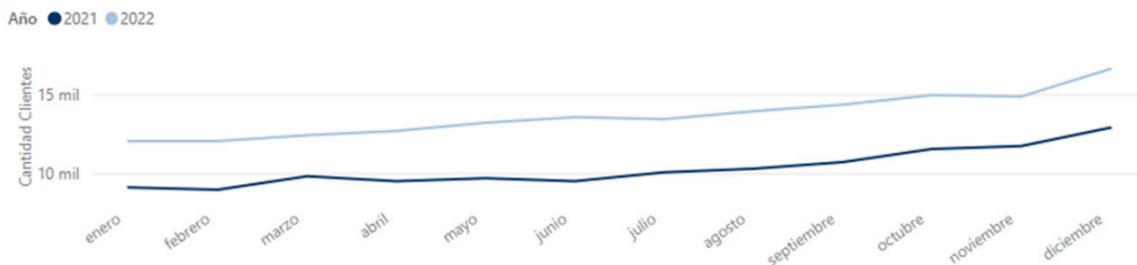
En el 2022 nos enfocamos en fortalecer nuestra tarjeta de débito a través de:

- Segmentamos el producto y lo diversificamos según el tipo de cliente Clásica, Veteranos, Dorada, Platinum y Visa Infinite Corporativa.
- Incorporamos 60 aliados comerciales reconocidos y 150 promociones de categorías fidelizando y mejorando la experiencia del cliente.



Estas acciones nos permitieron crecer un 32% en los clientes que compran con su tarjeta de débito respecto del año 2021.

Cantidad de clientes por compras POS por mes



También crecimos en facturación un 51% respecto del año anterior. Es un crecimiento importante, pues nuestra marca está tomando posicionamiento en el mercado. Hemos pasado de facturar \$21,5 millones en el 2021 a \$32.4 millones en el 2022.



De igual manera crecimos en transaccionalidad un 44% comparados con el año 2021



## Puesta en funcionamiento del centro planillero

Le dimos vida a la Estrategia de Planillas poniendo en operación el Centro Planillero. Es una nueva unidad operativa, a través de la cual podremos atender empresas y sus respectivas planillas vinculando a los empleados en nuestro sistema con la creación del cliente, la cuenta planillera, la asignación de la tarjeta de débito y las credenciales de acceso al ebanking; lo anterior, como paquete inicial de bienvenida.

En septiembre inició operaciones el Centro Planillero con un equipo conformado por 5 personas, 1 supervisor, 3 ejecutivos SAC y 1 técnico ebanking.

Se han gestionado ya más de 1,500 clientes planilleros. Esto nos permitió la creación de 1,505 nuevos clientes quienes no tuvieron que visitar ninguna de nuestras agencias, mejorando así la experiencia al cliente.

En paralelo, nos encontramos trabajando con el robustecimiento de esta Unidad y las automatización de los procesos, así como dando seguimiento a las áreas comerciales para la gestión de atraer nuevas planillas y convertir al BH en un banco planillero.

## Mejoras en las cuentas con requisitos simplificados (CARS)

Se implementaron mejoras en las cuentas con requisitos simplificados CARS

- Se pueden abrir con \$0.00.
- Un cliente con una cuenta CARS pueda optar a otros productos en el banco, como la venta de seguros.

Estas mejoras nos permitieron crecer la cartera de cuentas CARS y cerramos el año 2022, con 15,993 cuentas y de estas tenemos 2,631 cuentas que han adquirido un seguro, lo cual permite venta cruzada y mayores ingresos al Banco.

## Mejoras en el producto adelanto de salario (ADS)

Implementamos mejoras en el producto ADS, el cual se ha colocado con la planilla del BH. Con el ADS apoyamos con recursos financieros a los compañeros ante una emergencia y hemos generado ingresos al banco. En el ejercicio que se realizó con la planilla del BH se obtuvieron los siguientes resultados:

- 417 desembolsos.
- \$58,809.66 de monto desembolsado.
- \$2,089.30 de comisión ganada.

## Abrimos el canal de Punto Xpress para atención a nuestros clientes y usuarios

A finales de abril salimos con el servicio de corresponsales financieros por medio de Punto Xpress. Este canal nos ha permitido llegar a nuestros clientes y usuarios que residen en zonas alejadas del centro urbano de las principales ciudades del país, mejorando la experiencia de nuestros clientes, usuarios y desahogando nuestras agencias y taquillas.

Las operaciones que se han implementado en el canal son:

- Pago de préstamos.
- Retiro de efectivo de cuenta de ahorro.
- Retiro de efectivo de cuentas corrientes.
- Depósitos en cuenta de ahorro.
- Depósitos en cuenta corriente.
- Pago de subsidio (servicio exclusivo de pago de pensiones y subsidio a los veteranos afiliados al INABVE).

El servicio de corresponsalía a través de Punto Xpress ha tenido mucho eco en nuestros clientes y usuarios, obteniendo los siguientes resultados al 31 de diciembre 2022:

- 2,758 operaciones en cuenta de ahorro por un monto de \$356,990.00.
- 293 operaciones en cuenta corriente por un monto de \$67,032.60.
- 3,788 operaciones de pago de préstamos por un monto de \$426,671.26.
- 76,848 operaciones de pago de subsidio por un monto de \$7,675,256.54.

Actualmente estamos en proceso de adicionar nuevos puntos de corresponsales y adicionando nuevas operaciones al canal como el pago de tarjeta de crédito.

## Tarjetas de crédito BH

En 2022 se puso en producción un producto principal en medios de pago como es la tarjeta de crédito, con la cual se inició la cartera de saldos proveniente de la implementación de este producto. La misma fue lanzada principalmente con nuestros clientes internos con el propósito de ir desarrollando esta nueva cartera de saldos e implementando mejoras significativas que ofrezcan una experiencia integral y mejorada a nuestros clientes al utilizar el nuevo producto.

Posterior al lanzamiento en producción controlada se implementó en paralelo la tarjeta de crédito en diversos canales alternos para ofrecer un producto de fácil acceso y uso de este.

Saldos de cartera de: El año anterior con la puesta en producción de la tarjeta de crédito se dio inicio a una nueva cartera de saldos con 200 tarjetas con un total límites otorgados \$738,095 y saldos de cartera total por \$128,926.35.



### Implementación de canales alternos para tarjeta de crédito

Los canales en los cuales está disponible el servicio del producto para consultas y pagos son:

- E-banking
- Transfer 365
- App Banca Móvil

# Gestión de Riegos

---





## Gestión de Riesgos

Como toda actividad económica, se tiene una exposición inherente a diferentes riesgos relacionados con su quehacer económico. Por ello, Banco Hipotecario, consciente de esto, tiene implementado un robusto esquema de gestión de riesgos que permiten brindar a sus clientes los productos y servicios con la mayor confianza y garantía para seguridad de estos. Dicho esquema consiste en identificar, medir, controlar, mitigar, monitorear y comunicar todos los tipos de riesgos a los que el banco está expuesto, cuyo proceso en su conjunto se conoce como Gestión Integral de Riesgos, el cual está fundamentado en base a estándares internacionales y buenas prácticas, y en consonancia con las regulaciones locales. En ese sentido, la gestión se puede dividir en las siguientes grandes áreas:

### Riesgo de crédito

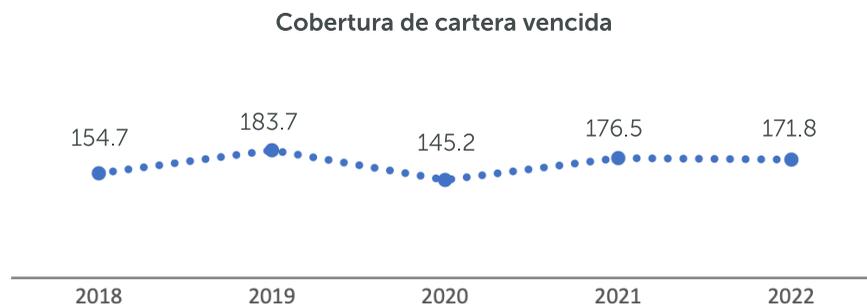
La gestión de riesgo de crédito resulta clave para identificar aquellos comportamientos y factores que mitiguen al máximo posible el incumplimiento de los pagos de los clientes. Para ello se cuenta con mediciones periódicas de indicadores claves, límites de exposición de manera sectorizada; asimismo, herramientas y prácticas que permiten la simulación de escenarios que anticipan o detectan tempranamente comportamientos inesperados. A continuación, se resume el desempeño de los principales indicadores:

#### Indicadores claves

Durante 2022 el Banco tuvo un crecimiento de cartera bruta del 8.2% en comparación con el 2021, con un portafolio total de \$1,091 millones. Este crecimiento estuvo acompañado con un índice controlado de cartera vencida que cerró el año en 1.9%, el cual, a pesar de haber sufrido un leve crecimiento con respecto al año pasado, tiene un amplio respaldo de cobertura de reservas de saneamiento, y no significa una problemática o comportamiento inusual que exponga el desempeño de la cartera. A continuación se muestra el comportamiento del mencionado índice:

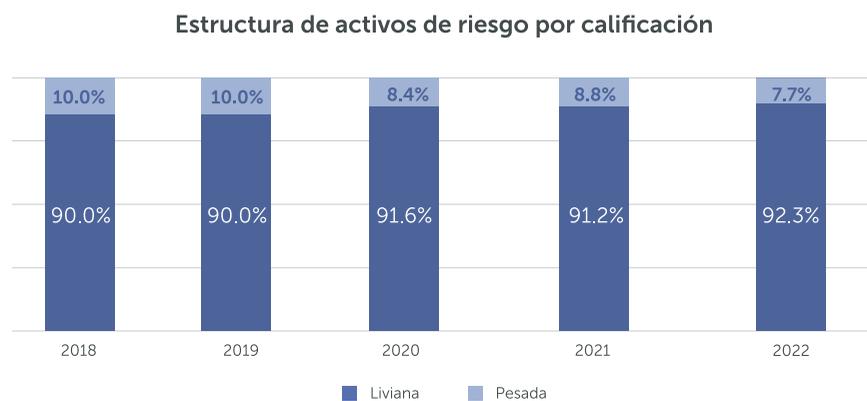


La cobertura de reserva sobre cartera vencida asciende a 171.8% volviendo al segundo mejor registro de los últimos 5 años, lo que indica que por cada dólar de créditos vencidos se cuenta con \$1.72 en reservas de saneamiento, demostrando una gestión prudente de este riesgo. El índice de reservas totales sobre activos y contingencias mejoró de 2.3% a 2.7%, que indica un crecimiento en provisiones para cubrir las posibles pérdidas en cartera de préstamos, activos extraordinarios, cuentas por cobrar y contingencias. A continuación, el comportamiento de los últimos 5 años:



## Calidad de los activos de riesgo

Los créditos, que en su mayoría poseen calificaciones A y B (cartera liviana), corresponden a un porcentaje del 92.3% al cierre de 2022, con una mejora respecto a 2021 de 1.1%, lo que se traduce en mayor recuperación del portafolio, como se muestra a continuación.

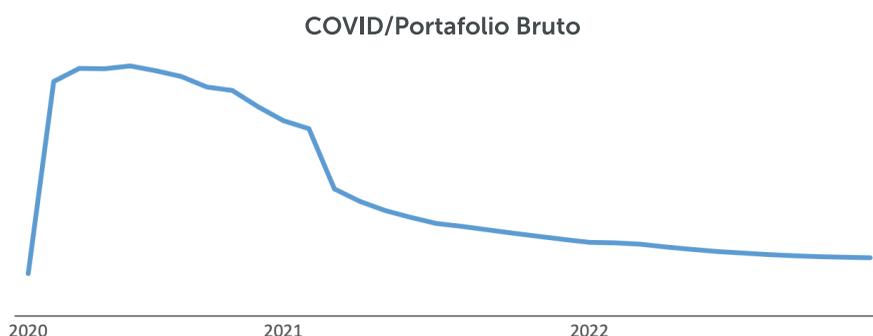


Al cierre de diciembre de 2022, el saldo de la cartera con garantía hipotecaria ascendía a \$758.3 millones, seguido de la cartera con garantía prendaria con un saldo de \$157.2 millones, ambos representan el 84.1% del total de la cartera de préstamos, el resto de la cartera corresponde a otros tipos de garantía, quienes únicamente representan el 15.9%.

## Seguimiento de desempeño cartera COVID-19

El año 2020 fue marcado por los impactos ocasionados por las medidas para amortiguar la Pandemia por Covid-19 sobre la economía nacional, esto implicó una amplia gestión durante ese año con resultados satisfactorios pero cuya influencia se ha mantenido hasta el año 2022, sin embargo, en menor medida.

La denominada cartera de créditos con beneficios por arreglos COVID-19 bajó paulatinamente de un máximo del 59.2% con relación a toda la cartera para agosto 2020, al 13.8% cuyo monto asciende a \$151,3 millones correspondiente para el cierre de diciembre 2022. Lo anterior, es el resultado de la recuperación de los clientes potenciados por la normativa NRP-25 y NRP-26 emitidas por el Banco Central de Reserva, el cual brindó las consideraciones específicas para el tratamiento de estos clientes, a fin de normalizar el comportamiento de pagos para su recuperación. A continuación, se muestra la evolución de este portafolio:



Esta cartera terminó con un indicador de vencidos de \$6,4 millones que implica un indicador 0.59% con relación al portafolio total de créditos; no obstante, este segmento se encuentra con una reserva de saneamiento exclusiva total de \$10,3 millones para el cierre de 2022, lo que corresponde a una cobertura de 160%. Por otra parte, los intereses diferidos acumulados generados por todas las medidas de apoyo brindadas a los clientes a través de períodos de gracia, que, al término del año 2020, ascendieron a \$2.3 millones, se fueron recuperando de manera gradual hasta cerrar con \$133 miles al 2022, es decir, un 6% aproximadamente del máximo acumulado.

## 2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la pérdida potencial derivada de movimientos adversos en variables de mercado como precios, tasas de interés y tipos de cambio; que afectan a los productos y mercados en los que opera BH.

En función de la finalidad de riesgo, las actividades se segmentan de la siguiente forma:

**(a) Negociación:** se incluye la actividad de compraventa y posicionamiento en instrumentos financieros del banco, la cual, conlleva riesgos de mercado inherentes derivados de cambios en el valor de dichos activos o en sus rendimientos. **(b) Riesgos estructurales:** constituido por los riesgos

de mercado inherentes en el balance excluyendo la cartera de negociación y **(c) Riesgo de interés estructural:** surge debido a los descalces existentes en los vencimientos y reapreciación de todos los activos y pasivos del balance.

Las decisiones de gestión de estos riesgos se monitorean a través de los Comités de Riesgos y de Activos y Pasivos del banco, con el fin de brindar estabilidad al retorno sobre patrimonio del banco, manteniendo niveles adecuados de liquidez y solvencia.

#### Relación de tipos de riesgo de mercado con operaciones ejecutadas 2022 (Millones \$)

	Saldo en balance	Principal riesgo de mercado
Activos sujetos a riesgo de mercado	\$1,706,593	
Disponibilidades	\$222,549	Tipo de cambio
Inversiones	\$404,565	Precio, Tipo de interés
Operaciones de reporto activas	-	Precio, Tipo de interés
Cartera de préstamos	\$1,090,728	Tipo de interés
Otros activos	\$12,751	Precios
Pasivo sujetos a riesgo de mercado	\$1,543,009	
Depósitos	\$1,380,192	Tipo de interés
Operaciones de reporto pasivas	-	Precio, Tipo de interés
Financiamiento	\$91,259	Tipo de interés
Emisión de títulos	-	Precio, Tipo de interés
Otros pasivos	\$71,558	Precio

Nota: calce de activos y pasivos sensibles a movimientos de variables de mercado.

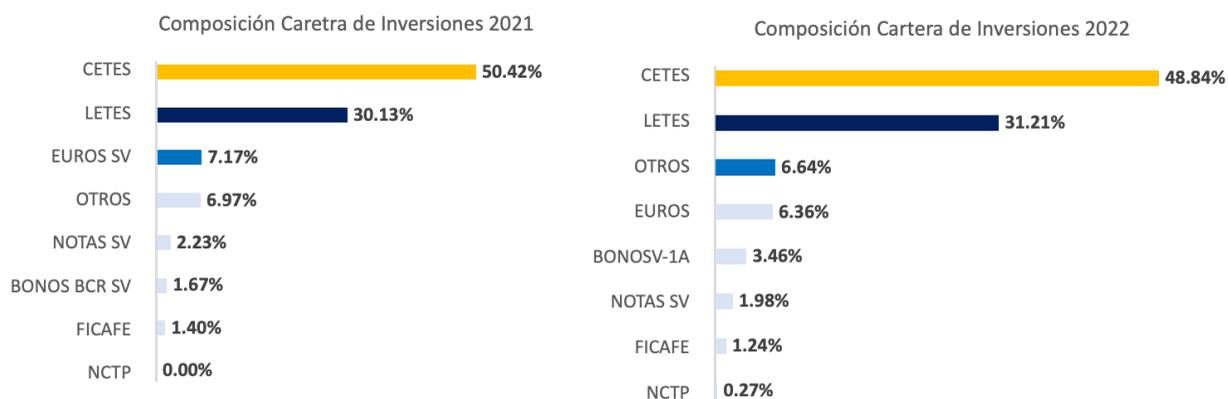
\*Expresado en miles USD

### Estimación del riesgo de mercado

La cartera de inversiones del banco se compone en su totalidad de títulos de renta fija emitidos tanto por gobiernos soberanos como por instituciones nacionales y privadas. Al cierre del 2022, los títulos del Estado componen el 86.4% del portafolio total de inversiones del banco, manteniendo un similar porcentaje de participación en relación con diciembre del 2021 (87.72%). Dentro de la composición actual, solamente los CETES SV conforman el 48.8%, seguido de las LETES SV con 31.2% y en tercer lugar los Eurobonos SV con un 6.36%. A continuación, se presenta la composición de la cartera de inversiones para los cierres de diciembre de 2021 y 2022, en términos porcentuales y por tipo de inversión financiera.

Para estimar mensualmente el riesgo de mercado en la cartera de títulos valores, se utilizan las metodologías siguientes:

### Procedimientos basados en Basilea II:



Esta metodología se aplica a todos los títulos valores que forman parte de la cartera de inversiones del banco, permitiendo estimar un requerimiento de capital por riesgo general y específico de mercado, incluso para aquellos instrumentos financieros que no experimentan movimientos significativos en el mercado secundario, tal es el caso del mercado bursátil de El Salvador.

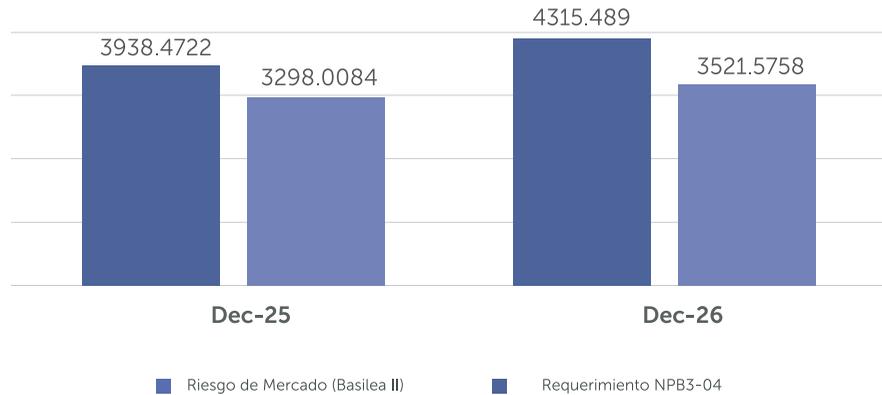
**Riesgo específico:** se define un porcentaje de requerimiento de capital por riesgo a factores relacionados con el emisor de cada título valor de la cartera.

**Riesgo general (método de duración):** se define un porcentaje de requerimiento de capital por riesgo a cambios asumidos en el rendimiento de cada título valor que dependen de la duración modificada de cada instrumento de la cartera a la fecha de análisis.

**Riesgo cambiario:** se define un porcentaje de requerimiento de capital basado en la volatilidad del tipo de cambio para títulos valores cuya emisión se denomine en divisas distintas al dólar americano. No obstante, por el momento, la cartera de títulos valores se compone únicamente de instrumentos cuyas emisiones se denominan en dólares americanos por lo cual este riesgo actualmente no existe.

El perfil de riesgo de mercado, en el portafolio de inversiones, se refleja en las estimaciones del requerimiento de capital, bajo los procedimientos de Basilea II; cuya medición para 2022, es de \$4,315,488.9 miles, incrementando en \$377,016.8 miles, respecto al 2021, y representando un 2.7% del fondo patrimonial de la Institución, al cierre del año.

### Requerimiento por riesgo de mercado (MILES US\$)



## 3. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez se define como la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones asumidas, incurrir en costos excesivos y no poder desarrollar el negocio en las condiciones previstas.

Una adecuada gestión conlleva la identificación, control y monitoreo de los distintos riesgos de liquidez a los que está expuesto el Banco, con el fin de asegurar la continuidad de las operaciones comerciales y evitar los riesgos elevados que podrían materializarse en caso de no contar con los recursos suficientes para hacer frente a las obligaciones a las que está sujeta la institución.

### Medición del riesgo de liquidez

La toma de decisiones de financiación y liquidez se basa en un análisis integral del Banco y su entorno, incluyendo estrategia, situación de balance y dinámica de negocios; lo que permite gestionar la liquidez a corto, mediano y largo plazo, para asegurar el acceso, estabilidad y diversificación de las fuentes de financiación.

Su objetivo es garantizar que el Banco mantenga los niveles óptimos de liquidez para cubrir las salidas de efectivo contractuales y no contractuales en el corto y en el largo plazo con fuentes de financiación estables, optimizando el impacto de su costo sobre la cuenta de resultados.

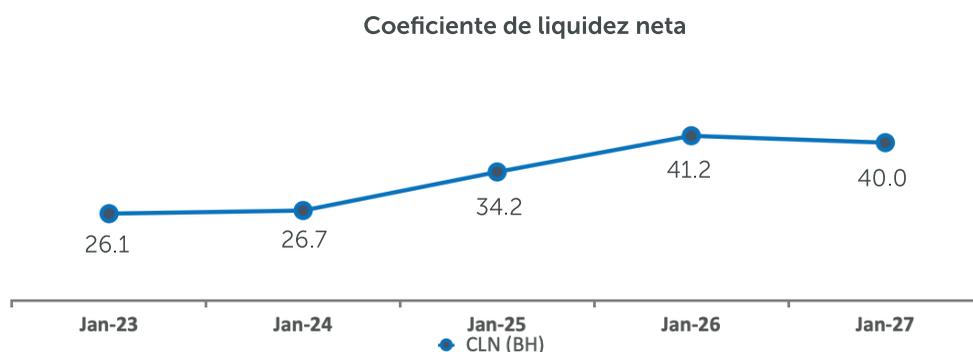
Esto último exige realizar un seguimiento de la estructura del balance, la realización de proyecciones de liquidez a corto y medio plazo, así como el establecimiento de métricas básicas y límites prudenciales. Paralelamente, se realizan diferentes análisis de escenarios donde se consideran las necesidades adicionales que podrían surgir ante diferentes eventos de características extremas, aunque posibles, que podrían afectar de forma diferente a las distintas partidas del balance y/o fuentes de financiación (grado de renovación de los depósitos a plazo, salida de depósitos a la vista, deterioro valor de activos líquidos, entre otros), ya sea por condiciones de mercado o específicas del Banco.

Para lograr el cumplimiento de los objetivos definidos anteriormente, el Banco mide el riesgo de liquidez a través de la aplicación de las siguientes herramientas:

## B. Calce de plazos

El calce de plazos proporciona información sobre las entradas y salidas de efectivo tanto contractuales como estimadas de activos y pasivos mediante hipótesis para un periodo determinado. Esta metodología está basada en el anexo 1 de la norma local NRP-05 que se remite a la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) en los primeros quince días hábiles posteriores al cierre de cada mes. También se cuenta con una versión interna del calce de plazos utilizando una medición de la renovación de depósitos a plazo, así como ajustando la recuperación contractual de la cartera de préstamos con base a mediciones estadísticas del histórico de pagos. Asimismo, en cumplimiento al anexo 2 de la norma NRP-05, el Banco remite a la SSF semestralmente (junio y diciembre) los resultados obtenidos de escenarios de estrés con base a la metodología establecida en la mencionada norma, cumpliendo así los requerimientos exigidos.

El Banco ha mantenido una razonable situación de liquidez en los últimos años, obteniendo al 31 de diciembre de 2022 un coeficiente de liquidez neta de 40.2%. Por otro lado, se tiene una brecha acumulada en la banda de 60 días de \$30,548 millones. Lo anterior resulta en un cumplimiento de los requerimientos de liquidez normativos exigidos por la SSF. La evolución del coeficiente de liquidez, se presentan a continuación:



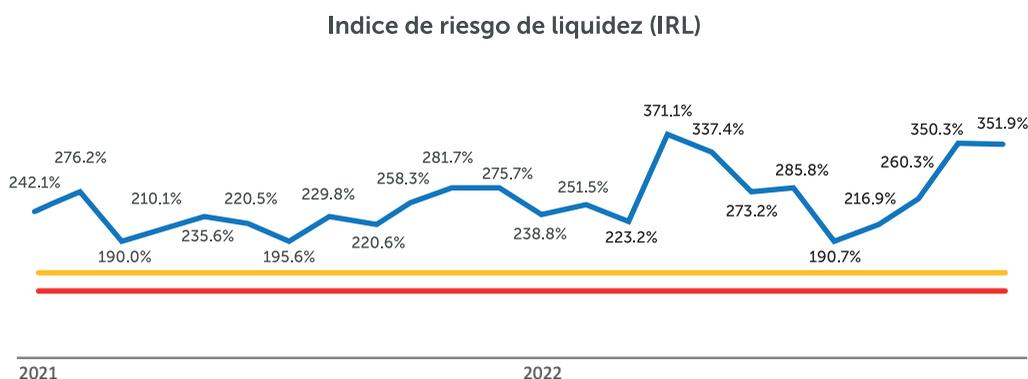
## C. Índice de Riesgo de Liquidez (IRL)

El IRL basado en el Coeficiente de Cobertura de Liquidez de Basilea III, mide la resistencia del fondo de activos líquidos de alta calidad del Banco, para hacer frente a las necesidades de liquidez derivadas de un escenario de tensión con una duración de treinta días. Este indicador pretende asegurar que el Banco posea un nivel de activos líquidos que sea capaz de cubrir el reintegro de depósitos y/o el pago de otras obligaciones.

El cálculo del IRL se basa en la estimación de las entradas y salidas de efectivo para un horizonte temporal de 30 días, las cuales, pueden clasificarse como flujos por vencimientos contractuales o

no contractuales. La diferencia acumulada a treinta días de dichos flujos compone el Requerimiento de Liquidez Neto (RLN) al que estaría sujeto el Banco a una fecha determinada.

El IRL se medirá como la razón entre el Fondo de Activos Líquidos (ALM) y el RLN a 30 días. Este ratio se calcula mensualmente y los límites mínimos internos definidos para este indicador están entre 110% - 140%, asimismo los resultados son presentados a Comité de Riesgos y Junta Directiva. A continuación, se detalla la evolución del IRL para los 12 meses de 2021 y 2022, así como el cumplimiento de los límites definidos por la normativa interna del banco:



Al cierre de 2022, el fondo de activos líquidos del Banco totalizó \$408,212 millones, de los cuales un 63.0% está compuesto por el flujo por títulos reportables (Inversión en LETES y CETES), mientras que las reservas de liquidez del tramo I y II se ubican en segundo lugar con 26.0% y en tercer lugar el disponible el cual representa el 11.0% dentro de dicha composición.

Es importante destacar que el principal apalancamiento viene dado por las inversiones con el Estado en títulos como LETES, CETES, Bonos BCR y Eurobonos; los cuales han experimentado un crecimiento de \$42,837.10 millones en relación con diciembre 2021, por lo cual, lidera actualmente dentro de la composición del fondo de activo líquidos del Banco. La definición de un fondo de activos líquidos, compuesto estrictamente por los instrumentos en balance antes mencionados, permite al Banco mantener una sólida posición de liquidez y poder hacer frente a potenciales escenarios de tensión en el corto plazo, cubriendo las obligaciones contractuales adquiridas en dicho horizonte temporal.

## D. Concentración de los Depósitos.

Uno de los aspectos importantes que se debe destacar es el crecimiento de la cartera depósito del Banco dentro de un contexto económico adverso, la cual ha experimentado un crecimiento de \$62,813 miles con relación con el cierre de diciembre 2021, esta dinámica podría estar fuertemente relacionada a la conducta conservadora de los depositantes e inversionistas clientes del Banco a fin de mantener su liquidez resguardada, así como el apoyo del gobierno al sector bancario con las normativas temporales de liquidez emitidas por Banco Central de Reserva. El crecimiento más

representativo de la cartera viene dado principalmente por los depósitos a plazo, los cuales experimentan un incremento importante de \$101,394 miles con relación con diciembre 2021.

El Banco identifica la captación acumulada por cliente a través de la consolidación de todas las operaciones de depósito que este tiene con la Institución. En el caso de estas mediciones se controlan periódicamente las siguientes agrupaciones: mayor depositante, segundo mayor depositante y el top 10, 25 y 50 depositantes. En el último año, el tema de concentración de grupos de depositantes experimenta un ligero crecimiento, ya que en los últimos meses del presente año se llevaron a cabo entradas importantes sobre todo del sector público.

## **4. Medición de la solvencia**

El objetivo de gestionar la solvencia es garantizar que el Banco mantenga los niveles óptimos ya que esto le permitirá contar con los recursos suficientes, aún cuando estos sean diferentes al efectivo, para respaldar las obligaciones adquiridas sin importar el plazo.

Durante los últimos doce meses, se mantuvo un cumplimiento constante de los niveles de solvencia requeridos, el cual alcanzó un valor de 14.34% para diciembre 2022, con una mejora significativa con relación al del 2021 (13.75%), donde dicha mejora se explica por las utilidades generadas durante el ejercicio, así como la adecuada gestión del crecimiento de los activos ponderados por riesgo. Durante el último año el indicador de solvencia ha mantenido niveles aceptables en todo momento cumpliendo con el mínimo requerido (12%).

## **5. Riesgo operacional**

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

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

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

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

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización del Análisis de Riesgos y Análisis de Impacto al Negocio; revisión y pruebas funcionales

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

## **6. Riesgo legal**

A fin de monitorear y gestionar oportunamente posibles pérdidas, el Banco cuenta con una matriz de litigios, en la cual se registra todo nuevo proceso en contra del banco y las gestiones que se realizan como parte del seguimiento de los ya ingresados en la misma.

En la misma línea, se cuenta con una matriz de obligaciones de cumplimiento normativo, en la cual se registran los cumplimientos obligatorios que debe atender el banco, y cuya fuente viene por ley. Además del registro en la matriz, se les da seguimiento periódico con recordatorios a los responsables de la atención.

La identificación de los riesgos en la ejecución de actos o contratos que deben ser formalizados y suscritos por el banco, se efectúa a través de la Dirección Legal, quien analiza la validez jurídica de los documentos y procura su adecuada instrumentación legal.

Toda creación o modificación de política relacionada con la gestión del riesgo legal, es debidamente expuesta y aprobada por Junta Directiva, como máxima autoridad en la gestión de riesgos dentro del banco.

Adicionalmente, de forma trimestral se informa al Comité de Riesgos y a Junta Directiva, el estado de los diferentes litigios, así como el grado de cumplimiento de las obligaciones normativas por parte de todas las áreas del Banco, informando situaciones de las cuales pudieran derivarse pérdidas o sanciones para el Banco.

## **7. Gestión de Seguridad de la información**

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

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

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

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

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

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

## **8. Riesgo de fraude**

La política de funcionamiento del sistema de gestión de fraude establece criterios para la gestión del riesgo de fraude interno y externo, ya sean estos eventos presuntos como los confirmados; enfatizando la prevención como el fortalecimiento del desarrollo de las investigaciones en conjunto con otras áreas del banco las cuales están orientadas a contener pérdidas potenciales, gestionar el resarcimiento de pérdidas operativas derivadas de esos eventos, así como la individualización de responsabilidad y la mitigación de riesgos.

El monitoreo transaccional de operaciones constituye uno de los servicios principales de la gestión de riesgo de fraude, para lo cual se continúa fortaleciendo esta gestión con el uso de nuevas herramientas tecnológicas para el monitoreo y alertamiento de aquellas transacciones que generen un comportamiento sospechoso o que evidencien un posible fraude en el uso de nuestras tarjetas de débito, crédito y Ebanking, las cuales producen alertas automáticas basadas en la combinación de diferentes variables de riesgo, siendo estas gestiones complementadas con atención y análisis oportunos de seguimiento; así como de compartimiento de información de posibles puntos de compromiso con otras instituciones financieras, con el objetivo de poder prevenir y mitigar riesgos ante posibles eventos de fraude.

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

## 9. Riesgo ambiental y social

La gestión del riesgo ambiental y social ejecutada por el banco se fundamenta en el marco normativo de autorregulación definido por el estándar internacional de las normas de desempeño ambiental y social del International Finance Corporation (IFC), el cual tiene como propósito la adopción de las mejores prácticas en materia ambiental y social para prevenir, reducir y mitigar los impactos negativos causados principalmente por el financiamiento de actividades, obras o proyectos de nuestros clientes. Esto requiere del diseño e implementación de estrategias alineadas a taxonomías reconocidas regionalmente, por lo que el banco practica y mantiene una gestión metodológica compuesta por las siguientes herramientas:

- Una lista de actividades, obras o acciones excluidas de cualquier vinculación comercial o de financiamiento por parte del banco.
- Un sistema de categorización del riesgo potencial por sector y actividad económica.
- Formularios de debida diligencia.
- Cláusulas precedentes en contratos.
- Monitoreo y reporte.

Para el cierre de 2022, el banco presentó su portafolio total de créditos categorizado por riesgo ambiental y social; ha realizado la debida diligencia simple y ampliada según aplica a todas las solicitudes de financiamiento atendidas durante este periodo y se han definido planes de acción para subsanar cualquier hallazgo que pudiera transformarse en la materialización de impactos adversos al medioambiente. Asimismo, se han recibido procesos de supervisiones realizadas por entidades externas de las partes relacionadas del banco (Stakeholders), obteniendo como resultado lo siguiente: “Alta capacidad de la institución en el manejo de riesgos ambientales y sociales”.

A continuación, se presenta la composición del portafolio total de crédito por categoría de riesgo ambiental y social:

### Datos al cierre de 2022

Categoría	Monto	pp	Créditos
Alto	\$63.86	5.9	151
Medio	\$421.72	38.7	3,263
Bajo	\$603.35	55.4	14,757
Total	<b>\$1,089.11</b>	<b>100</b>	<b>18,090</b>

## Clasificación de Riesgo

La Sociedad Calificadora Pacific Credit Rating, en su revisión periódica evalúa las principales áreas de gestión del Banco con énfasis en la información financiera, calidad de los activos, gobierno corporativo, riesgo crediticio, de mercado, liquidez, operacional y solvencia patrimonial.

Como resultado de dicha evaluación, decidió ratificar la clasificación de riesgo a la fortaleza financiera en **“EAA” y “Nivel 2”** para sus acciones, ambos con perspectiva “Estable”, en el informe emitido en con cifras a junio de 2022, y ratificándose nuevamente en diciembre 2022 con cifras a septiembre del mismo año.

La clasificación se fundamenta en el crecimiento sostenido de los activos productivos de Banco Hipotecario, estimulados por la expansión de las inversiones financieras y de la cartera de créditos, los cuales estuvieron acompañados de una adecuada gestión de riesgos. No obstante, el aumento del costo de los depósitos captados incidió en un ajuste hacia la baja del spread bancario, ocasionando una disminución en los principales márgenes financieros. Por su parte, se consideran los holgados niveles de liquidez permitiendo el pago oportuno de sus obligaciones; y la adecuada solvencia del banco.

Finalmente, 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. Las principales fortalezas del Banco sobre las cuales basa la clasificación son:

- La cartera de préstamos mantiene tendencia al alza, con un crecimiento superior al sistema.
- La cartera de créditos destinada al sector empresarial muestra mayor dinamismo.
- La calidad de la cartera de préstamos se ha mantenido estable.
- Margen de intermediación favorecido por mayor rendimiento de sus activos productivos. La rentabilidad muestra recuperación, la cual ha sido favorecida por un crecimiento en los
- ingresos, originado por las inversiones, las nuevas colocaciones de créditos y un mayor control de los costos, así como la estabilidad en las reservas de saneamiento.
- Muestra fortaleza en su liquidez, el Banco cuenta con una posición favorable de liquidez para hacer frente a escenarios de estrés e incertidumbre.
- Solvencia se ve presionada con el incremento de los activos ponderados por riesgo.

# **Gestión de cumplimiento y prevención contra el LD/FT**

---



## **Gestión de cumplimiento y prevención contra el LD/FT**

Durante el 2022, la gestión de riesgos asociados al lavado de dinero y de activos y financiamiento al terrorismo, tuvo cambios significativos con la entrada en vigor del nuevo instructivo de la UIF. La reactivación económica, la implementación de nuevas tecnologías y la preferencia por el uso de canales digitales, ha generado que la labor de la Oficialía de Cumplimiento se vuelve más dinámica, compleja y de índole transversal en el Banco. Entre las principales actividades que se desarrollaron durante el 2022, podemos mencionar lo siguiente:

- Revisión y actualización integral del marco normativo interno en materia de PLD/FT/FPADM, conforme a las disposiciones del nuevo instructivo de la UIF.
- Fortalecimiento de la estructura organizacional de la Oficialía de Cumplimiento.
- Especialización del personal de la Oficialía de Cumplimiento, a través de capacitaciones recibidas, para fortalecer los criterios de gestión de riesgos.
- Implementación de controles internos en diferentes áreas del Banco, con el objeto de mitigar los riesgos asociados al LDA/FT/FPADM.
- Intensificación en la periodicidad de las capacitaciones impartidas al personal del Banco, en materia PLD/FT/FPADM.
- Apoyo a las áreas de negocios y otras áreas internas del Banco en la formulación, diseño e implementación de políticas, procedimientos y controles internos para procesos en los que participa la Oficialía de Cumplimiento.
- Ejecución y finalización del proyecto de segmentación de clientes por factores de riesgo en LD/FT/FPADM.

 **BANCO  
HIPOTECARIO**



# BANCO HIPOTECARIO

C135  
C134  
C133  
C132  
C131



# Sostenibilidad

---





## Sostenibilidad

Durante la gestión de 2022, se continuó desarrollado la estrategia de sostenibilidad, basada en sus cuatro pilares de acción: Transparencia y ética, Gestión Ambiental Interna, Finanzas Sostenibles y Responsabilidad Social y Género; con diferentes acciones durante este año.

### Transparencia y ética:

El pilar de transparencia y ética se relaciona, de forma integral, con toda la organización ya que considera dentro su gobernanza la gestión de sostenibilidad, la gestión de riesgos sociales y ambientales y una cultura interna que considera los ejes ambientales y sociales.

Tema del pilar	Componente de gestión
Gobernanza	<ul style="list-style-type: none"><li>• Política de Sostenibilidad</li><li>• Comité de Sostenibilidad</li><li>• Instructivos para la gestión de RSE</li></ul>
Ética y transparencia	<ul style="list-style-type: none"><li>• Políticas de cumplimiento</li><li>• Código de ética</li><li>• Políticas de crédito.</li></ul>
Gestión de riesgos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Política del Sistema de Gestión del Riesgo Ambiental y Social (SGRAS).</li><li>• Control de indicadores del SGRAS</li></ul>

### Gestión ambiental interna:

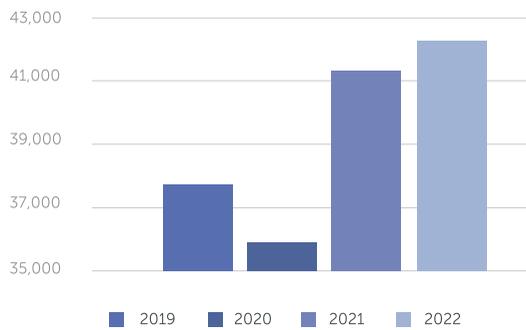
Procesos para la reducción del uso de recursos naturales en nuestras operaciones a nivel nacional. Se realizan programas permanentes de monitoreo del uso de recursos, manejo integral de residuos sólidos, medición de la huella de carbono corporativa y el programa permanente del fortalecimiento de la cultura institucional en temas ambientales.

#### Uso eficiente de recursos:

	Agua (m3)	Variación (%)	Agua/colaborador (%)	Variación (%)
2019	16,426		-	
2020	13,856	-19%	37.6	-
2021	17,832	8%	36.97	-2%
2022	17,660	7%	35.45	-6%

	Energía (kWh)	Variación (%)
2019	2,473,643	
2020	2,139,312	-14%
2021	2,686,579	9%
2022	2,202,758	-12%

### Consumo de Papel



Año	Peso total papel (lb)
2019	37,808
2020	35,878
2021	41,253
2022	42,326

### Gestión de residuos sólidos:

Gestión del reciclaje de 62,073 libras de residuos, dentro de los residuos bioinfecciosos se realiza una gestión con un proveedor autorizado para la disposición final adecuada de 51.41 libras de residuos.

Tipo de residuo (lb)	2020	2021	2022
Papel	4,181	19,114	9,676
Cartón	762	4,006	
Plástico		1,346	2,151
Aluminio		652.5	430
Chatarra		151	766
Residuos producto de cambio de equipos e infraestructura		13,100	

## Viajes de negocio:

Control del uso de combustible de la flota de vehículos de Banco Hipotecario, utilizado para actividades del negocio y administrativas de la institución:

	Diesel (gal)	Gasolina Super (gal)	Gasolina Regular (gal)
2021	943	902	12.8
2022	1,564	903	

## Fortalecimiento de la cultura ambiental:

Actividades de sensibilización permanente con el personal: Entrega de plantas aromáticas en conmemoración del día del medio ambiente, mensajes recurrentes de ahorro de recursos en la red interna, capacitación a personal del Banco denominado "Embajador Verde".

## Finanzas Sostenibles:

### BH Crédito Ecológico

Tipo de Inversión:	Monto 2020:	%	Monto 2021:	%	Monto 2022	%
Eficiencia Energética	\$169,200.00	33%	\$8,697,906.8	87%	\$18,915,579.0	90%
Energías Renovables	-		\$1,231,485.5	12%	\$1,569,003.0	8%
Producción Sostenible	\$329,400.00	67%	\$107,994.8	1%	\$439,478.0	2%
<b>Total</b>	<b>\$498,600.00</b>	<b>100%</b>	<b>\$10,037,387.1</b>	<b>100%</b>	<b>\$20,924,060.0</b>	<b>100%</b>

Tipo de Inversión:	# de créditos 2020	%	# de créditos 2021:	%	# de créditos 2022	%
Eficiencia Energética	4	33%	13.00	65%	30	90%
Energías Renovables	-	-	3.00	15%	9	8%
Producción Sostenible	8	67%	4.00	20%	11	2%
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100%</b>	<b>20.00</b>	<b>100%</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>

Portafolio	2021	%	2022	%
Portafolio BH Crédito Ecológico	20	1%	50	2%
Portafolio Convencional		99%	18,040	98%
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>18,090.00</b>	<b>100%</b>

### Mujer en acción:

Tipo de producto:	Monto 2021	Monto 2022
Inclusión mujer	\$1,187,640.00	\$1,033,000.00
Vivienda mujer	\$209,000.00	\$625,000.00
Estudios mujer		

### Inclusión Financiera y Educación financiera:

Se desarrolló una línea de crédito especial para el apoyo a personas que han utilizado a usureros y prestamistas. Durante 2022 se otorgaron 182 créditos de la línea cero usura. Además de ofrecer la cuenta de ahorro Súmate, cuenta con requisitos simplificados para bancarizadas a personas que no han tenido oportunidad de utilizar el sistema financiero formal:

Cuentas simplificadas aperturadas	Femenino	Masculino	Total
2021	829	254	1083
2022	2,723	12,480	15,203

Además, BH fue patrocinador del evento Incluthon financiero, organizado por la Super Intendencia del Sistema Financiero (SSF), entregando capital semilla a los 3 ganadores del concurso, promoviendo y potenciando la inclusión financiera para segmentos de la población que tienen menor acceso a los servicios financieros en El Salvador.

Taller	Público objetivo	Cantidad	Participantes
Salud y Cultura Financiera	Mujeres	25	588
Conozca sus números	Mujeres	19	499
Comercio electrónico	Mujeres	5	131
Medios digitales, pasarelas de pago	Clientes Micro, PYME	10	369
Habilidades financieras	Clientes Micro, PYME	13	488
<b>Total</b>		72	2075

Del lado del programa de educación financiera BH, se realizaron los siguientes talleres para usuarios y clientes:

Además, se capacitó a personal interno los cuales brindan talleres de EF al público en general:

Temática brindada	Colaborador capacitado
Técnicas de facilitación de educación financiera	102
Formación Master Training	7
Formación en taller simulador "Conozca sus números"	35

## Responsabilidad social empresarial y género:

El pilar de Responsabilidad social busca promover el desarrollo sostenible de las comunidades, mediante el apoyo y gestión de programas sociales y medioambientales. Las principales acciones del programa RSE, se realizan por medio de los ejes:

### Prácticas de empleo:

Fomentar en los colaboradores del Banco beneficios que propicien su bienestar y desarrollo establecidos en políticas y procesos internos. Dentro de las actividades realizadas:

Beneficios para los colaboradores:

- Un total de 74 colaboradores, 44 mujeres y 30 hombres recibieron reconocimiento por cumplir 10, 15, 20, 25 y 35 años de servicio.
- Se otorgaron becas de estudios a 2 colaboradores, 1 hombre y 1 mujer.
- 745 colaboradores recibieron el beneficio de una tarde libre por su día de cumpleaños.
- 23 colaboradores, 12 mujeres y 11 hombres recibieron apoyo por defunción de familiares
- 17 colaboradores, 7 mujeres y 10 hombres forman parte del programa diamante, acompañándoles en el proceso de jubilación.

### Clínica empresarial:

Los servicios que ofrece la clínica son: consultas médicas de rutina y emergencias, chequeos ocupacionales, exámenes, curaciones, inyecciones, citologías y jornadas de vacunación. Las campañas de vacunación realizadas para la prevención y propagación de virus y enfermedades se realizaron 3 jornadas de vacunación COVID-19, 356 colaboradores recibieron la tercera y cuarta dosis, se realizaron jornadas de vacunación del neumococo, influenza y el virus del papiloma humano, 224 colaboradores recibieron sus vacunas preventivas.

Clínica empresarial	
Atención a colaboradores	1,130
Curaciones	26
Inyecciones	536
Exámenes clínicos	3,553
Chequeos ocupacionales	178
Jornadas de citología	4
Talleres prenatales	1
Jornada de donación de sangre	3

### Salud y seguridad ocupacional:

Con el programa de Seguridad y Salud Ocupacional (SYSO) que proporciona lineamiento para la adecuada gestión de los riesgos laborales en nuestras áreas de trabajo, coordina la formación de comités y la capacitación de personal clave para el cumplimiento de la normativa.

Salud y seguridad ocupacional
11 comités SYSO acreditados.
58 colaboradores capacitados en temas de lumens, lock out/tag out y prevención de riesgos
Inspecciones de seguridad e higiene ocupacional en 19 centros.
Campaña de identificación y destrucción de criaderos de zancudos en los 33 centros de trabajo del Banco.

### Capacitaciones y formación de colaboradores:

Contamos con un programa de capacitación integral para fortalecer los conocimientos de los colaboradores, el programa está formado por:

Tipo de formación:	Colaboradores participantes
Capacitación interna BH Learning	1,517
Capacitación especializada por personal interno	271
Capacitación externa especializada	640
Programa Innova	102
Inducción a personal de nuevo ingreso	207

### Programa Voluntariado BH:

Un beneficio más que se les brinda a los colaboradores BH es el de formar parte del programa de Voluntariado el cual realiza diferentes actividades ambientales y sociales en diferentes comunidades donde BH tiene injerencia. Se poseen 95 colaboradores voluntarios que aportaron 1,284 horas de servicio a la sociedad.

### Clientes:

A través de la Escuela de Negocios "Desarrólate" se brinda acompañamiento para el crecimiento de sus negocios a través de programas y foros en educación técnica especializada. Las gestiones realizadas son:

Año	Número de capacitaciones	Participantes
2021	13	100
2022	27	941

## Comunidad:

Fortalecer proyectos comunitarios a través de diferentes instituciones por medio de:

**Donaciones:** Apoyo a diferentes instituciones para fortalecer proyectos en comunidades como la implementación de club de tareas con mobiliario y equipo de cómputo, equipo deportivo, canasta básica, artículos de limpieza, colchonetas y juguetes por un monto aproximado de \$23,200.00.

**Mercadito BH:** Espacio que se brinda a emprendedores de grupos organizados por las alianzas que BH posee, para comercializar sus productos y generar ingresos a sus negocios. Durante 2022 se realizaron 8 mercaditos con ventas aproximadas de \$11,000.00. Adicional a ofrecer el punto de venta, también se les brindó talleres de educación financiera en temáticas de: Comercio electrónico para fomentar medios de pagos digitales como el producto link de pago BH y fomentar el uso de Bitcoin.

**Voluntariado:** Para llevar desarrollo comunitario en zonas donde BH tiene injerencia se realizan actividades con el equipo de voluntarios BH. Dentro de las actividades realizadas en 2022 están:

Limpieza de playa	187 libras de basura común recolectada, 56 libras de vidrio, 34 libras de plástico y 7 libras de latas.
Reforestación de árboles	600 árboles frutales y forestales sembrados.
Jornada de reciclaje	Se recibió residuos por parte del público en general 1,337 libras de residuos electrónicos, 41 libras de latas, 518 libras de chatarra, 56 libras de plástico y 465 libras de papel.
Jornada de pintura en centro escolar	Dos jornadas de pintura con la participación de 44 voluntarios.

# **Agencias, miniagencias y ATM's**

---





## Agencias, miniagencias y taquillas

Agencias	Dirección
<b>Agencia Plaza Mundo Soyapango</b>	Kilómetro 4.5, Bulevar del Ejército Nacional y Calle Montecarmelo, Centro Comercial Plaza Mundo, local COM-01-152, etapa III, planta baja, Soyapango.
<b>Agencia Plaza Mundo Apopa</b>	Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, carretera Troncal del Norte, Apopa
<b>Agencia Centro</b>	Calle Rubén Darío, entre 11 calle y 13 Avenida Sur, San Salvador.
<b>Agencia Senda Florida</b>	Colonia Escalón, Pasaje Senda Florida Sur, San Salvador.
<b>Agencia Autopista Sur</b>	Bulevar de Los Próceres, Prolongación Norte y Avenida Las Palmeras, Antiguo Cuscatlán.
<b>Agencia Sonsonate</b>	Barrio el Centro, 1a Calle Poniente y 1a Avenida Norte, Sonsonate.
<b>Agencia Santa Ana Centro</b>	2a Calle Poniente y 2a Avenida Norte, Santa Ana.
<b>Agencia Santa Ana Los Héroes</b>	Parque Comercial Los Héroes, polígono 1, lote 7-B, Cantón Loma Alta, Santa Ana.
<b>Agencia Chalchuapa</b>	2ª Calle Oriente y Avenida 2 de Abril Norte, Chalchuapa, Santa Ana.
<b>Agencia Ahuachapán</b>	Avenida Francisco Menéndez y Calle Gerardo Barrios, Ahuachapán.
<b>Agencia Usulután</b>	2ª Calle Oriente y 2ª Avenida Norte, Usulután.
<b>Agencia San Miguel Centro</b>	2ª Calle Poniente, n° 192, San Miguel.
<b>Agencia San Miguel Roosevelt</b>	Avenida Roosevelt Norte y 6ª Calle Poniente, Barrio San Felipe, San Miguel.
<b>Mini Agencia Ciudad Barrios</b>	Calle Monseñor Romero, Barrio El Centro, n° 9, Ciudad Barrios, San Miguel.
<b>Agencia Zacatecoluca</b>	1ª Calle Poniente y Avenida José Matías Delgado, Zacatecoluca, La Paz.
<b>Agencia San Vicente</b>	1ª Calle Oriente, n° 2, Barrio El Centro, San Vicente, San Vicente.

<b>Agencia Aeropuerto</b>	Centro Comercial Aero Centro, local n° 4, ubicado en el parqueo del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Luis Talpa, La Paz.
<b>Agencia Nueva Concepción</b>	4ª Calle Poniente, Barrio El Centro, n° 386, Nueva Concepción, Chalatenango.
<b>Mini Agencia El Coyolito</b>	Carretera Troncal del Norte, kilómetro 45 ½, Centro Comercial Don Yon, n° 2, Tejutla, Chalatenango.
<b>Agencia 25a Avenida Norte</b>	25 Avenida Norte y 27 Calle Poniente, Barrio San José, n° 1429, San Salvador.
<b>Agencia Metapán</b>	3ª Calle Poniente y Avenida Isidro Menéndez, n° 14, Metapán, Santa Ana.
<b>Agencia Lourdes</b>	Centro Comercial Unicentro Lourdes, local 1-9, Carretera Panamericana, La Libertad.
<b>Agencia Santa Rosa de Lima</b>	1ª Avenida Sur, Barrio La Esperanza, Santa Rosa de Lima, La Unión.
<b>Agencia Merliot</b>	Calle Chiltiupán y 17 Avenida Norte, Santa Tecla, La Libertad.
<b>Agencia Paseo</b>	Paseo General Escalón, n° 4122, San Salvador.
<b>Agencia Santa Elena</b>	Urbanización Bosques de Santa Elena, n° 9 y 10, block B, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
<b>Mini Agencia Unicentro Soyapango</b>	Centro Comercial Unicentro Soyapango, locales n° 54-C, 55-C y 56-C, Soyapango, San Salvador.
<b>Agencia Puerto de La Libertad</b>	2a Calle Poniente, local n° 4, Barrio El Centro, Centro Comercial Miramar Plaza, La Libertad (frente al Malecón).
<b>Agencia Zacamil</b>	Centro Comercial Zacamil II, local n°. 6, en la esquina suroeste de la 29 Avenida Norte y Calle Zacamil, Mejicanos.
<b>Agencia Cara Sucia</b>	Barrio San Rafael, Centro de Cara Sucia, n° 14, San Francisco Menéndez, Ahuachapán.
<b>Agencia Santa Tecla</b>	2da Calle Poniente, n° 2-6 A, Santa Tecla, La Libertad
<b>Agencia Metrocentro San Salvador</b>	Centro Comercial Metrocentro, 5ta. Etapa, primer nivel, local n° 5 y segundo nivel, local n° 5, entre Bulevar de los Héroes, prolongación Avenida Los Andes y Bulevar Tutunichapa, San Salvador.
<b>Taquilla LNB Santa Ana</b>	Entre Avenida Independencia y 2ª Avenida Sur y la 3ª y 5ª Calle Poniente, Condominio Comercial Tomás Regalado, locales B1 y B3, oficinas de la Lotería Nacional de Beneficencia, Santa Ana.
<b>Taquilla LNB Apopa</b>	3ª Avenida Sur, Barrio San Sebastián, n°. 22, Apopa, San Salvador.
<b>Taquilla CNR</b>	1ª Calle Poniente y 43 Avenida Norte, n° 2310, San Salvador.
<b>Taquilla CNR II</b>	1ª Calle Poniente y 43 Avenida Norte, n° 2310, San Salvador.
<b>Taquilla CNR San Miguel</b>	10ª Avenida Sur y 13ª Calle Oriente, Centro de Gobierno, San Miguel.
<b>Taquilla CNR Santa Tecla</b>	8ª Calle Poniente y 2ª Avenida Sur, n° 4-5, Santa Tecla, La Libertad

<b>Taquilla CNR Santa Ana</b>	5ª Avenida Sur, entre 27 y 33 Calle Oriente, Urbanización San Miguelito, Santa Ana
<b>Taquilla Alcaldía Municipal de Candelaria de la Frontera</b>	Barrio Santo Domingo, Avenida Domingo Peñate y 3era Calle Poniente, Alcaldía Municipal de Candelaria de la Frontera, Santa Ana.
<b>Taquilla Alcaldía Municipal de Santa Elena Usulután</b>	2ª Calle Poniente y 5ª Avenida Sur, Barrio El Calvario, Santa Elena, Usulután.
<b>Taquilla Tonacatepeque</b>	4ª Avenida Sur y 1ª Calle Poniente, costado norte al mercado municipal, frente al parque central de Tonacatepeque, San Salvador.
<b>Taquilla San Ignacio</b>	Oficinas Plan Trifinio, kilómetro 84 ½, Carretera Troncal del Norte, Cantón El Carmen, San Ignacio, Chalatenango.
<b>Agencia Berlín</b>	1ª Calle Poniente y Avenida José Simeón Cañas, frente al parque central de Berlín, Usulután.
<b>Agencia San Francisco Gotera</b>	4ª Calle Poniente, 1ª y 3ª Avenida Sur, Barrio La Soledad, San Francisco Gotera, Morazán.
<b>Taquilla Viceministerio de Transporte</b>	Avenida Jerusalén y Carretera Panamericana, Plaza SOHO, nivel 2, local 206, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
<b>Taquilla Ministerio de Obras Públicas</b>	Kilómetro 5 ½, Carretera a Santa Tecla, plantel La Lechuza, Ministerio de Obras Públicas, San Salvador.
<b>Taquilla Hospital del El Salvador</b>	Colonia San Benito, Avenida la Revolución, N° 222, Hospital Nacional El Salvador, San Salvador.
<b>Taquilla Lotería Nacional de Beneficencia Roosevelt</b>	47 Avenida Norte y Alameda Roosevelt, n° 110, Lotería Nacional de Beneficencia, San Salvador.
<b>Taquilla Lotería Nacional de Beneficencia Centro</b>	Avenida Oscar Arnulfo Romero y 3ª Calle Oriente, San Salvador.
<b>Taquilla RNP San Salvador</b>	Alameda Manuel Enrique Araujo, Edificio Carbonell, pasaje n° 1, San Salvador.
<b>Taquilla Terminal de Carga Aeropuerto</b>	Local C-24 A, primer nivel, edificio Terminal de Carga, Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Luis Talpa, La Paz.
<b>Taquilla Alcaldía Municipal de San Miguel</b>	2ª Calle Oriente y 2ª Avenida Norte, San Miguel
<b>Taquilla Centro de Gobierno Alcaldía Municipal de San Miguel</b>	Centro de Gobierno Municipal, Avenida Roosevelt Sur, San Miguel.



## ATM's

Ubicación	Dirección
Agencia Plaza Mundo Soyapango	Bulevar del Ejército, Soyapango Centro Comercial Plaza Mundo.
Metrocentro Sonsonate	Carretera hacia Acajutla, Centro Comercial Metrocentro Sonsonate.
Juayúa	Final 4ta Calle Oriente, Juayúa, Sonsonate.
Agencia Senda Florida	Colonia Escalón, Pasaje Senda Florida Sur, San Salvador.
Texaco Ateos	Kilómetro 30, Carretera a Sonsonate, cantón Ateos, Sacacoyo, La Libertad.
Selectos San Luis	Calle a San Antonio Abad. Centro Comercial San Luis. San Salvador.
Metrocentro Santa Ana Food Court	Food Court Metrocentro Santa Ana.
Agencia Autopista Sur	Bulevar Los Próceres, Prolongación Norte y Avenida Las Palmeras, San Salvador.
Agencia Sonsonate I	Barrio El Centro, 1ª Calle Poniente y 1ª Avenida Norte.
Centro Comercial Unicentro Lourdes	Centro Comercial Unicentro Lourdes.
Agencia Santa Ana	2ª Calle poniente y 2ª Avenida Norte.
Agencia Chalchuapa	2ª Calle poniente y Avenida 2 de Abril Norte.
Agencia Ahuachapán	Avenida Francisco Menéndez Sur, n° 3-0, Calle Gerardo Barrios.
Selectos San Benito	Avenida Las Magnolias, San Salvador.
Centro Comercial Metrocentro San Miguel	Colonia San Pablo, 30 Avenida Sur y Calle el Jute, Carretera Panamericana, San Miguel
Alcaldía Candelaria La Frontera	Calle 2 de Febrero y Avenida Domingo Peñate Norte, Barrio San José.
Agencia Usulután	2ª Calle Oriente y 2ª Avenida Norte.
Agencia Zacatecoluca	1ª Calle Poniente y Avenida José Matías Delgado.
Agencia Aeropuerto	Aeropuerto Internacional de El Salvador.
Agencia San Vicente	Barrio El Centro, 1ra Calle Oriente, n° 2.
Centro Comercial Multiplaza	.Centro Comercial Mul.tiplaza, car.retera a Santa Tecla.

Centro Comercial Metrosur	Bulevar de los Héroes, Centro Comercial Metrosur.
Galerías Escalón	Paseo General Escalón, Centro Comercial Galerías.
Dirección Nacional de Medicamentos	Calle Chiltiupán, Avenida Jayaque, Ciudad Merliot, Dirección Nacional de Medicamentos (DNM).
Plaza Merliot	17 Avenida Norte, Calle Chiltiupán, Plaza Merliot.
CAPRES	Alameda Manuel Enrique Araujo, n° 5500, Casa Presidencial, San Salvador.
Centro Comercial Las Cascadas	Avenida Jerusalén y Carretera Panamericana, Centro Comercial Las Cascadas, 1er Nivel, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Agencia 25 Avenida Norte	25 Avenida Norte y 27 Calle Poniente, n° 1429, San Salvador.
Plaza Mundo Soyapango	Bulevar del Ejército, Soyapango.
Agencia Nueva Concepción Chalatenango	Barrio El Centro, 4ª Calle Poniente, n° 386.
Agencia Unicentro Soyapango	Local n° 33, Centro Comercial Unicentro Soyapango.
Centro Comercial Altavista	Bulevar San Bartolo, Urbanización Altavista, Ilopango.
Unicentro Metropolis	Calle Principal, Colonia Zacamil.
Viduc San Jacinto	10ª Avenida Sur y Calle México, Barrio San Jacinto.
Centro Comercial La Gran Vía	Centro Comercial La Gran Vía, nivel 1, edificio n° 3.
Agencia San Miguel Centro	11 Avenida Norte y Avenida Roosevelt, n° 303.
Agencia Metapán	3ra Calle Poniente y Avenida Isidro Menéndez, n° 14
Agencia Santa Rosa de Lima	1ra Avenida Sur, Santa Rosa de Lima.
Plaza Amanecer (SUTRANS)	Kilómetro 6 ½, Bulevar del Ejército y Calle Antigua al Matazano.
Alcaldía San Marcos	Calle Rigoberto Alvayero, colonia Jardines de San Marco 1, mercado municipal, San Marcos.
Playa El Tunco	Carretera del Litoral, kilómetro 42, playa El Tunco, La Libertad.
Agencia Merliot	Condominio Centro Comercial Chiltiupán, 17 Avenida Norte y Calle Chiltiupán, Santa Tecla, La Libertad
Agencia Ciudad Barrios	1ª Calle Poniente y 3ª Avenida Norte, n° 9, Barrio El Centro
Palacio Legislativo	Final 17 Avenida Norte, Palacio Legislativo, Centro de Gobierno, San Salvador.
MOP	Kilómetro 5.5, Alameda Manuel Enrique Araujo, San Salvador
Agencia Paseo Escalón	Entre 79 y 81 Avenida Norte, Paseo General Escalón, block 72, n° 4122.
Mini Agencia El Coyolito	Kilómetro 48 ½, Plaza Don Yon, Troncal del Norte.
Agencia Cara sucia	Barrio San Rafael, Centro de Cara Sucia, n° 14, San Francisco Menéndez, Ahuachapán.

Agencia Santa Elena	Urbanización Bosques de Santa Elena, n° 9 y 10, block B, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Agencia Gotera	4ta Calle Poniente, 1era y 3era Avenida Sur, Barrio La Soledad, San Francisco Gotera, Morazán.
EX CAPRES	Calle Los Diplomáticos, ex Casa Presidencial, contiguo al Centro Comercial San Jacinto.
Texaco Constitución	Bulevar Constitución y Calle Antigua a Zacamil, Mejicanos, San Salvador.
Selectos San Bartolo	Bulevar del Ejército, San Salvador.
Alcaldía Guazapa	Avenida 14 de Diciembre, Barrio El Centro, frente al parque municipal, Guazapa, San Salvador.
Puerto de La Libertad	2da Calle Poniente, local n° 4, Barrio El Centro, Centro Comercial Miramar Plaza, La Libertad.
Alcaldía Chirilagua	1ª Calle Poniente, Barrio El Centro, Chirilagua, San Miguel.
Agencia Berlín	1ª Calle Poniente y Avenida José Simeón Cañas, frente al parque y a la par del ISSS.
Agencia Zacamil	Esquina Suroeste de la 29 Avenida Norte y Calle Zacamil, local n° 6.
Centro Cultural Legislativo	Alameda Juan Pablo II, Centro Cultural Legislativo, San Salvador.
Agencia San Miguel Roosevelt	2ª Calle Poniente, n° 192, San Miguel.
Texaco Navarra	Carretera a Comalapa, tienda de conveniencia estación de servicio Texaco Navarra.
Centro Comercial La Joya	Kilómetro 12, Carretera al Puerto de La Libertad, Centro Comercial La Joya, Santa Tecla, La Libertad.
Torre Futura	87 Avenida Norte, San Salvador.
Plaza Santa Elena	Plaza Santa Elena, Bulevar Santa Elena y Calle Alegría, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Centro Comercial Santa Rosa	Bulevar del Ejército, Soyapango.
Agencia Santa Tecla	Centro Comercial Santa Tecla, 2ª Calle Poniente y 5ª Avenida Sur, local n° 2, Santa Tecla, La Libertad.
Agencia Santa Ana Los Héroes	Avenida Salaverría, Calle Central Poniente y 1ª Avenida Sur, Salcoatitán, Sonsonate.
Agencia Centro San Salvador	Avenida Cuscatlán, entre 4ª y 6ª Calle Oriente, San Salvador.
Aeropuerto	Aeropuerto Internacional de El Salvador.
Hospital El Salvador	Salón Centroamericano, Avenida la Revolución, n° 222, San Salvador.
Alcaldía Nahuizalco	3ª Avenida Sur frente al parque central, Nahuizalco.
Alcaldía Nejapa	Lotificación Las Américas 1, polígono 1, lote 1, gasolinera El Coco, Nejapa, San Salvador.
Mirador Planes del Rendo	Kilómetro 10, calle principal a Panchimalco, Plaza Municipal El Mirador, Planes de Renderos, Panchimalco, San Salvador.

Tudo Santa Ana	Kilómetro 68.5, Carretera Panamericana, El Portezuelo, Santa Ana.
Super San Luis Talpa	3era Calle Poniente y Carretera El Litoral, lotificación Narváez, San Luis Talpa, La Paz.
Metrocentro San Salvador 7ma Etapa	Bulevar de Los Héroes, Centro Comercial Metrocentro, Séptima Etapa.
DOM	Entre 7ª y 9ª Calle Poniente, Colonia Escalón, n° 3.
DOM Israel	Entre 7ª y 9ª Calle Poniente, Colonia Escalón, n° 3.
Agencia Plaza Mundo Apopa	Kilómetro 12, Carretera Troncal del Norte, Apopa.
Planta Torogoz	Planta Potabilizadora Torogoz, Las Pavas, La Libertad.
Inabve	Colonia Miramonte y Avenida Bernal, n° 222
Aeropuerto III	Aeropuerto Internacional de El Salvador.
Alcaldía de san Miguel	2ª Calle Oriente y 2ª Avenida Norte, Palacio Municipal, San Miguel.
Puma San Martín	Kilómetro 19, Carretera Panamericana, San Martín.
Puma Miraflores Zacatecoluca	Kilómetro 47.1, autopista a Zacatecoluca, San Pedro Masahuat, La Paz.
RNPN	Alameda Manuel Enrique Araujo, kilómetro 4 ½, Pasaje Carbonell, Colonia Roma.
Plaza Alegre Rosario de Mora	Barrio El Centro, Avenida Alejandro Mora, n° 132, Plaza Alegre.
Centro de Gobierno San Miguel	Avenida Roosevelt, Centro de Gobierno, San Miguel.
Agencia Metrocentro San Salvador	Bulevar de los Héroes, Centro Comercial Metrocentro, en las cercanías de Cinemark

# Estados Financieros

---

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

**(Con informe de los Auditores Independientes)**

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

**Estados financieros**

**Al 31 de diciembre 2022**

**Contenido:**

<b>Informe del Auditor Independiente.....</b>	<b>1</b>
<b>Balance general.....</b>	<b>4</b>
<b>Estado de resultados .....</b>	<b>5</b>
<b>Estado de cambios en el patrimonio.....</b>	<b>6</b>
<b>Estado de flujo de efectivo.....</b>	<b>7</b>
<b>Notas a los estados financieros .....</b>	<b>8</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 los Auditores Independientes**

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

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las principales políticas contables.

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

### ***Bases para la opinión***

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

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

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

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

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

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

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



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

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

***Responsabilidades de la Administración y de aquellos encargados del gobierno sobre los estados financieros***

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, como se describe en la nota 2 a los estados financieros, así como por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración también es responsable de la evaluación de la capacidad del Banco para continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Banco o de terminar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista sino hacerlo.

Los encargados de la Administración del Banco, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco.

***Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros considerados en su conjunto están libres de representaciones erróneas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y son considerados significativos cuando, individualmente o en su conjunto, pudiera esperarse razonablemente que influyan las decisiones económicas que tomen los usuarios basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, nosotros ejercemos el juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante la auditoría.

Asimismo, nosotros como auditores, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más alto que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Banco.



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

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

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

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

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

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

René Alberto Arce Barahona  
Socio  
Registro No. 1350

16 de febrero de 2023  
Torre Futura World Trade Center 11-05  
San Salvador, El Salvador



A-050-2023

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Balances generales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

<b>ACTIVOS</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos de intermediación</b>		
Caja y bancos (Nota 3)	US\$ 222,547.6	248,016.5
Reportos y otras operaciones bursátiles neto (Nota 4)	-	4,488.0
Inversiones financieras, netas (Nota 5)	404,565.5	362,778.9
Cartera de préstamos, neta (Notas 6, 7 y 8)	1,066,727.5	993,288.9
	<u>1,693,840.6</u>	<u>1,608,572.3</u>
<b>Otros activos</b>		
Bienes recibidos en pago, neta (Nota 9)	7,159.0	7,941.2
Inversiones accionarias (Nota 10)	114.3	114.3
Diversos, neto	10,652.0	6,132.3
	<u>17,925.3</u>	<u>14,187.8</u>
<b>Activo fijo</b>		
Bienes muebles, inmuebles y otros – neto (Nota 11)	16,331.0	16,220.3
<b>Total de los activos</b>	<u>US\$ 1,728,096.9</u>	<u>1,638,980.4</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos de intermediación</b>		
Depósitos de clientes (Nota 12)	US\$ 1,403,153.5	1,339,791.3
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 8 y 14)	28,090.8	21,458.3
Préstamos de otros bancos (Nota 15)	63,168.1	74,627.1
Reportos y otras obligaciones bursátiles (Nota 16)	11,524.4	-
Diversos	32,671.7	32,402.2
	<u>1,538,608.5</u>	<u>1,468,278.9</u>
<b>Otros pasivos</b>		
Cuentas por pagar	8,125.8	7,956.3
Provisiones	4,829.2	5,287.3
Diversos	8,310.0	7,375.9
	<u>21,265.0</u>	<u>20,619.5</u>
<b>Total de los pasivos</b>	<u>1,559,873.5</u>	<u>1,488,898.4</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital social pagado	97,418.8	73,434.3
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado	70,804.6	76,647.7
<b>Total patrimonio</b>	<u>168,223.4</u>	<u>150,082.0</u>
<b>Total de los pasivos más patrimonio</b>	<u>US\$ 1,728,096.9</u>	<u>1,638,980.4</u>

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

Firmado 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.**  
**Estados de resultados**  
**Por los años terminados el 31 diciembre de 2022 y 2021**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingresos de operación</b>		
Intereses de préstamos	US\$ 81,235.7	74,027.2
Comisiones y otros ingresos de préstamos	5,949.0	6,101.7
Intereses de inversiones	28,245.0	16,804.9
Utilidad en venta de títulos valores	182.6	343.9
Reportos y operaciones bursátiles	17.6	152.6
Intereses sobre depósitos	1,217.2	226.8
Operaciones en moneda extranjera	281.0	392.7
Otros servicios y contingencias	3,932.6	6,130.2
	<b>121,060.7</b>	<b>104,180.0</b>
<b>Costos de operación</b>		
Intereses y otros costos de depósitos	42,326.3	31,274.3
Intereses sobre préstamos	4,674.4	4,437.2
Pérdida en venta de títulos valores	322.7	95.6
Operaciones en moneda extranjera	148.0	51.2
Otros servicios y contingencias	5,482.6	4,290.7
	<b>52,954.0</b>	<b>40,149.0</b>
<b>Reservas de saneamiento (Nota 7)</b>	15,000.8	11,117.4
	<b>53,105.9</b>	<b>52,913.6</b>
<b>Utilidad antes de gastos</b>		
<b>Gastos de operación (Nota 26)</b>		
De funcionarios y empleados	16,560.1	16,488.5
Generales	13,675.7	13,771.8
Depreciaciones y amortizaciones	2,085.9	1,847.5
	<b>32,321.7</b>	<b>32,107.8</b>
<b>Utilidad de operación</b>	20,784.2	20,805.8
Otros ingresos netos	2,821.2	1,696.9
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>23,605.4</b>	<b>22,502.7</b>
<b>Impuestos directos</b>		
Impuesto sobre la renta (Nota 25)	(4,748.6)	(5,010.2)
<b>Utilidad neta</b>	<b>US\$ 18,856.8</b>	<b>17,492.5</b>

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

Firmado 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.

### Estados de cambios en el patrimonio

#### Por los años terminados el 31 diciembre de 2022 y 2021

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

	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2021	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2022
<b>Patrimonio</b>							
Capital social pagado (1)	US\$ 73,434.3	0.0	-	73,434.3	23,984.5	-	97,418.8
Reserva legal (Nota 23)	12,160.4	2,250.3	-	14,410.7	2,360.5	-	16,771.2
Reservas voluntarias (Nota 43)	20,064.8	0.0	3,433.9	16,630.9	-	6,522.6	10,108.3
Utilidades distribuíbles (Nota 24)	0.0	21,448.8	6,206.5	15,242.3	18,856.8	17,602.8	16,496.3
Resultados de ejercicios anteriores	25.0	3,956.2	0.3	3,980.9	16,276.0	19,252.7	1,004.2
	<u>US\$ 105,684.5</u>	<u>27,655.3</u>	<u>9,640.7</u>	<u>123,699.1</u>	<u>61,477.8</u>	<u>43,378.1</u>	<u>141,798.8</u>
<b>Patrimonio restringido</b>							
Utilidad no distribuíble (Nota 24)	18,447.4	3,433.9	3,956.3	17,925.0	-	980.1	16,944.9
Revalúos del activo fijo	4,962.3	-	-	4,962.3	-	-	4,962.3
Recuperación de activos castigados (Nota 20)	2,424.2	1,241.0	169.6	3,495.6	1,362.4	340.6	4,517.4
	<u>US\$ 25,833.9</u>	<u>4,674.9</u>	<u>4,125.9</u>	<u>26,382.9</u>	<u>1,362.4</u>	<u>1,320.7</u>	<u>26,424.6</u>
<b>Total patrimonio</b>	<u>US\$ 131,518.4</u>	<u>32,330.2</u>	<u>13,766.6</u>	<u>150,082.0</u>	<u>62,840.2</u>	<u>44,698.8</u>	<u>168,223.4</u>
<b>Valor contable de las acciones</b> (cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)	<u>US\$ 10.75</u>			<u>12.26</u>			<u>13.74</u>

(1) El capital social del Banco está representado por 11,992,232 acciones comunes, con valor absoluto de ocho dólares y 246,817 preferidas, con valor absoluto de seis dólares (en 2021 y 2020, se mantuvieron en circulación el mismo número de ambas denominaciones, con valor absoluto de seis dólares) las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

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

Firmado por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
Director de Operaciones y Finanzas

Nataael Antonio Siciliano  
Contador General

Omar Chavez Portal  
Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.****Estado de Flujo de Efectivo****Por los años terminados el 31 diciembre de 2022 y 2021***(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	US\$ 18,856.8	17,492.5
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado) en las actividades de operación.		
Reserva de saneamiento de préstamos y productos por cobrar	13,430.4	10,670.8
Otras reservas	(1,363.8)	(273.7)
Reserva de activos extraordinarios	1,275.2	1,142.4
Reserva riesgo país	(0.6)	(0.3)
Ganancia en ventas de activos extraordinarios y activo fijo	(1,192.0)	(393.8)
Donaciones de activo fijo	-	1,703.6
Bienes recuperados (Nota 20)	1,021.8	1,071.4
Depreciaciones y amortizaciones	2,085.9	1,847.5
Intereses y comisiones por recibir	1,556.2	3,427.2
Aumento (Disminuciones) de intereses y comisiones por pagar	614.5	(69.4)
Aumento en cartera de préstamos	(88,950.8)	(129,890.6)
(Disminución) aumento de otros activos	(4,519.7)	1,571.7
Aumento en depósitos del público	62,813.5	280,517.2
Aumento (Disminuciones) de otros pasivos	2,278.8	(345.6)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>7,906.2</u>	<u>188,470.9</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de Inversiones en instrumentos financieros	(42,625.4)	(186,350.6)
Aumento de reportos y operaciones bursátiles	4,488.0	1,728.4
Adquisición de activo fijo (Nota 11)	(2,213.4)	(2,787.9)
Efectivo recibido por venta de activo fijo	27.9	62.4
Efectivo recibido por venta de activos extraordinarios	2,052.4	1,100.6
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(38,270.5)</u>	<u>(186,247.1)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pago de dividendos	(1,736.7)	-
Pagos de préstamos	(4,892.3)	(21,081.6)
Aumento de reportos y operaciones bursátiles	11,524.4	-
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento	<u>4,895.4</u>	<u>(21,081.6)</u>
Disminución neta en el efectivo	(25,468.9)	(18,857.8)
Efectivo al inicio del año	248,016.5	266,874.3
Efectivo al final del año (Nota 3)	<u>US\$ 222,547.6</u>	<u>248,016.5</u>

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

Firmado por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
PresidenteJosé Raúl Cienfuegos Morales  
Director de Operaciones y FinanzasNatanael Antonio Siciliano  
Contador GeneralOmar Chavez Portal  
Director VicepresidenteSandra Yanira Peña Amaya  
Director Secretario

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

### **1. Operaciones**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

la más conservadora. En la nota (39) se presentan las principales diferencias entre las normas contables utilizadas y las NIIF.

La presentación de estados financieros, sus notas, y el contenido de los mismos están establecidos en la NCB-017 Normas para la Elaboración de Estados Financieros de Bancos, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. La publicación de los estados financieros está basada en la NCB-018 Normas para la Publicación de Estados Financieros de los Bancos, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

### **2.2. Inversiones financieras**

La cartera de inversiones se valúa al valor de mercado cuando se trata de instrumentos que se transan con regularidad en el mercado bursátil salvadoreño, los títulos valores emitidos por entidades radicadas en el país sin cotización en el mercado bursátil salvadoreño, con base a la categoría de riesgo asignada por una calificadora de riesgos inscrita en la Superintendencia del Sistema Financiero y los títulos valores sin cotización en el mercado bursátil salvadoreño y sin clasificación de riesgo, se valúan a su valor presente.

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

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

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

### **2.4. Activo fijo**

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

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

---

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

<b>Tipo de bien</b>	<b>Vida útil</b>
Edificaciones	20 años
Instalaciones	5 años
Mobiliario y equipo de oficina	3 a 5 años
Vehículos	4 años
Amortizables	5 años

### 2.5. Indemnizaciones y retiro voluntario

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

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

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

El plan de beneficios definido que cubre la prestación económica por retiro voluntario establecido en el reglamento interno y el de ley, usa el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, considerando una tasa de descuento: 5.58% (3.07%, en 2021) anual y Tasa de incremento salarial: 1.79% (1.00%, en 2021) anual.

Teniendo en cuenta las prestaciones establecidas en el Reglamento Interno de Trabajo y La Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, antes señalados, los estudios actuariales vigentes, requeridos por la Norma Internacional Contabilidad NIC -19, han estimado que el pasivo laboral requerido para solventar las obligaciones a favor de los empleados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es de US\$2,817.1 y US\$3,377.6, respectivamente.

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

---

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

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

	2022	2021
<b>Pasivo laboral relacionado con la política:</b>		
Provisión al 31 de diciembre para solventar deuda por retiro voluntario.	US\$ 2,817.1	3,377.6
Otros datos sobre pasivo laboral en general		
Pagos en concepto de indemnizaciones y retiro voluntario.	US\$ 789.7	396.9

### 2.6. Reservas de saneamiento

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

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

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

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

Las reservas por riesgo de calificación de deudores se constituyen cuando como resultado de una verificación realizada por la Superintendencia se determina que, es necesario recalificar a categorías de mayor riesgo a un número de deudores superior al quince por ciento de la muestra examinada.

El monto de estas reservas se incrementa por el resultado de las evaluaciones realizadas por la Superintendencia y se disminuye con autorización de esa Institución cuando a su juicio el Banco

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

haya mejorado sus procedimientos de calificación de deudores.

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

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

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

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

### **2.8. Inversiones accionarias**

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

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

### **2.9. Activos extraordinarios**

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Banco constituye provisiones por riesgo país por las actividades de colocación de recursos en el exterior. Este riesgo es imputable al país de domicilio del deudor u obligado al pago y

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

desde el cual se debe obtener el retorno de los recursos invertidos, salvo que la compañía matriz actúe en calidad de deudor solidario y/o cuando el garante esté domiciliado en un país con calificación en grado de inversión.

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

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

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

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

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

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

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios.

### 3. Caja y bancos

Este rubro está compuesto por el efectivo tanto en moneda local como extranjera y asciende a US\$222,547.6 (US\$248,016.5, en 2021), de los cuales US\$186,251.8(US\$215,912.7, en 2021), corresponde a depósitos en moneda local y US\$552.6(US\$917.4, en 2021), corresponde a depósitos en moneda extranjera. Un resumen de la integración de esta cuenta se presenta a continuación:

		2022	2021
Caja	US\$	29,149.9	27,166.9
Depósitos en Banco Central de Reserva de El Salvador		176,757.1	208,529.8
Documentos a cargos de otros bancos		6,593.3	4,019.5
Depósitos en bancos locales		4,212.1	3,704.9
Depósitos en bancos extranjeros		5,835.2	4,595.4
<b>TOTAL</b>	<b>US\$</b>	<b>222,547.6</b>	<b>248,016.5</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el requerimiento de reserva de liquidez sobre los depósitos es de US\$157,947.0 y US\$185,157.0, respectivamente, de los cuales, en ambos años, el 100% está depositado en cuenta con Banco Central de Reserva de El Salvador; no se tiene saldo restringido de moneda extranjera.

### 4. Reportos y operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre 2022, no se tiene el saldo de reportos y otras operaciones bursátiles. Al 31 de diciembre 2021, ascendía a US\$4,488.0.

### 5. Inversiones financieras y sus provisiones

Este rubro representa los títulos valores y otras inversiones en instrumentos monetarios, adquiridos para fines prudenciales, especulativos o por disposición de las autoridades monetarias. Las inversiones financieras y sus provisiones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 presentan un saldo de US\$404,565.5 y US\$362,778.9, respectivamente, los cuales se detallan a continuación:

		2022	2021
Títulos valores negociables			
Emitidos por el Banco Central de Reserva	US\$	0.0	6,001.7
Emitidos por el Estado		367,120.5	319,020.2
Emitidos por otros		29,713.2	27,850.1
		<u>396,833.7</u>	<u>352,872.0</u>
Títulos valores conservados hasta el vencimiento		2,141.7	2,141.7
Títulos valores disponibles para la venta		83.5	1,419.8
		<u>399,058.9</u>	<u>356,433.5</u>

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Intereses provisionados	5,506.6	6,345.4
<b>Cartera bruta</b>	<b>US\$ 404,565.5</b>	<b>362,778.9</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco no mantiene provisión para valuación de inversiones, debido a la calidad de sus inversiones.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un monto de US\$620.0 se encuentran garantizando parcialmente los préstamos con Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) (Véase nota 15)

La tasa de rendimiento promedio anual es de 7.35% (5.98%, en 2021).

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.

### 6. Cartera de préstamos - neta

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

	2022	2021
<b>Préstamos vigentes:</b>		
Empresas privadas	US\$ 690,340.6	640,102.3
Adquisición de vivienda	126,380.1	114,011.4
Consumo	64,193.9	40,656.8
Otras entidades del Sistema Financiero	39,594.9	44,100.2
Entidades estatales	79,511.2	67,390.3
	<u>1,000,020.7</u>	<u>906,261.0</u>
<b>Préstamos refinanciados o reprogramados:</b>		
Empresas privadas	63,477.2	79,140.9
Consumo	6,616.4	7,468.9
	<u>70,093.6</u>	<u>86,609.8</u>
<b>Préstamos vencidos</b>		
Empresas privadas	19,070.3	14,048.1
Adquisición de vivienda	840.6	488.1
Consumo	580.1	669.2
	<u>20,491.0</u>	<u>15,205.4</u>
Intereses sobre préstamos	11,328.9	12,046.3
Reservas de saneamiento	(35,206.7)	(26,833.6)
<b>Cartera neta</b>	<b>US\$ 1,066,727.5</b>	<b>993,288.9</b>

Tasa de rendimiento promedio: 8.10% (8.56%, en 2021).

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

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

Los préstamos con tasa de interés ajustable representan el 100.0% (100.0%, en 2021) y la cartera de préstamos con tasa de interés fija representa el 0.00% (0.0%, en 2021).

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en el período reportado ascienden a US\$1,737.7 (US\$1,560.3, en 2021).

### 7. Reservas de saneamiento

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas por un total de US\$42,645.6 y US\$32,908.7, respectivamente.

El movimiento de las provisiones en el período reportado es el siguiente:

#### a. Reservas por deudores de créditos a empresas privadas:

	Préstamos	Contingencias	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 17,893.1	US\$ 6,075.1	US\$ 23,968.2
Más: Constitución de reservas	10,427.7	1,363.8	11,791.5
Menos: Liberación de reservas	(67.5)	-	(67.5)
Traslados	(442.9)	-	(442.9)
Saneamiento de préstamos	(2,891.7)	-	(2,891.7)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>US\$ 24,918.7</b>	<b>US\$ 7,438.9</b>	<b>US\$ 32,357.6</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	US\$ 11,611.8	US\$ 5,868.1	US\$ 17,479.9
Más: Constitución de reservas	8,500.0	273.7	8,773.7
Traslados de voluntarias	931.9	-	931.9
Menos: Traslados	(329.9)	-	(329.9)
Saneamiento de préstamos	(2,820.7)	(66.7)	(2,887.4)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>US\$ 17,893.1</b>	<b>US\$ 6,075.1</b>	<b>US\$ 23,968.2</b>

Tasa de cobertura: 4.04% (3.15%, en 2021).

#### b. Reservas por deudores de créditos para la vivienda:

	2022	2021
Saldo inicial	US\$ 1,004.3	941.0
Más: Constitución de reservas	260.8	33.0
Traslados de voluntarias	-	195.9
Menos: Traslados	(28.7)	(165.5)
Saneamiento de préstamos	(233.9)	(0.1)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$ 1,002.5</b>	<b>1,004.3</b>

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Tasa de cobertura: 0.69% (0.88%, en 2021).

c. Reservas por deudores de créditos para consumo:

	2022	2021
Saldo inicial	US\$ 221.0	83.8
Más: Constitución de reservas	694.0	241.7
Menos: Saneamiento de préstamos	(453.9)	(104.5)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$ 461.1</b>	<b>221.0</b>

Tasa de cobertura: 0.64% (0.44%, en 2021).

d. Reservas por exceso de créditos relacionados:

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

e. Reservas voluntarias:

	2022	2021
Saldo inicial	US\$ 7,715.2	7,351.7
Más: Constitución de reservas	2,115.4	1,896.2
Menos: Saneamientos	(1,006.2)	(404.9)
Traslados a obligatorias	-	(1,127.8)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$ 8,824.4</b>	<b>7,715.2</b>

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos de reservas de saneamiento por US\$15,000.8 y US\$11,117.4, respectivamente, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$14,861.7 y US\$10,944.5. Adicionalmente incluye saneamientos directos contra resultados y reservas de cuentas por cobrar.

## 8. Cartera pignorada

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

- a. Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de la República de El Salvador (BANDESAL) por US\$42,480.7 (US\$34,864.0, en 2021). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$28,090.8 (US\$21,458.3, en 2021), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$22,623.8 (US\$20,327.5, en 2021). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$23,209.8 (US\$23,137.6, en 2021), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en mayo de 2015, por valor de US\$76,500.0.

- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$74,138.3 (US\$65,683.4, en 2021). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$45,149.5 (US\$43,566.4, en 2021), y la garantía es de US\$67,066.5 (US\$61,418.7, en 2021), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica, S.A., (BICSA) por un monto de US\$12,000.00 (US\$9,000.0, en 2021), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$12,028.8 (US\$9,002.6, en 2021), y la garantía total es de US\$15,770.1 (US\$11,434.3, en 2021), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo de ECO BUSINESS FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0, en 2021), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$5,699.4 (US\$9,403.8, en 2021) y la garantía total es de US\$7,380.3 (US\$12,378.3, en 2021), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco mantiene saldos de activos extraordinarios por valor neto de US\$7,159.0 y US\$7,941.2, respectivamente.

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

	<u>Valor de los activos</u>	<u>Valor de las reservas</u>	<u>Valor neto de reservas</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>US\$ 13,750.6</b>	<b>5,809.4</b>	<b>7,941.2</b>
Más: Adquisiciones y constituciones	3,970.9	1,275.2	2,695.7
Traslados de reservas	-	464.7	(464.7)
Menos: Retiros	(5,732.4)	(2,719.2)	(3,013.2)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>US\$ 11,989.1</b>	<b>4,830.1</b>	<b>7,159.0</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>US\$ 13,775.1</b>	<b>5,953.0</b>	<b>7,822.1</b>
Más: Adquisiciones y constituciones	3,862.4	1,142.4	2,720.0
Traslados de reservas	-	530.8	(530.8)
Menos: Retiros	(3,886.9)	(1,816.8)	(2,070.1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>US\$ 13,750.6</b>	<b>5,809.4</b>	<b>7,941.2</b>

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

### 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre, los activos que tienen más de cuatro años de haber sido adquiridos ascienden a US\$1,925.9, (US\$1,873.3 en 2021) del cual un monto de US\$79.5 (US\$ 98.8, en 2021) ha sido reconocido como pérdida en el ejercicio; de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Bancos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se dieron de baja activos extraordinarios en concepto de ventas, como se describe a continuación:

Períodos	Precio de venta	Costo de Adquisición	Provisión constituida	Resultado o neto
2022	US\$ 5,301.9	5,732.4	(2,719.2)	2,288.7
2021	US\$ 3,706.6	3,886.9	(1,816.8)	1,636.5

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 no se realizaron retiros de activo aplicado contra reserva de saneamiento.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se realizaron traslados de activos extraordinarios al activo fijo del Banco.

Al 31 de diciembre de 2022 no realizaron donaciones de activos. Al 31 de diciembre de 2021 se realizaron dos donaciones de activos extraordinarios el primero ubicado en cantón la Joya, Coatepeque, Santa Ana y el segundo ubicado en cantón el Botoncillal, Colón, La Libertad.

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

## 10. Inversiones accionarias

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

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación		Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
		2022	2021	Fecha	Monto	2022	2021	2022	2021
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.36	2.37	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$96.7	US\$40.3

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

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

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

		2022	2021
Costo			
Edificaciones	US\$	8,556.7	8,556.7
Mobiliario y equipo		13,474.8	11,986.6

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Menos: Depreciación acumulada	(15,174.6)	(14,227.1)
	<u>6,856.9</u>	<u>6,316.2</u>
Más:		
Terrenos	4,362.9	4,362.9
Amortizables	1,516.4	1,897.9
Construcciones en proceso	-	48.5
	<u>12,736.2</u>	<u>12,625.5</u>
Revaluaciones		
Edificaciones	1,367.5	1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones	(1,367.5)	(1,367.5)
Terrenos	3,594.8	3,594.8
	<u>3,594.8</u>	<u>3,594.8</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 16,331.0</b>	<b>16,220.3</b>

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se efectuó revalúo de activos.

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

	2022	2021
<b>Saldo inicial</b>	<b>US\$ 16,220.3</b>	<b>16,997.6</b>
Mas - Adquisiciones	2,213.4	2,787.9
Menos - Depreciaciones y amortizaciones	(2,085.9)	(1,847.5)
Retiros	(16.8)	(1,717.7)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$ 16,331.0</b>	<b>16,220.3</b>

## 12. Depósitos de clientes

La cartera de depósitos del Banco se encuentra distribuida así:

	2022	2021
Depósitos del público	US\$ 759,467.6	744,420.8
Depósitos de otros bancos	1,901.5	14,148.1
Depósitos de entidades estatales	618,823.4	562,242.5
Depósitos restringidos e inactivos	22,961.0	18,979.9
<b>Total</b>	<b>US\$ 1,403,153.5</b>	<b>1,339,791.3</b>

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

	2022	2021
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 336,818.7	385,253.4
Depósitos en cuenta de ahorro	315,832.2	305,977.5
Depósitos a plazo	750,502.6	648,560.4
<b>Total</b>	<b>US\$ 1,403,153.5</b>	<b>1,339,791.3</b>

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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

Tasa de costo promedio es de 2.93% (2.58%, en 2021).

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

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

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco no hizo uso de préstamos para cubrir deterioros de liquidez, normados en el artículo 49-A de la Ley Orgánica del Banco Central de Reserva.

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

Al 31 de diciembre el Banco mantiene préstamos otorgados por BANDESAL de US\$42,480.7 (US\$34,864.0, en 2021) teniendo un saldo pendiente de pago de US\$28,090.8 (US\$21,458.3, en 2021).

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

Préstamo con saldo principal de US\$1,443.7 (US\$2,022.5, en 2021), destinado a créditos de inversión, intereses acumulados de US\$4.8 (US\$6.1, en 2021), al 6.2% (6.1%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 9 de mayo de 2039

Préstamo con saldo principal de US\$56.0 (US\$103.0, en 2021), destinado a fondo de crédito para el medio ambiente, intereses acumulados de US\$0.4 (US\$0.7, en 2021), al 2.0% (2.0%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de agosto de 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$2,229.1 (US\$3,916.6, en 2021), destinado a líneas inversión fincas cafetaleras, intereses acumulados de US\$31.6 (US\$58.1, en 2021), al 3.0% (3.0%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 12 de noviembre de 2029.

Préstamo con saldo principal de US\$1,688.3 (US\$2,624.5, en 2021), destinado a línea de crédito para el financiamiento del desarrollo productivo de las MIPYMES-Fondos BID, intereses acumulados de US\$6.1 (US\$9.2, en 2021), al 5.5% (5.5%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 13 de febrero del 2034.

Préstamo con saldo principal de US\$22.6 (US\$108.7, en 2021), destinado a línea de crédito para mujeres empresarias, intereses acumulados de US\$0.1 (US\$0.3, en 2021), al 6.0% (5.99%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 12 de julio de 2024.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

### 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Préstamo con saldo principal de US\$4,709.1 (US\$6,535.6, en 2021), destinado a líneas especiales de crédito sector vivienda y estudio, intereses acumulados de US\$21.0 (US\$36.0, en 2021), al 4.0% (3.87%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de noviembre de 2042.

Préstamo con saldo principal de US\$1,595.5 (US\$923.0, en 2021), destinado a líneas Programa Eficiencia Energética En Pequeñas Y Medianas Empresas, intereses acumulados de US\$3.4 (US\$2.1, en 2021), al 2.5% (3.2%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 26 de agosto del 2032.

Préstamo con saldo principal de US\$60.4 (US\$88.6, en 2021), destinado a líneas programa eficiencia energética y renovables, intereses acumulados de US\$1.9 (US\$2.9, en 2021), al 6.0% (6.0%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 9 de enero del 2025.

Préstamo con saldo principal de US\$11,745.4 (US\$0.00, en 2021), destinado a líneas programa para la recuperación económica de las MiPyme salvadoreñas-BID, intereses acumulados de US\$41.1 (US\$0.0, en 2021), al 4.8% (0.0%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 31 de agosto del 2027.

Préstamo con saldo principal de US\$4,412.2 (US\$5,000.0, en 2021), destinado a líneas programa en Apoyo a la reactivación económica de las Empresas Salvadoreñas, intereses acumulados de US\$18.1 (US\$20.5, en 2021), al 2.3% (6.3%, en 2021) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 8 de diciembre del 2028.

#### 15. Préstamos de otros bancos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados financieros del Banco presentan obligaciones por préstamos con bancos extranjeros que ascienden a US\$63,168.1 y US\$74,627.1, respectivamente, monto que incluye capital más intereses.

El detalle de préstamos con bancos extranjeros es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022:

Banco	Destino	Monto global de línea	Saldo	Tasa promedio	Vencimiento	Garantía
BNDES	Exportaciones brasileñas	14,000.0	290.4	3.40%	2 de may.2025	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBio	74,138.3	45,149.5	4.95%	23 de Jul 2028	Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño
Banco de Costa Rica, S.A.(BICSA)	Capital de trabajo	12,000.0	12,028.8	6.92%	9 de junio 2023	Cartera de préstamos

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Eco Business Fund	Capital de trabajo	15,000.0	5,699.4	7.81%	24 de sept. 2024	Cartera de préstamos
<b>TOTAL</b>		<b>US\$ 115,138.3</b>	<b>63,168.1</b>			

Al 31 de diciembre de 2021:

Banco	Destino	Monto global de línea	Saldo	Tasa promedio	Vencimiento	Garantía
The Export-Import Bank of the Republic of China	Comercio exterior	US\$ 5,000.0	108.3	1.44%	6 dic..2022	Sin garantía real
BNDES	exportaciones brasileñas	14,000.0	558.5	3.12%	2 de may..2025	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBio	65,683.4	43,566.4	4.87%	23 de Jul 2028	Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño
Banco de Costa Rica, S.A.(BICSA)	Capital de trabajo	9,000.0	9,002.7	4.90%	28 de oct. 2022	Cartera de préstamos
Eco Business Fund	Capital de trabajo	15,000.0	9,403.8	3.99%	24 de sept. 2024	Cartera de préstamos
OFID para el Desarrollo Internacional	Capital de trabajo	12,000.0	11,987.4	4.93%	24 de junio 2022	Sin garantía real
<b>TOTAL</b>		<b>US\$ 120,683.4</b>	<b>74,627.1</b>			

### 16. Reportos y otras operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre 2022, el saldo de reportos y otras obligaciones bursátiles del Banco asciende a \$11,524.4. Al 31 de diciembre 2021, no se tienen saldos en esos conceptos.

### 17. Títulos de emisión propia.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco no tenía obligaciones negociables, emitidos de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Bancos.

### 18. Bonos convertibles en acciones.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se tienen bonos convertibles en acciones de conformidad al artículo 43 de la Ley de Bancos.

### 19. Préstamos convertibles en acciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco no tiene préstamos convertibles en acciones de conformidad al artículo 78 de la Ley de Bancos.

### 20. Recuperaciones de activos castigados

Al 31 de diciembre de 2022, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$1,362.4, corresponde a cuatro inmuebles el

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

primero por US\$23.9, a nombre de Jaime Manrique Figueroa, el segundo por US\$60.2, a nombre de Exportadora El Volcán, S.A. de C.V., el tercero por US\$18.1, a nombre de Disnalda del Carmen Guillen y el cuarto formado de siete porciones por US\$830.9, a nombre de Sociedad Clavasa, S.A. de C.V., y seis autobuses de transporte público de pasajeros por un valor total de \$429.3, a nombre de Francisco Antonio Pacas Lemus. Al 31 de diciembre de 2021, las recuperaciones en especie, de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$1,241.0, corresponde a un inmueble por US\$1,095.7, a nombre de Eduardo Domingo Call Imberton, tres inmuebles el primero de USD \$50.0, el segundo por USD \$50.0 y el tercero de USD \$10.7, a nombre de Hector Antonio Diaz Flores, y bienes muebles por USD \$34.6 a nombre de Mayoreo Ferretero, S.A. de C.V.

### 21. Vencimientos de operaciones activas y pasivas

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

Concepto	2023	2024	2025	2026	2027	Más de 5 años	Total
<b>Activos</b>							
Inversiones financieras	US\$ 329,776.4	14,108.0	13,118.7	-	2,871.3	44,691.1	404,565.5
Préstamos (*)	150,464.0	34,016.7	41,152.7	46,965.0	57,763.0	736,366.1	1,066,727.5
<b>Total de activos</b>	<b>480,240.4</b>	<b>48,124.7</b>	<b>54,271.4</b>	<b>46,965.0</b>	<b>60,634.3</b>	<b>781,057.2</b>	<b>1,471,293.0</b>
<b>Pasivos</b>							
Depósitos	1,384,646.1	18,507.4	-	-	-	-	1,403,153.5
Préstamos	12,028.8	5,722.1	409.1	-	11,786.5	61,312.4	91,258.9
Reportos	11,524.4	-	-	-	-	-	11,524.4
<b>Total de pasivos</b>	<b>1,408,199.3</b>	<b>24,229.5</b>	<b>409.1</b>	<b>0.0</b>	<b>11,786.5</b>	<b>61,312.4</b>	<b>1,505,936.8</b>
<b>Monto neto</b>	<b>US\$ (927,958.9)</b>	<b>23,895.2</b>	<b>53,862.3</b>	<b>46,965.0</b>	<b>48,847.8</b>	<b>719,744.8</b>	<b>(34,643.8)</b>

(\*) Presentados netos de reserva.

Para efectos de esta divulgación, los depósitos de ahorro y cuentas corrientes por US\$652,650.9 que no tienen vencimiento definido, se incluyen como parte de los vencimientos del primer año, y no se incluye el efectivo en caja y bancos con saldo de US\$222,547.6.

### 22. Utilidad por acción

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

	2022	2021
<b>Utilidad por acción</b>	US\$ 1.54	1.43

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, en ambos períodos.

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

#### 23. Reserva legal

Con base al Artículo No 39 de la Ley de Bancos, el Banco debe separar de sus utilidades anuales el diez por ciento (10%) hasta alcanzar una suma igual al veinticinco por ciento (25%) del capital social pagado. Al 31 de diciembre, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a US\$2,360.5 (US\$2,250.3, en 2021).

#### 24. Utilidad distribuible y no distribuible

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

Conceptos		2022		2021	
		Parcial	Total	Parcial	Total
Utilidad del ejercicio	US\$		18,856.8		17,492.5
Reserva Legal			(2,360.5)		(2,250.3)
Traslado de reservas voluntarias			-		3,433.8
Utilidad no distribuible de ejercicios anteriores			17,925.0		18,447.4
Total utilidad disponible	US\$		<u>34,421.3</u>		<u>37,123.4</u>
Utilidades restringidas					
Intereses, comisiones recargos por cobrar	US\$		<u>(16,944.9)</u>		(17,924.9)
Sobre bancos		(26.8)		(11.5)	
Sobre inversiones		(5,506.6)		(6,345.3)	
Sobre préstamos		(9,913.5)		(10,811.6)	
Sobre cuentas por cobrar		<u>(1,498.0)</u>		<u>(756.5)</u>	
Utilidad distribuible al final del período	US\$		<u>17,476.4</u>		<u>19,198.5</u>

#### 25. Impuesto sobre la renta

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Impuesto sobre la Renta computado de acuerdo con lo establecido en los decretos referidos se detalla a continuación:

		2022	2021
Rentas gravadas del ejercicio	US\$	99,618.4	92,875.9
Menos: Costos y gastos del ejercicio		<u>(104,085.4)</u>	<u>(87,153.8)</u>
Subtotal		(4,467.0)	5,722.1

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

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Más: Costos y gastos no deducibles	20,295.6	10,978.7
Renta imponible	15,828.6	16,700.8
Impuesto sobre la renta determinado	<b>US\$ 4,748.6</b>	<b>5,010.2</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco tiene en concepto de impuesto sobre la renta diferido relacionado con la reserva laboral, saldo por US\$845.1 y US\$1,013.3, respectivamente.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por el Banco para los años 2022, 2021 y 2020.

El impuesto líquido a pagar haciendo uso de los derechos relacionados con la provisión ascienden a US\$2,649.4 (US\$3,149.8, en 2021).

#### 26. Gastos de operación

Los gastos de operación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se detallan a continuación:

	2022	2021
<b>Gastos de funcionarios y empleados</b>		
Remuneraciones	US\$ 10,844.7	10,370.0
Prestaciones al personal	4,900.8	4,605.0
Indemnizaciones al personal	322.8	1,100.0
Gastos del directorio	102.2	95.6
Otros gastos de personal	389.6	317.9
	<b>16,560.1</b>	<b>16,488.5</b>
Gastos generales	13,675.7	13,771.8
Depreciaciones y amortizaciones	2,085.9	1,847.5
<b>Total</b>	<b>US\$ 32,321.7</b>	<b>32,107.8</b>

#### 27. Fideicomisos

Al 31 de diciembre 2021 y 2022, el Banco administra tres fideicomisos, según detalle

Descripción	Valor de los activos		Resultado neto	
	2022	2021	2022	2021
Fideicomiso A	US\$1,493.7	US\$ 996.4	US\$30.0	US\$30.0
Fideicomiso B	US\$5,276.7	US2,001.1	US\$84.4	US \$1.3
Fideicomiso C	US\$ 10.0	US\$ 0.0	US\$ 0.0	US\$0.0

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco ha mantenido un promedio de 868 y 830 empleados, respectivamente. De ese número el 71.3% (68.9%, en 2021) se dedican a los negocios del Banco y el 28.7% (31.1%, en 2021) es personal de apoyo.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

---

### 29. Operaciones contingentes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los valores registrados en estas cuentas son aquellos derechos que potencialmente se convertirán en activos o pasivos al cerrarse el ciclo de la transacción o al ocurrir el hecho futuro e incierto. Los saldos de estas cuentas son los siguientes:

	2022	2021
Apertura de cartas de crédito	US\$ 180.7	908.4
Avales fianzas y garantías	17,774.0	15,998.1
Menos: provisión por riesgo	(7,438.9)	(6,075.1)
<b>Total</b>	<b>US\$ 10,515.8</b>	<b>10,831.4</b>

### 30. Litigios pendientes

Al 31 de diciembre de 2022 el Banco tienen los siguientes litigios judiciales o administrativos, los cuales no constituyen un impacto material significativo para el Banco:

- a. Proceso administrativo referencia 629-2016 iniciado de oficio por la Alcaldía Municipal de Santa Ana; en el que se determinó con fecha doce de agosto de 2016 que Banco Hipotecario de El Salvador S.A., debía cancelar en concepto de tributo la suma de US\$327.9, correspondiente a los periodos 2014, 2015 y 2016. Por su parte el Banco con fecha 22 de diciembre de 2016, ha interpuesto contra dicha resolución demanda ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, en virtud de considerar que la resolución emitida por el Consejo Municipal de la Ciudad de Santa Ana es ilegal. La Sala de lo Contencioso Administrativa por medio de resolución de fecha 11 de mayo de 2017, admitió la demanda y en la misma resolución ordena suspender los efectos de la resolución recurrida. En diciembre de 2018, se notificó la apertura a pruebas dentro del referido proceso, cuyo plazo venció el 3 de enero de 2019. Finalmente, por resolución del 7 de julio de 2022, se tuvieron por contestados los alegatos finales presentados por el Banco, estando a la espera de que se emita sentencia definitiva.
- b. Juicio ordinario mercantil de referencia 166/2022, promovido ante Juzgado Sexagésimo de lo Civil de la ciudad de México, por la sociedad Promoción y Operación, S. A. de C.V., contra el Banco Hipotecario de El Salvador S.A. En fecha 15 de noviembre de 2022, se recibió emplazamiento de demanda en el que la sociedad actora solicita se declare cumplido el contrato de servicios de procesamiento de operaciones de tarjeta de crédito y/o débito suscrito el 31/10/2003; y, se condene en abstracto al Banco al pago de daños y perjuicios generados como consecuencia del incumplimiento del contrato. El proceso se encuentra en el plazo para contestar la demanda y surge como consecuencia del reclamo formal efectuado en la ciudad de México por el Banco, por la suma de \$838.3 respecto de transacciones acaecidas los días 9, 10 y 11 de junio de 2020.

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

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

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

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

### **32. Créditos relacionados**

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

El capital social y reservas de capital del Banco al 31 de diciembre es de US\$124,298.3 (US\$104,475.9, en 2021) y el total de créditos relacionados es de US\$1,831.9 (US\$1,335.4, en 2021), que representa el 1.5% (1.3%, en 2021) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 37 (23, en 2021) deudores.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco no posee subsidiarias extranjeras.

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco no posee subsidiarias nacionales.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N.º 197 de la Ley de Bancos.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación 0.4% (0.7%, en 2021).

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

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

- a) El 12.0% o más entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados, conforme lo establece la citada ley.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

---

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

	2022	2021
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	<u>14.3%</u>	<u>13.8%</u>
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	<u>10.1%</u>	<u>9.4%</u>
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	<u>162.7%</u>	<u>192.7%</u>

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

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

1. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales se detallan a continuación: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
2. Las NIIF establecen que la información financiera intermedia debe incluir como información mínima, además del balance general y estado de resultados, el estado de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio. De igual manera, el balance general se presenta en forma comparativa con el balance general del período contable anual inmediato anterior.
3. Con relación al riesgo de liquidez, las NIIF requieren que se divulguen todos los activos y pasivos según agrupaciones significativas de plazos, basada en los 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

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

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 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 Mantenedidos 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.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

---

### 40. Calificación de riesgo

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

	Calificación	
	2022	2021
	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
Emisor /Largo plazo	AA	AA-
Acciones preferidas	N-2	N-2
Perspectiva	Estable	Positiva

La calificación de riesgo mejoro respecto al año anterior, pasando de AA- perspectiva positiva a una calificación AA perspectiva estable. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo es al 30 septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021.

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 y en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.
- N-2. Corresponde a aquellas acciones que presenta una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

### 41. Acciones de tesorería

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

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

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

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

### 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

---

Al 31 de diciembre las acciones de tesorería ascienden a la suma de US\$141,468.1 (US\$131,415.2, en 2021). En el período reportado el Banco no hizo uso de las acciones de tesorería.

#### 42. Información por segmentos

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

#### 43. 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:

2022

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

<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	Licenciado Emmanuel Ernesto Lopez Nuñez
Segundo Director Suplente	Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda
Tercer Director Suplente	Ingeniero Rubén Nicolas Echegoyen Torres

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

2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2022 acordó los siguientes puntos:
  - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

económico del año 2021.

- b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. de C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2022. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
  - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. de C.V., como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2022. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
  - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2020 y 2021, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 177.7 estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
  - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2021, a US\$ 0.13 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,559.0 estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
  - f. Aprobación del aumento del capital social, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$6.00 a US\$8.00 cada una, tomando un valor de US\$6,522.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$17,461.8 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
3. El 2 de marzo de 2022 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Apopa, ubicada sobre el km 12 Carretera Troncal del Norte, Centro Comercial Plaza Mundo Apopa, Local COM-01-042, Etapa I, planta baja, Apopa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 01 de marzo de 2022.
  4. El 2 de mayo de 2022 se inauguró la Taquilla LNB Centro, ubicada en Avenida Oscar Arnulfo Romero y 3ra Calle Oriente, San Salvador y Taquilla LNB Roosevelt, ubicada 47ª Avenida Norte y Alameda Roosevelt, No110, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 29 de abril de 2022.
  5. El 4 de julio de 2022, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984,5, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$6.00 a US\$8.00 cada una, tomando un valor de US\$6,522.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$17,461.8 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021 después del pago de dividendos, manteniéndose la

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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

participación accionaria y el número de acciones emitidas; pasando de un capital social de US\$ 73,434.3 a uno de US\$ 97,418.7. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros en fecha 29 de julio de 2022, y contabilizada el 31 de julio de 2022.

6. El 3 de octubre de 2022 se inauguró la Taquilla Terminal de Carga Aeropuerto, ubicada en el 1er. Nivel del Edificio Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de El Salvador, San Oscar Arnulfo Romero y Galdámez, Local C -24, San Luis Talpa, Departamento de la Paz. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 28 de septiembre de 2022.
7. El 3 de noviembre de 2022 se inauguró la Taquilla RNPN San Salvador, ubicada en la Alameda Manuel Enrique Araujo, Edificio Carbonell, Pasaje #1, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 1 de noviembre de 2022.
8. El 21 de noviembre de 2022 se inauguró la Agencia Metrocentro San Salvador, ubicada en Centro Comercial 5ta.Etapa, 1er. Nivel Local #5 y 2do. Nivel Local #5, entre Boulevard de los Héroes, prolongación Av. Los Andes y Boulevard Tutunichapa, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 4 de noviembre de 2022.
9. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en 2ª. Calle Oriente y 2ª. Avenida Norte, San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022.
10. El 14 de diciembre de 2022, se inauguró la Taquilla Centro de Gobierno Alcaldía Municipal de San Miguel, ubicada en Centro de Gobierno Municipal, Avenida Roosevelt Sur, San Miguel, Departamento de San Miguel. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 6 de diciembre de 2022.

#### **2021**

1. El 27 de enero de 2021, se iniciaron las operaciones de factoraje financiero con y sin recurso, el cual fue aprobado por Banco Central de Reserva en fecha 28 de octubre de 2020, para que este sea incorporado dentro del portafolio de productos y sea ofrecido a los clientes como una nueva alternativa de financiamiento a corto plazo, a la fecha del informe se ha generado ingresos por valor de US\$ 2,974.2.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2021 acordó los siguientes puntos:

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

- a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2020.
  - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2021. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
  - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2021. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
  - d. Aprobar la elección, como primer director suplente en sustitución de la Licenciada María de los Angeles Palomo de Valiente, al Ingeniero Rubén Nicolas Echegoyén 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 de Banco Hipotecario en el área food court del Hospital Nacional de El Salvador, ubicado sobre la Avenida la Revolución N. 222, Colonia San Benito, San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Taquilla en carta fechada el 4 de junio de 2021.
  6. El 4 de junio de 2021, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para la apertura de cuatro establecimientos bancarios denominados: Taquillas CNR II San Salvador,

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

## **Notas a los estados financieros**

### **31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

Taquilla CNR San Miguel, Taquilla CNR Santa Tecla y Taquilla CNR Santa Ana con fecha de apertura el 10, 11 y 14 de junio respectivamente. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dichas Taquillas en carta fechada el 9 de junio de 2021.

7. El 16 de junio de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas para el cálculo y uso de la Reserva de Liquidez sobre depósitos y otras obligaciones (NRP-28), la cual tendrá vigencia a partir del 23 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es proporcionar los parámetros para el cálculo del requerimiento de Reservas de Liquidez que deberán mantener los sujetos obligados, así como las disposiciones para el uso de esta, quedando derogadas a partir de su entrada en vigencia las “Normas para el Cálculo y Utilización de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones” (NPB3-06”).
8. Se recibió notificación de parte de UBS Financial Services Inc, con fecha 4 de junio de 2021, donde se informaba el cierre de los servicios de custodia de títulos valores a partir del 30 de junio 2021, manteniéndose la relación de negocios para el resto de los servicios financieros entre ambas instituciones. La decisión de UBS responde a su estrategia corporativa de retiro de operaciones en Latinoamérica.
9. El 23 de agosto de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador, aprueba las Normas Técnicas Temporales sobre Medidas de Ciberseguridad e Identificación de los clientes en Canales Digitales (NPBT-06), la cual tendrá vigencia a partir del 23 de agosto de 2021. El objetivo de la presente norma es reforzar las medidas de ciberseguridad en los sistemas informáticos de las entidades financieras mediante los cuales se recopila, procesa, transmite y se almacena la información de los productos y servicios financieros que las entidades financieras ofrecen a sus clientes, así como también la implementación de medidas para la correcta identificación de los clientes.
10. El 24 de agosto de 2021, fue aprobada por Junta Directiva, la firma del contrato de Fideicomiso de Administración entre Banco Hipotecario quien fungiría como fiduciario y la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa (CONAMYPE), el cual tendrá por objeto la administración del fondo para el Emprendimiento y Capital de trabajo (FECAMYPE), para financiar nuevos proyectos de micro y pequeñas empresas ya existentes de todos los sectores productivos con énfasis en los tecnológicos, medio ambientales y el fomento a la igualdad de género para un plazo de 25 años.
11. El 7 de septiembre de 2021 entró en vigencia la “Ley Bitcoin” aprobada mediante Decreto Legislativo N° 57, de fecha 8 de junio de 2021, publicado en el Diario Oficial N°110, Tomo 431. La ley tiene por objeto la regulación del bitcoin como moneda de curso legal, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las persona naturales o jurídicas públicas o privadas requieran realizar.
12. El 7 de septiembre de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas para facilitar la participación de las Entidades Financieras en el Ecosistema Bitcoin

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

(NRP-29), la cual tendrá vigencia a partir del 07 de septiembre de 2021. El objetivo de la presente norma es regular los sujetos que ofrezcan servicios basados en bitcoin a sus clientes, ya sean personas naturales o jurídicas, y pudiendo estos servicios ser ofertados directamente o a través de un Proveedor de Servicios de Bitcoin.

13. El 10 de noviembre de 2021, se realizó la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 29 de julio de 2020, registrando el pago del cliente por un valor de \$750.0 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.
14. El 09 de noviembre de 2021, fue aprobado por junta directiva y a solicitud del Ministerio de Cultura la donación del Edificio Centro de Banco Hipotecario, ubicado en Avenida Cuscatlán, entre la cuarta y sexta calle oriente de San Salvador, el cual servirá para la construcción de la nueva la Biblioteca Nacional de El Salvador. La donación del edificio según su valor en libros (edificación y terreno) al 31 de octubre de 2021 es por un monto de \$1,703.6.
15. El 10 de diciembre de 2021, la Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodriguez, presentó renuncia, a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
16. El 16 de diciembre de 2021 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Soyapango, ubicada sobre el km 4 ½, Boulevard del Ejército Nacional y calle Montecármelo, Centro comercial Plaza Mundo Soyapango, Local COM-01-152, Etapa III, planta baja, Soyapango, Departamento de San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 15 de diciembre de 2021.
17. El 22 de diciembre de 2021, fue comunicado por parte del Banco Central de Reserva el acuerdo del Consejo Directivo en sesión N. CD-42/2021 celebrada el 20 de diciembre del mismo año, en donde se autoriza a Banco Hipotecario la prestación de servicios a sus clientes posibilitando el uso de Bitcoin para el pago de préstamos y colectores a través de agencias, mini agencias y taquillas por medio de un proveedor externo.

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

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

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

El Comité de Riesgos es el máximo órgano de control de riesgos en Banco Hipotecario, con autoridad sobre las áreas operativas para apoyar las labores de la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y es el enlace, entre ésta última y la Junta Directiva. Dicho comité tiene como

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

función principal servir de apoyo en la aprobación, seguimiento y control de las estrategias y políticas para la administración de los riesgos, incluyendo la fijación de los límites de actuación para las distintas áreas. Adicionalmente, apoya a la Junta Directiva y a la Presidencia del Banco en el conocimiento y comprensión de los riesgos que el Banco asume y en el capital requerido para soportarlos.

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

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

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

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

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

### **Riesgo de Mercado.**

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

Para llevar a cabo una identificación oportuna, el Banco ha definido una matriz de los factores, tanto internos como externos, que son generadores de riesgo de mercado y que tendrían impactos en las operaciones y posiciones en Balance de la Institución. Adicionalmente, La

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

---

Dirección de Riesgos realiza un monitoreo constante de la economía nacional e internacional, con el fin de detectar el surgimiento de cualquier factor externo que pueda materializarse en un riesgo de mercado.

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

1. **Riesgo General y Específico:** metodología que permite generar un monto, atribuible al riesgo de mercado intrínseco del portafolio de inversiones, cuando no haya movimientos significativos en el mercado secundario, caso específico de los títulos valores locales que posee el Banco.
2. **Gap de Tasa de Interés a un Año:** permite medir la sensibilidad del margen financiero de la institución (para los próximos doce meses) ante determinados movimientos de las tasas de interés del mercado local e internacional.
3. **Valor en Riesgo (VaR):** metodología que se define como la pérdida máxima esperada en un determinado periodo de tiempo y nivel de confianza. Banco Hipotecario aplica dicha práctica a los títulos valores que cotizan en mercados internacionales y que, por lo tanto, marcan precios diariamente en los mercados secundarios.

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

### Riesgo de Liquidez.

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

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

1. **Calce de Plazos:** metodología que gira en torno al establecimiento de brechas de liquidez a través de la comparación de los flujos de vencimiento de activos y pasivos a diferentes bandas temporales. La Gerencia de Riesgos, a través del área de gestión de riesgo financieros y analítica de datos, realiza un monitoreo constante de la posición de liquidez del Banco, estimada a través de este modelo, realizando un seguimiento diario, mensual, semestral y proyectado (según se requiera).
2. **Indicadores de Liquidez:** Método que implica medir los niveles de liquidez de la institución a través de la estimación de indicadores tales como: coeficiente de liquidez neta, concentración de depositantes (10,25 y 50), dependencia de pasivos de corto plazo y de pasivos con entidades financieras.

# Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

---

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

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

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

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

1. **Plan de Contingencia de Liquidez:** que define amplias estrategias financieras a emplear, así como los roles y responsabilidades a desempeñar por parte de las áreas involucradas en la gestión de la liquidez, ante diferentes escenarios de tensión o deficiencia de liquidez.
2. **Reservas de Liquidez Voluntarias:** Medida adicional a los requerimientos normativos de liquidez, que consiste en la estimación de un requerimiento (respaldado por activos

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

líquidos) que permitirá al Banco cubrir sus necesidades de liquidez para los próximos treinta días, a partir de la fecha de cálculo.

### **3. Solvencia Patrimonial.**

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

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

### **Riesgo Crediticio.**

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

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

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

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

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

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

esperada de clientes y sectores específicos. Lo anterior posiciona al Banco Hipotecario como una de las instituciones con mayor cobertura de reservas en el Sistema Financiero.

### **Riesgo Operacional.**

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

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

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

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

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

### **Riesgo Legal.**

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

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

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

## **Notas a los estados financieros**

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

aspectos jurídicos cuando se celebren contratos o actos en los que participa el Banco, teniendo en cuenta las condiciones objetivas de la Entidad y la protección de sus intereses.

Para cumplir con lo anterior, la Política de Gestión del Riesgo Legal permite administrar esta clase de riesgo, considerando su detección, medición, y mitigación, con base en mejores prácticas y minimización de su exposición.

### **Riesgo Reputacional.**

En relación con el Riesgo Reputacional, el Banco realiza la gestión diaria de los negocios dando cumplimiento a leyes y normativas que le son aplicables para mantener su imagen ante los clientes, accionistas, corresponsales financieros y principales proveedores.

### **Riesgo de Fraude.**

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

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

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

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

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

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

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

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

**31 de diciembre de 2022 y 2021**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados para su emisión por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., el 6 de enero de 2023.







