

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

**Estados Financieros Intermedios (no auditados)**

**Con informe de los Contadores Públicos Independientes  
al 30 de junio de 2023**

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

## **Estados Financieros Intermedios**

30 de junio de 2023 y 2022  
(no auditados)

### **Contenido**

Informe intermedio de los contadores públicos independientes.....	1
Balance General Intermedio.....	2
Estado de Resultado Intermedio.....	3
Notas a los Estados Financieros Intermedios.....	4-20



## Informe sobre revisión de información financiera intermedia

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

### Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio adjunto de Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. al 30 de junio de 2023 y el estado de resultados intermedio, por el período de seis meses terminado en esa fecha, y un resumen de las principales políticas contables y otras notas aclaratorias. La administración del Banco es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia de conformidad con las Normas Contables para Bancos, vigentes en El Salvador, tal como se describe en Nota 2 a los estados financieros intermedios. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Revisión 2410 - "Revisión de información financiera intermedia efectuada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en indagaciones, principalmente con personas responsables por los asuntos financieros y de contabilidad, aplicando procedimientos de revisión analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría y, consecuentemente, no nos permite obtener seguridad de que podríamos conocer todos los asuntos significativos que pudieran ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

### Bases para conclusión calificada

Como se explica en la Nota 16, literal c), a los estados financieros, en el balance general al 30 de junio de 2023, en los otros activos diversos están incluidos \$5,002,925, correspondientes a cuentas por cobrar a un banco internacional; entidad que en mayo de 2023 inició un proceso de liquidación voluntaria. Este asunto representa un indicio de deterioro de valor del activo financiero antes mencionado, y en el período terminado al 30 de junio de 2023, la administración del Banco no ha reconocido el probable deterioro de valor de estas cuentas por cobrar. No fue posible cuantificar los efectos de este asunto sobre los estados financieros intermedios.

Al 30 de junio de 2023 y por el período de seis meses que terminó en esa fecha, no se han reconocido activos e ingresos por impuesto sobre la renta diferido por \$2,988,543, correspondientes a diferencias temporarias deducibles no consideradas en el cálculo del impuesto sobre la renta diferido. Consecuentemente los otros activos diversos y los otros ingresos no operacionales deberían incrementarse en este monto.



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

**Conclusión calificada**

Basados en nuestra revisión, excepto por los asuntos descritos en los dos párrafos anteriores, ningún asunto llegó a nuestra atención que nos lleve a creer que la información financiera intermedia adjunta no está preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las Normas Contables para Bancos, vigentes en El Salvador, según se describe en la Nota 2 a los estados financieros intermedios.

**Asunto de énfasis**

Hacemos referencia a la Nota 2, en la cual se describe que los estados financieros intermedios y las notas respectivas de Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. son elaborados de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador, las cuales establecen el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros (NCB-017), así como el contenido para la publicación de los estados financieros y las notas respectivas (NCB-018). Nuestra conclusión no ha sido calificada con relación a este asunto.

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

Wilfredo Peralta  
Socio

24 de julio de 2023



**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Balance general intermedio (no auditado)**  
**Al 30 de junio de 2023 y 2022**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activos de intermediación:</b>		
Caja y bancos	US\$ 277,871.6	300,128.9
Inversiones financieras (Nota 3)	688,771.1	388,058.1
Cartera de préstamos, neta de reservas de saneamiento (Notas 4 y 5)	1,030,548.5	1,065,467.3
	<u>1,997,191.2</u>	<u>1,753,654.3</u>
<b>Otros activos:</b>		
Bienes recibidos en pago - neto de provisión por pérdida (Nota 6)	6,443.4	7,824.3
Inversiones accionarias (Nota 7)	114.3	114.3
Diversos- neto de provisión por incobrabilidad	18,384.1	7,793.2
	<u>24,941.8</u>	<u>15,731.8</u>
<b>Activo fijo:</b>		
Bienes inmuebles, muebles y otros- neto	15,743.3	15,809.4
<b>Total de los activos</b>	<u><b>US\$ 2,037,876.3</b></u>	<u><b>1,785,195.5</b></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos de intermediación:</b>		
Depósitos de clientes (Nota 8)	US\$ 1,716,668.0	1,480,879.6
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 5 y 9)	25,744.8	22,477.7
Préstamos de otros bancos (Notas 5 y 10)	54,617.5	72,145.9
Reportos y Otras Operaciones bursátiles	7,322.5	-
Diversos	31,617.8	31,740.1
	<u>1,835,970.6</u>	<u>1,607,243.3</u>
<b>Otros pasivos:</b>		
Cuentas por pagar	11,339.2	7,591.3
Provisiones	3,909.9	4,518.7
Diversos	9,536.0	7,382.7
	<u>24,785.1</u>	<u>19,492.7</u>
<b>Total de los pasivos</b>	<u><b>US\$ 1,860,755.7</b></u>	<u><b>1,626,736.0</b></u>
<b>Patrimonio:</b>		
Capital social pagado	97,418.8	73,434.3
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado	79,701.8	85,025.2
<b>Total del patrimonio</b>	<u><b>US\$ 177,120.6</b></u>	<u><b>158,459.5</b></u>
<b>Total de los pasivos más patrimonio</b>	<u><b>US\$ 2,037,876.3</b></u>	<u><b>1,785,195.5</b></u>

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Omar Chávez Portal  
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
 Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A**  
**Estado de resultados intermedio (no auditado)**  
**Por los períodos de 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022**  
*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ingresos de operación:</b>		
Intereses de préstamos	US\$ 41,228.6	38,833.4
Comisiones y otros ingresos de préstamos	2,583.5	3,224.3
Intereses de inversiones	24,830.1	13,858.1
Utilidad en venta de títulos valores	78.4	69.5
Reportos y operaciones bursátiles	14.1	13.3
Intereses sobre depósitos	1,684.4	279.4
Operaciones en moneda extranjera	664.5	128.6
Otros servicios y contingencias	2,929.7	1,703.6
	<b>74,013.3</b>	<b>58,110.2</b>
<b>Costos de operación:</b>		
Intereses y otros costos de depósitos	32,464.2	19,948.9
Intereses sobre préstamos	2,433.1	2,439.7
Pérdida en venta de títulos valores	156.6	44.7
Operaciones en moneda extranjera	78.5	70.4
Otros servicios y contingencias	2,900.9	2,451.7
	<b>38,033.3</b>	<b>24,955.4</b>
<b>Reservas de saneamiento (Nota 4)</b>	<b>9,109.5</b>	<b>6,729.1</b>
<b>Utilidad antes de gastos de operación</b>	<b>26,870.5</b>	<b>26,425.7</b>
<b>Gastos de operación (Nota 13):</b>		
De funcionarios y empleados	8,925.6	8,011.6
Generales	7,042.6	6,306.3
Depreciaciones y amortizaciones	1,110.8	1,057.0
	<b>17,079.0</b>	<b>15,374.9</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>9,791.5</b>	<b>11,050.8</b>
Otros ingresos- netos	2,890.0	578.4
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>12,681.5</b>	<b>11,629.2</b>
<b>Impuestos directos</b>		
Impuesto sobre la renta	2,016.4	2,125.9
<b>Utilidad del período</b>	<b>US\$ 10,665.1</b>	<b>9,503.3</b>

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne  
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Omar Chávez Portal  
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya  
 Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

## **1. Operaciones**

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

El Banco está regulado por el Decreto Legislativo No. 80, Disposiciones Especiales Referentes Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, aprobado el 16 de agosto de 2012 (el cual derogó Decreto No 771 aprobado el 25 de abril de 1991), la Ley de Bancos, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador y Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y demás leyes de aplicación general, incluyendo lo relativo a los acuerdos e instructivos emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

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

## **2. Principales políticas contables**

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

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

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

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

## **2.2. Políticas obligatorias**

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

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

Las políticas sobre los temas antes relacionados se publican por el Banco Central de Reserva de El Salvador en los boletines y otros medios de divulgación.

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

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

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

Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

**3. Inversiones financieras y sus provisiones**

El Banco posee títulos valores y otras inversiones en instrumentos monetarios, adquiridos para fines especulativos o por disposición de las autoridades monetarias. Al 30 de junio de 2023 y 2022, las inversiones financieras presentan un saldo de cartera bruta por US\$688,771.1 y US\$388,058.1, respectivamente.

Al 30 de junio de 2023 y 2022 no se tenían registradas provisiones relativas a las inversiones.

La tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 7.45% (7.29%, en 2022)

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

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

La cartera de préstamos al 30 de junio de 2023 y 2022 se presenta a continuación:

	<b>Préstamos</b>	<b>Contingencias</b>	<b>Total</b>
<b>2023</b>			
Cartera bruta	US\$ 1,066,647.8	22,582.2	1,089,230.0
Menos: Reservas de saneamiento	(36,099.3)	(8,627.9)	(44,727.2)
<b>Cartera de riesgos neta</b>	<b>US\$ 1,030,548.5</b>	<b>13,954.3</b>	<b>1,044,502.8</b>
<b>2022</b>			
Cartera bruta	US\$ 1,095,419.1	19,046.4	1,114,465.5
Menos: Reservas de saneamiento	(29,951.8)	(6,214.8)	(36,166.6)
<b>Cartera de riesgos neta</b>	<b>US\$ 1,065,467.3</b>	<b>12,831.6</b>	<b>1,078,298.9</b>

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas de préstamos por un monto de US\$44,727.2 y US\$36,166.6, respectivamente.

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

	<b>Préstamos</b>	<b>Contingencia</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>US\$ 35,206.7</b>	<b>7,438.9</b>	<b>42,645.6</b>
Más - Constitución de reservas	7,831.3	1,232.3	9,063.6
Menos - Liberación de reservas	(166.3)	(43.3)	(209.6)
Traslados	(312.4)	-	(312.4)
Saneamiento de préstamos	(6,460.0)	-	(6,460.0)
<b>Saldo al 30 de junio de 2023</b>	<b>US\$ 36,099.3</b>	<b>8,627.9</b>	<b>44,727.2</b>

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	US\$	<b>26,833.6</b>	<b>6,075.1</b>	<b>32,908.7</b>
Más - Constitución de reservas		6,477.8	139.7	6,617.5
Menos - Liberación de reservas		(30.5)	-	(30.5)
Traslados		(220.9)	-	(220.9)
Saneamiento de préstamos		(3,108.2)	-	(3,108.2)
<b>Saldo al 30 de junio de 2022</b>	<b>US\$</b>	<b>29,951.8</b>	<b>6,214.8</b>	<b>36,166.6</b>

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$9,082.8 y US\$7,250.8, respectivamente.

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los costos de reservas de saneamiento ascienden a US\$9,109.5 y US\$6,729.1, respectivamente, los cuales incluyen constitución de reservas por un monto de US\$ 9,063.6 y US\$ 6,617.5, para cada período; adicionalmente, incluyen US\$45.9 y US\$111.6, en concepto de saneamientos directos contra resultados y reservas de cuentas por cobrar.

La tasa de cobertura de la cartera de préstamos es de 4.11% (3.25%, en 2022).

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

La tasa de rendimiento promedio de la cartera de préstamos es de 8.09% (8.06%, en 2022).

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

Los préstamos con tasa de interés ajustable al 30 de junio 2023 y 2022, representan el 100.0% de la cartera.

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en los períodos reportados al 30 de junio ascienden a US\$1,623.2 (US\$4,109.0, en 2022).

## **5. Cartera pignorada**

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

- Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), por un monto de US\$43,497.2 (US\$34,924.6, en 2022). Al 30 de junio, el saldo del préstamo más intereses es de US\$25,744.8 (US\$22,477.7, en 2022), los cuales están garantizados con el saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$23,374.8 (US\$16,278.5,

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

en 2022). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$23,548.1 (US\$23,518.1, en 2022), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en enero de 2017, por valor de US\$76,500.0.

- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por un monto de US\$63,315.4 (US\$74,606.0, en 2022). Al 30 de junio el saldo del préstamo más intereses es de US\$38,542.4 (US\$52,060.3, en 2022) y la garantía es de US\$56,787.1 (US\$78,436.9, en 2022), la cual está constituida por créditos categorías "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica BICSA por un monto de US\$12,000.0 (US\$12,000.0, en 2022). Al 30 de junio el saldo del préstamo más intereses es de US\$12,055.8 (US\$12,019.3, en 2022) y la garantía total es de US\$15,226.0 (US\$15,459.3, en 2022), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo recibido de Eco Business Fund por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000, en 2022). Al 30 de junio, el saldo de capital más intereses es de US\$3,818.8 (US\$7,543.4, en 2022), con una garantía de US\$4,869.9 (US\$9,709.7, en 2022) la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

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

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el Banco mantiene saldos por activos extraordinarios por valor neto de US\$6,443.4 y US\$7,824.3, respectivamente.

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

	Valor de los activos	Valor de las reservas	Valor de activos neto de reserva
<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>
Más - Adquisiciones	1,190.1	-	1,190.1
Castigo de activos	-	427.8	(427.8)
Traslado de reservas	-	330.8	(330.8)
Menos - Retiros	(2,077.5)	(930.4)	(1,147.1)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>US\$ 11,101.7</b>	<b>4,658.3</b>	<b>6,443.4</b>
<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	2,664.5	-	2,664.5
Castigo de activos	-	639.9	(639.9)
Traslado de reservas	-	205.5	(205.5)
Menos - Retiros	(2,541.5)	(605.5)	(1,936.0)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>US\$ 13,873.6</b>	<b>6,049.3</b>	<b>7,824.3</b>

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

Al 30 de junio, los activos que tienen más de cuatro años de haber sido adquiridos ascienden a US\$2,372.1 (US\$1,765.5 en 2022) del cual un monto de US\$48.0 (US\$ 27.1 en 2022) ha sido reconocido como pérdida en el ejercicio; de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Bancos.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, se dieron de baja activos extraordinarios por ventas, como se describe a continuación:

Períodos	Precio de venta	Costo de adquisición	Reserva constituida	Resultado neto
2023	US\$ 2,050.1	2,077.50	(930.4)	903.0
2022	US\$ 2,425.50	2,541.50	(605.5)	489.50

Al 30 de junio 2023 y 2022, no se realizaron retiros de activos extraordinario por liquidación contra reserva de Saneamiento

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no se han realizado traslados de bienes recibidos en pago a los activos fijos del Banco.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, no se han dado de baja activos por destrucciones o donaciones.

## 7. Inversiones accionarias

Al 30 de junio de 2023 y 2022, las inversiones accionarias del Banco en sociedades de inversión conjunta se detallan a continuación:

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación		Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
		2023	2022	Fecha	Monto	2023	2022	2023 a)	2022 b)
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.38	2.36	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$96.7	US\$40.3

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

- a) Resultados correspondientes al año finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- b) Resultados correspondientes al año finalizado el 31 de diciembre de 2021.

## 8. Depósitos de clientes

Al 30 de junio de 2023 y 2022, la cartera de depósitos del Banco está distribuida como se muestra a continuación:

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Depósitos del público	US\$ 1,083,231.9	761,676.2
Depósitos de otros bancos	1,093.2	19,544.9
Depósitos de entidades estatales	603,863.2	678,062.8
Depósitos restringidos e inactivos	28,479.7	21,595.7
<b>Total</b>	<u>US\$ 1,716,668.0</u>	<u>1,480,879.6</u>

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 361,419.3	401,904.8
Depósitos en cuenta de ahorro	303,521.5	318,906.6
Depósitos a plazo	1,051,727.2	760,068.2
<b>Total</b>	<u>US\$ 1,716,668.0</u>	<u>1,480,879.6</u>

Al 30 de junio, la tasa de costo promedio de la cartera de depósitos es de 3.75% (2.77%, en 2022).

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

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el Banco mantiene préstamos con el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) por un monto de US\$25,744.8 y US\$22,477.7, respectivamente, el cual incluye capital más intereses, destinados para el otorgamiento de créditos.

**10. Préstamos de otros bancos**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los estados financieros del Banco registran obligaciones por préstamos con bancos extranjeros por un monto de US\$54,617.5 y US\$72,145.9, respectivamente, los cuales incluyen capital más intereses.

**11. Recuperaciones de activos castigados**

Al 30 de junio de 2023, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a \$299.8, integrado por los siguientes bienes muebles e inmuebles: \$250.8 de sociedad Sotramer S.A. de C.V. y USD \$49.0 de Hector Rivera López. Al 30 de junio de 2022, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a \$933.1 integrado por los siguientes bienes inmuebles: \$830.9, Claudia María Herrera y Clavasa, S.A. de C.V.; \$60.2, Exportadora del Volcán, S.A.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

de C.V.; \$23.9, Jaime Manrique Figueroa y \$\$18.1, Disnalda del Carmen Guillen de Ortega. Al 30 de junio de 2022, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a \$933.1 integrado por los siguientes bienes inmuebles: \$830.9, Claudia María Herrera y Clavasa, S.A. de C.V.; \$60.2, Exportadora del Volcán, S.A. de C.V.; \$23.9, Jaime Manrique Figueroa y \$\$18.1, Disnalda del Carmen Guillen de Ortega.

**12. Utilidad por acción**

La utilidad por acción de los períodos reportados al 30 de junio de 2023 y 2022, se presenta a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utilidad por acción (Valores absolutos)	US\$ <u>0.88</u>	<u>0.78</u>

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

**13. Gastos de operación**

Los gastos de operación por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2023 y 2022 se detallan a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gastos de funcionarios y empleados		
Remuneraciones	US\$ 5,763.5	US\$ 5,381.9
Prestaciones al personal	2,344.5	1,944.4
Indemnizaciones al personal	568.0	497.6
Gastos del directorio	50.5	50.4
Otros gastos de personal	199.1	137.3
	<u><b>8,925.6</b></u>	<u><b>8,011.6</b></u>
Gastos generales	7,042.6	6,306.3
Depreciaciones y amortizaciones	1,110.8	1,057.0
<b>Total</b>	<u><b>US\$ 17,079.0</b></u>	<u><b>US\$ 15,374.9</b></u>

**14. Fideicomisos**

Al 30 de junio de 2023, el Banco administra tres fideicomisos, según detalle:

Descripción	Valor de los activos		Resultado neto	
	2023	2022	2023	2022
Fideicomiso A	US\$ 1,470.1	US\$ 1,047.8	US\$ 15.0	US\$ 15.0
Fideicomiso B	US\$ 5,156.7	US\$ 5,367.6	US\$ 19.9	US\$ 11.6
Fideicomiso C	US\$ 4.1	US\$ 0.0	US\$ 5.2	US\$ 0.0

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el Banco ha mantenido un promedio de 912 y 844 empleados, respectivamente. De ese número el 71.4% (70.7%, en 2022) se dedican a los negocios del Banco y el 28.6% (29.34%, en 2022) es personal de apoyo.

**16. Litigios pendientes**

- a. Proceso administrativo referencia 629-2016, promovido ante la Sala de lo Contencioso Administrativo, por medio del cual se solicita se declare la ilegalidad de la determinación tributaria por la suma de \$327.9, realizada por la Alcaldía Municipal de Santa Ana, para los periodos 2014, 2015 y 2016. Por resolución del 7 de julio de 2022, se tuvieron por contestados los alegatos finales presentados por el Banco, estando a la espera de que se emita sentencia definitiva.
- b. Juicio ordinario mercantil de referencia 166/2022, promovido ante Juzgado Sexagésimo de lo Civil de la ciudad de México, por la sociedad Promoción y Operación, S. A. de C. V., contra el Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. En dicho proceso no existe reclamación dineraria al Banco; sin embargo, el Banco reclama a la demandante la suma de \$838.3, respecto de transacciones acaecidas los días 9, 10 y 11 de junio de 2020. A la espera que el Juez se pronuncie respecto a que la contestación de la demanda se presentó en tiempo y en seguida se señalen las audiencias correspondientes a fin de que se agoten todas las etapas del proceso.
- c. En fecha 13 y 29 de junio de 2023 el Banco presentó reclamo por \$5,000.0, ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico (OCIF) y al administrador nombrado por la OCIF. Con base en la opinión de los abogados contratados, debido a lo reciente de este asunto, no se cuenta con los elementos suficientes para estimar al 30 de junio de 2023, las posibles pérdidas en la recuperación de esta cuenta por cobrar debido a que el administrador no ha presentado el Plan de Liquidación. No obstante lo anterior, la administración del Banco ha acordado provisionar a partir de Julio considerando las valoraciones legales explicadas.

**17. Personas relacionadas y accionistas relevantes**

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) posee el 96.72% de las acciones del Banco, pero no se considera persona relacionada basado en el inciso tercero del artículo 205 de la Ley de Bancos, por ser una institución estatal de carácter autónomo.

#### **18. Créditos relacionados**

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el capital social y reservas de capital ascienden a US\$124,298.3 y US\$104,475.9, respectivamente. El total de créditos relacionados es de US\$1,796.9 (US\$1,292.7, en 2022), que representa el 1.45% (1.24%, en 2022) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 33 deudores (29, en 2022).

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

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

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

#### **20. Contratos con personas relacionadas**

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

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

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

Al 30 de junio, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación del 2.4% (1.1%, en 2022).

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

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

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

Al 30 de junio de 2023 y 2022, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fondo patrimonial	15.8%	13.8%
Fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	9.0%	9.2%
Fondo patrimonial a capital social pagado	174.9%	206.8%

## **23. Calificación de riesgo**

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

	Calificación	
	2023	2022
	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
Emisor /Largo plazo	AA	AA
Acciones preferidas	N-2	N-2
Perspectiva	Estable	Estable

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior, ambas con perspectiva Estable. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo es al 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022.

La descripción de las calificaciones se detalla a continuación:

Para el emisor:

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

Para las acciones:

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

#### **24. Información por segmentos**

Al 30 de junio de 2023 y 2022, El Banco se dedica básicamente a prestar servicios bancarios en el territorio nacional.

#### **25. 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:

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

Período terminado el 30 de junio de 2023.

1. El 30 de diciembre de 2022, el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en sesión CNBCR-11/2022, emitió y aprobó la actualización al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), con el objetivo de presentar de manera uniforme y homogénea el registro contable de las operaciones que realizan esas entidades. Este Manual entró en vigencia el 16 de enero de 2023.
2. El 20 de febrero de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas VTM San Miguel, con fecha de apertura el 6 de marzo. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 22 de febrero de 2023.
3. La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2023 acordó los siguientes puntos:
  - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2022.
  - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Pricewaterhousecoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2023. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
  - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Pricewaterhousecoopers, Ltda. de C. V. (PwC), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2023. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
  - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
  - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, a US\$ 0.15 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,798.8 estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
  - f. Aprobación del aumento del capital social por valor de US\$23,984.5, por medio de capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$8.00 a US\$10.00 cada una, tomando un valor de US\$8,395.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$15,588.7 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2022 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

4. El 13 de junio de 2023, la Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda, presentó renuncia a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
5. El 15 de junio de 2023, se registró el ingreso de la comisión originada por la cartera en administración del Fideicomiso de Firempresa correspondiente a los periodos 2021 y 2022 por un valor de \$ 1,273.2 y el 30 de junio 2023, \$821.2, la correspondiente al periodo de enero a junio 2023.
6. El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.

Período terminado el 30 de junio de 2023.

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 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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

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 47<sup>a</sup> 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.

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

La Administración del Banco ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las normas contables, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero:

1. La NIIF 9 (con fecha de vigencia a partir del 1 de enero de 2018) requiere que los activos financieros sean clasificados según se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable sobre la base de: (a) el modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y (b) las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Las normas contables aplicables al Banco no requieren esta misma clasificación.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

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 establecen con base a normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. Conforme a la NIIF 9, se establece un modelo de pérdidas crediticias esperadas, según el cual las pérdidas por deterioro de valor se registran cuando se hayan identificado posibles eventos de incumplimientos, aunque éstos no hayan ocurrido. La NIIF 9 establece un enfoque de tres fases para la contabilización de la estimación por deterioro, que se basa en el cambio de la calidad crediticia de los activos financieros desde su reconocimiento inicial.
6. Las liberaciones de reservas constituidas en años anteriores se registran con crédito a otros ingresos no de operación; las 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. Los ingresos generados por los intereses sobre la cartera vencida de préstamos por cobrar se registran en cuentas de orden cuando existe mora superior a 90 días y se reconocen como productos cuando son percibidos; las NIIF requieren el reconocimiento contable de intereses de todos los activos financieros, así como el respectivo deterioro.
9. Los revalúos de activo fijo realizados son aprobados por la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud del Banco y no son actualizados periódicamente; las NIIF requieren que los revalúos de activo fijo sean actualizados periódicamente para reflejar los valores justos de mercado de los bienes revaluados. El plazo de depreciación de los activos fijos se determina con base en los plazos permitidos por regulaciones fiscales; las NIIF establecen que los activos fijos deben depreciarse con base en la estimación de la vida útil de los bienes; así mismo, las NIIF revisaron la definición de valor residual de los activos.
10. Los activos extraordinarios deben tratarse conforme a lo establecido en la NIIF 5, de acuerdo con la cual debe reconocerse una pérdida por deterioro debido a las reducciones iniciales o posteriores del valor del activo hasta el valor razonable menos los costos de venta; además, conforme a las NIIF las reservas constituidas por ley para los activos

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)**  
**30 de junio de 2023 y 2022**

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

---

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, y conforme a las NIIF debe reconocerse sobre la base de lo devengado.
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.
13. Las cuotas de los contratos de arrendamiento operativo en los que el Banco es el arrendatario son reconocidas como un gasto en el momento en que incurren, la NIIF 16 requiere que un arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que representa la obligación de pago del arrendamiento.
14. Las correcciones de errores relativas a ingresos de ejercicios anteriores se registran como parte de los resultados de operación del año en que se efectúa la operación contable clasificándolos en las cuentas otros ingresos no operacionales; las NIIF requieren que, de ser importante o material el error de años anteriores, debe corregirse en forma retroactiva cargando o acreditando a los resultados acumulados de años anteriores el ajuste y debe reexpresarse la información comparativa.
15. Según las NIIF las acciones preferentes con un dividendo no discrecional tiene un componente de pasivo que debe reconocerse por separado. Las normas contables aplicables a Banco no requieren esta separación.
16. Las NIIF requieren la divulgación de la fecha de autorización de los estados financieros para su publicación. Las normas contables aplicables al Banco no requieren estas divulgaciones.

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