

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

**Estados Financieros (no auditados) al 31 de marzo de 2024**

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estado de Situación Financiera (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

<b>ACTIVO</b>	Nota	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Activos de intermediación</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		312,624.3	283,687.9
Instrumentos financieros de inversión (neto)	4	926,497.6	909,379.9
Instrumentos financieros restringidos	21	-	1,182.8
Cartera de créditos (neta)	5,20	1,010,688.8	1,026,867.4
Cuentas por cobrar (neto)		12,767.4	20,077.8
Activos físicos e intangibles(neto)	10	23,281.0	16,819.1
Activos extraordinarios(neto)	9	7,221.3	7,476.3
Inversiones en acciones (neto)	18	114.3	114.3
Otros activos		700.9	825.1
<b>Total activos</b>		<b><u>2,293,895.6</u></b>	<b><u>2,266,430.6</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivos financieros a costos amortizado(neto)</b>			
Depósitos	14	1,679,531.1	1,713,449.4
Operaciones con pacto de retrocompra	21	-	1,187.2
Préstamos	17	75,946.4	77,785.4
Títulos de emisión propia	15	297,938.4	227,054.2
		<u>2,053,415.9</u>	<u>2,019,476.2</u>
Obligaciones a la vista		29,008.2	32,585.1
Cuentas por pagar		8,303.0	11,874.9
Provisiones		3,995.9	4,380.6
Otros pasivos		11,333.5	10,743.0
<b>Total pasivos</b>		<b><u>2,106,056.5</u></b>	<b><u>2,079,059.8</u></b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital social pagado		121,403.2	121,403.2
Reservas		28,159.4	20,836.4
Resultados por aplicar		3,646.8	10,452.5
Patrimonio restringido		29,667.4	29,716.4
Otro resultado integral acumulado		4,962.3	4,962.3
<b>Total, patrimonio</b>		<b><u>187,839.1</u></b>	<b><u>187,370.8</u></b>
<b>Total, pasivo y patrimonio</b>		<b><u>2,293,895.6</u></b>	<b><u>2,266,430.6</u></b>

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

Firmados por:

Rodrigo de Jesús Solorzano Arévalo  
 Director Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director de Finanzas y Administración

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas  
 Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón  
 Director Secretario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estado de Resultados Integral (no auditados)**  
**Del 1 de enero al 31 de marzo de 2024**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	Notas	2024
<b>Ingresos por intereses</b>		
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral		18,668.0
Activos financieros a costo amortizado		1,212.3
Cartera de préstamos		20,011.9
		<u><b>39,892.2</b></u>
<b>Gastos por intereses</b>		
Depósitos		17,879.9
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		0.6
Títulos de emisión propia		4,924.8
Préstamos		1,182.8
Otros gastos por intereses		67.9
		<u><b>24,056.0</b></u>
<b>Ingresos por intereses netos</b>		
Pérdida por deterioro de activos financieros de riesgo crediticio-Neta	20	5,330.5
<b>Ingresos intereses, después de cargos por deterioro</b>		<b>10,505.7</b>
Ingresos por comisiones y honorarios		3,054.7
Gastos por comisiones y honorarios		1,032.6
<b>Ingresos intereses por comisiones y honorarios, netos</b>		<b>12,527.8</b>
Ganancias por ventas de instrumentos financieros a costo amortizado, neto		14.9
Ganancia por ventas de activos y operaciones discontinuadas		48.7
Otros ingresos financieros		187.5
<b>Total ingresos netos</b>		<b>12,778.9</b>
Gastos de funcionarios y empleados		4,652.4
Gastos generales		4,273.7
Gastos de depreciación y amortización		822.8
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		<b>3,030.0</b>
Gastos por impuesto sobre las ganancias		-
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<u><u><b>3,030.0</b></u></u>

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

Firmados por:

Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo  
 Director Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
 Director Finanzas y Administración

Natanael Antonio Siciliano  
 Contador General

Miguel Antonio Chorro Serpas  
 Director Vicepresidente

Karen Elizabeth González de Girón  
 Director Secretario

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

## **Notas a los estados financieros (no auditados)**

### **Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

#### **1. Identificación de la entidad**

Banco Hipotecario de El Salvador Sociedad Anónima, que se abrevia Banco Hipotecario, S.A., ha operado con ese nombre desde su fundación en el año 1935 y como una entidad individual. fue creado el 29 de enero de 1935, de conformidad con las Leyes de la República de El Salvador, para operar en forma indefinida siendo su domicilio principal desde su fundación, la ciudad de San Salvador, aunque sus actividades las desarrolla a nivel nacional.

La información contable que se reporta en el Estado de Situación Financiera corresponde al periodo comprendido al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

La información contable que se reporta en el Estado de Resultados Integral corresponde al periodo al 1 de enero al 31 de marzo 2024.

#### **2. Bases de preparación**

Los Estados Financieros han sido preparados con base en la prelación establecida en el manual de contabilidad para instituciones captadoras de depósitos y sociedad controladora (NCF-01), el cual define:

- a) La legislación salvadoreña que establece tratamientos contables específicos.
- b) Las Normas Contables emitidas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
- c) Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siempre que el Comité de Normas del Banco Central no manifieste oposición expresa, sobre algún tratamiento particular o una nueva norma internacional de información financiera, adoptando siempre entre las alternativas brindadas por estas Normas la opción más prudente y revelando claramente dicha situación en las notas a los estados financieros.

La base de medición que el Banco utiliza para elaborar sus estados financieros es costo histórico y valor razonable.

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

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

Las estimaciones y criterios que el Banco utiliza en la presentación de sus estados financieros se aplican primordialmente a:

Arrendamiento financiero: En lo relacionado al plazo del derecho de uso y la tasa de descuento.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

Activo fijo: En lo relacionado a los años de vida útil estimada de cada bien, tomando los criterios en la legislación aplicable.

Reservas de saneamiento: Con base al criterio definido en la NCB-022.

Provisión del pasivo laboral: De acuerdo al criterio definidos en las Leyes laborales en conjunto con el estudio actuarial.

Con la vigencia de la NCF-01 el Banco realizo cambios y adiciones en las políticas contables que se detallan en el siguiente apartado:

Activos extraordinarios: Cambio en el registro de la cuenta contable por el deterioro de valor.

Inversiones: Se registra con base al modelo de negocios del Banco de acuerdo con lo establecido en la normativa financiera vigente.

Arrendamiento financiero: Creación de la política para registrar los arrendamientos que posee el Banco a la entrada en vigencia de la normativa.

**3. Políticas contables significativas.**

En la 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 cumplimiento obligatorio tratan sobre los siguientes temas:

- a. Registro y valuación posterior del efectivo en caja y bancos.  
Define el tratamiento de la valuación de la moneda local y extranjera y su presentación en los Estados Financieros.
- b. Registro y Valuación posterior de las inversiones financieras.  
Define el registro de las inversiones con base al modelo de negocios del Banco de acuerdo con lo establecido en la normativa financiera vigente.
- c. Arrendamiento Financiero.  
Define el tratamiento contable del derecho de uso y de la deuda asociada.
- d. Suspensión del reconocimiento de Intereses en los ingresos.  
Trata sobre la suspensión en el reconocimiento de los intereses de créditos con más de 90 días de vencimiento.
- e. Registro y valuación posterior de propiedades, planta y equipo.  
Define el tratamiento del registro inicial y años de vida útil de acuerdo con la legislación vigente.
- f. Registro y control de las indemnizaciones y retiro voluntario.  
Establece el registro de la provisión con base en el reglamento interno de trabajo y legislación laboral vigente.
- g. Estimación de reservas de saneamiento por reclasificación de categoría de riesgo de clientes.  
De acuerdo con lo regulado con la normativa emitida por la Superintendencia del sistema financiero (NCB-022)

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

- h. Reclasificación de los activos de riesgo crediticio de vigentes a vencidos.  
Presenta la clasificación contable adecuada de los activos de riesgos que se encuentran en categoría de vencidos.
- i. Registro de inversiones accionarias.  
Hace referencia al método que se aplicara de acuerdo con las características particulares de cada inversión.
- j. Registro y valuación posterior de los activos extraordinarios.  
Establece el criterio de registro y valuación de acuerdo con los plazos, lineamientos regulados en las leyes y normativas vigentes.
- k. Registro y valuación posterior de transacciones en moneda extranjera.  
Define el tratamiento de la moneda extranjera y el tipo de cambio a utilizar en el momento de su presentación.
- l. Cargos por riesgos generales de la banca.  
Establece los cargos por futuras pérdidas por regulaciones vigentes a la fecha de presentación de los Estados Financieros.
- m. Reconocimiento de los intereses por pagar.  
Los intereses sobre obligaciones se reconocen sobre la base de acumulación.
- n. Retiro de los activos de riesgo crediticio del estado de situación financiera.  
Establece las causales del retiro de los Estados Financieros de los activos de riesgo crediticio.
- o. Reconocimiento de ingresos.  
Los ingresos se reconocen sobre la base de acumulación.
- p. Registro de la provisión por riesgo país.  
Reconocimiento de la provisión por pérdida asociada a la clasificación de riesgo de cada país donde se encuentran invertidos los recursos del banco.
- q. Reconocimiento de Pérdidas en Préstamos y Cuentas por Cobrar.  
Definición de los criterios para el reconocimiento de las pérdidas de préstamos y cuentas por cobrar.
- r. Uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros.  
Las estimaciones y criterios que el Banco utiliza de acuerdo con los criterios de la administración en la presentación de sus estados financieros.

**4. Instrumentos financieros de inversión**

Este rubro representa los valores y otras inversiones en instrumentos financieros adquiridos para fines especulativos o por disposición de las autoridades respectivas, su revelación se realizará de conformidad a lo establecido en este marco contable y lo establecido en las NIIF. Las

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

inversiones en instrumentos y sus provisiones al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 presentan un saldo de cartera bruta por US\$926,497.6 y US\$909,379.9, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 no se tenían registradas provisiones relativas a las inversiones.

La tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 8.27% (7.73%, al 31 de diciembre 2023). 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.

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

La cartera de préstamos al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023 se presenta a continuación:

		<b>Préstamos</b>	<b>Contingencias</b>	<b>Total</b>
<b>2024</b>				
Cartera bruta	US\$	1,047,671.2	18,399.2	1,066,070.4
Menos: Reservas		(36,982.4)	(10,456.5)	(47,438.9)
<b>Cartera de riesgos neta</b>	<b>US\$</b>	<b>1,010,688.8</b>	<b>7,942.7</b>	<b>1,018,631.5</b>
<b>2023</b>				
Cartera bruta	US\$	1,061,330.6	24,105.7	1,085,436.3
Menos: Reservas		(34,463.2)	(9,853.1)	(44,316.3)
<b>Cartera de riesgos neta</b>	<b>US\$</b>	<b>1,026,867.4</b>	<b>14,252.6</b>	<b>1,041,120.0</b>

Las reservas de saneamiento por "Contingencias" se presentan en el rubro de pasivos "Diversos".

La tasa de cobertura de la cartera de préstamos es de 4.45% (4.08%, al 31 de diciembre 2023).

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 8.23% (8.44%, al 31 de diciembre 2023).

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 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 representan el 100.0% de la cartera.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados durante el período de tres meses reportado al 31 de marzo de 2024 y doce meses al 31 de diciembre 2023 ascienden a US\$1,064.7 y US\$2,040.8, respectivamente.

**6. 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 El Salvador por US\$41,493.9 (US\$45,845.9, al 31 de diciembre 2023). Al 31 de marzo el saldo de capital más intereses es de US\$24,085.8 (US\$27,904.2, al 31 de diciembre 2023), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$19,104.5 (US\$23,314.6, al 31 de diciembre 2023); además se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$23,211.6 (US\$23,527.0, al 31 de diciembre 2023), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponden al 25% del monto de la línea aprobada en enero de 2017, por valor de US\$77,400.0.
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$63,633.7 (US\$63,633.7, al 31 de diciembre 2023), al 31 de marzo el saldo del préstamo más intereses es de US\$29,677.6 (US\$32,794.2, al 31 de diciembre 2023), y la garantía es de US\$46,708.2 (US\$47,230.3, al 31 de diciembre 2023), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica BICSA por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0, al 31 de diciembre 2023), al 31 de marzo, el saldo del préstamo más intereses es de US\$15,077.6 (US\$15,070.9, al 31 de diciembre 2023), y la garantía total es de US\$19,566.8 (US\$19,403.9, al 31 de diciembre 2023), 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 en el año 2019 el cual fue cancelado el 15 de marzo 2024, el saldo de capital más intereses al 31 de diciembre 2023, ascendía a US\$1,905.6 y la garantía total es de US\$5,599.6, la cual estaba 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.

**7. Activos y pasivos por impuestos diferidos**

El valor de Activos de Impuesto Sobre la Renta Diferido al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023 se encuentra conformado según el siguiente detalle:

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Retiro Voluntario	US\$	615,428.9	749,180.7
Reservas Voluntarias		663,043.2	1,290,731.2
Reservas categoría A y B		504,081.0	563,899.4
Arrendamiento Financiero		156,549.7	-
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>1,939,102.8</u></b>	<b><u>2,603,811.3</u></b>

**8. Efecto del Impuesto a las ganancias en partidas integrantes de la otra utilidad Integral.**

Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023, no se han determinado efectos en el impuesto a las ganancias por partidas en otro resultado integral.

**9. Activos extraordinarios.**

Al 31 de marzo el Banco mantiene saldos por activos extraordinarios provenientes de préstamos por valor neto de US\$7,221.3 (US\$7,476.3, al 31 de diciembre 2023).

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

		<b>Valor de los activos</b>	<b>Valor de las reservas</b>	<b>Valor neto de reservas</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	US\$	<b>12,331.6</b>	<b>4,855.3</b>	<b>7,476.3</b>
Más: Constituciones		0.0	156.4	(156.4)
Traslados		0.0	0.0	0.0
Adquisiciones		0.0	0.0	0.0
Menos: Retiros		(484.6)	(386.0)	(98.6)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b><u>11,847.0</u></b>	<b><u>4,625.7</u></b>	<b><u>7,221.3</u></b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	US\$	11,989.1	4,830.1	7,159.0
Más: Adquisiciones y constituciones		3,467.9	787.4	2,680.5
Traslados de reservas		0.0	655.4	(655.4)
Menos: Retiros		(3,125.4)	(1,417.6)	(1,707.8)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b><u>12,331.6</u></b>	<b><u>4,855.3</u></b>	<b><u>7,476.3</u></b>

Al 31 de marzo, los activos que tienen más de cuatro años de haber sido adquiridos ascienden a US\$5,308.9 (US\$3,686.0, al 31 de diciembre 2023) del cual un monto de US\$0.0 (US\$355.7, al 31 de diciembre 2023) ha sido reconocido como pérdida en el ejercicio; de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Bancos.

Durante el período finalizado al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 se dieron de baja los siguientes activos extraordinarios por ventas, como se describe a continuación:

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

Períodos		Precio de <u>Venta</u>	Costo de <u>adquisición</u>	Provisión <u>constituida</u>	<u>Utilidad</u>
2024	US\$	458.0	484.6	386.0	359.4
2023	US\$	3,170.6	3,125.4	(1,417.6)	1.462.8

Durante el período terminado al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023, no se realizó retiro de activo extraordinario aplicando su reserva de saneamiento.

Durante el período finalizado al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, no se realizaron traslados de bienes recibidos en pago a los activos fijos del Banco.

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

**10. Activos físicos e intangibles.**

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Costo			
Edificaciones	US\$	8,556.7	8,556.7
Mobiliario y equipo		15,332.6	14,812.1
Arrendamiento financiero		8,028.1	0.0
Otros activos		518.9	0.0
Menos: Depreciación acumulada		<u>(18,611.2)</u>	<u>(16,385.6)</u>
		<u>13,825.1</u>	<u>6,983.2</u>
Más:			
Terrenos		4,362.9	4,362.9
Amortizables		1,288.3	1,704.4
Construcciones en proceso		209.9	173.8
		<u>19,686.2</u>	<u>13,224.3</u>
Revaluaciones			
Edificaciones		1,367.5	1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones		(1,367.5)	(1,367.5)
Terrenos		<u>3,594.8</u>	<u>3,594.8</u>
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>23,281.0</u></b>	<b><u>16,819.1</u></b>

Durante los períodos reportados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, no se efectuó revalúo de activos.

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

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>US\$</b>	<b>16,819.1</b>	<b>16,331.0</b>
Mas - Adquisiciones		8,268.3	2,850.9
Menos - Depreciaciones y amortizaciones		(1,784.1)	(2,356.8)

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

Retiros	(22.3)	(6.0)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$ 23,281.0</b>	<b>16,819.1</b>

**11. Instrumentos financieros derivados**

Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023 el Banco no posee instrumentos financieros derivados.

**12. Gestión de riesgos financieros y operacionales.**

**Riesgos Financieros**

**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 Gerencia 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. **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.
2. **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 Riesgos 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.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

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

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

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

## **Notas a los estados financieros (no auditados)**

### **Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

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

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

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

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

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

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

### **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.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

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

Además, el banco cuenta con un fuerte respaldo de reservas, constituyendo reservas voluntarias, para hacer frente a cualquier factor que perjudique la capacidad de pago de los acreditados. El monto de estas reservas responde a una estimación estadística de pérdida esperada de clientes y sectores específicos. Lo anterior posiciona al Banco Hipotecario como una de las instituciones con mayor cobertura de reservas en el Sistema Financiero.

**Riesgos Operacionales**

**Riesgo Operacional.**

La Gestión de Riesgo Operacional, busca establecer mecanismo de control que apoyen al cumplimiento de los objetivos establecidos por el Banco. Para ello, se cuenta con una metodología dentro de la cual se define un proceso adecuado de identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos a los cuales se ve expuesta la organización.

Adicionalmente, como parte del cumplimiento a la NRP-42 “Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras” y NRP-24 “Normas técnicas para el sistema de Gestión de Continuidad del Negocio” durante el primer trimestre correspondiente al 2024, se desarrollaron las siguientes actividades en materia de Gestión de Riesgo y Continuidad del Negocio dentro del Banco:

- Capacitaciones al personal de nuevo ingreso en materia de Riesgo Operacional y Continuidad del Negocio.
- Reporte de base de eventos de riesgos 2023 a la Superintendencia del Sistema Financiero.
- Seguimiento de eventos de Riesgos Operacionales y Continuidad del Negocio, dentro de los cuales se definieron planes de acción para su respectiva mitigación.

**13. Pasivos financieros mantenidos para negociar.**

Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023 el Banco no posee pasivos financieros mantenidos para negociar.

**14. Depósitos.**

La cartera de depósitos del Banco está distribuida como se muestra a continuación:

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Depósitos del público	US\$	1,050,915.8	1,119,304.1
Depósitos de otros bancos		1,047.1	512.3
Depósitos de entidades estatales		605,188.3	570,733.8
Depósitos restringidos e inactivos		22,379.9	22,899.2

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>1,679,531.1</b>	<b>1,713,449.4</b>
--------------	-------------	--------------------	--------------------

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Depósitos en cuenta corriente	US\$	356,550.8	346,724.6
Depósitos en cuenta de ahorro		344,609.4	321,376.3
Depósitos a plazo		978,370.9	1,045,348.5
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>1,679,531.1</b>	<b>1,713,449.4</b>

Costo promedio de la cartera de depósitos 4.30% (4.05%, al 31 de diciembre 2023).

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.

**15. Títulos de emisión propia**

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023, el Banco ha emitido títulos valores, con base al artículo 53 de la Ley de Bancos, para captar recursos del público, según el siguiente detalle:

Fecha de emisión	Plazo	SERIE	Monto de capital <sup>1/</sup>				Intereses acumulados <sup>1/</sup>		Tasa de interés		Garantía	
			Emisión	Colocado		Adeudado		2024	2023	2024		2023
				2024	2023	2024	2023					
14/08/23	7 años	Tramo-1	CIBHIPO\$02	52,550.0	52,550.0	52,550.0	52,550.0	472.4	483.9	7.0%	7.0%	No cuenta con Garantía específica.
16/08/23	7 años	Tramo-2	CIBHIPO\$02	44,600.0	44,600.0	44,600.0	44,600.0	383.9	393.5	7.0%	7.0%	
18/08/23	7 años	Tramo-3	CIBHIPO\$02	44,600.0	44,600.0	44,600.0	44,600.0	366.8	376.3	7.0%	7.0%	
05/09/23	7 años	Tramo-4	CIBHIPO\$02	33,450.0	33,450.0	33,450.0	33,450.0	172.7	173.2	7.0%	7.0%	
20/09/23	7 años	Tramo-5	CIBHIPO\$02	16,725.0	16,725.0	16,725.0	16,725.0	38.4	38.5	7.0%	7.0%	
31/10/23	7 años	Tramo-6	CIBHIPO\$02	33,673.0	33,673.0	33,673.0	33,673.0	392.8	400.3	7.0%	7.0%	
15/01/24	5 años	Tramo 7	CIBHIPO\$02	20,000.0	-	20,000.0	-	305.0	-	7.25	-	
22/01/24	5 años	Tramo 8	CIBHIPO\$02	50,000.0	-	50,000.0	-	693.3	-	7.25	-	
<b>Totales</b>				<b>295,598.0</b>	<b>225,598.0</b>	<b>295,598.0</b>	<b>225,598.0</b>	<b>2,825.3</b>	1,865.7			

<sup>1/</sup> El total de capital más intereses por US\$298,423.3(US\$227,463.7 al 31 de diciembre 2023), detallados no incluyen comisión pagada por la adquisición de los citados títulos cuyo saldo por amortizar al 31 de marzo 2024, asciende a US\$484.9(US\$409.5, al 31 de diciembre 2023) con lo cual el saldo contable de capital, más intereses menos la comisión es de US\$297,938.4(US\$227,054.2, al 31 de diciembre 2023)

**16. Fideicomisos**

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco administra cuatro fideicomisos, según detalle:

Descripción	Valor de los activos		Resultado neto	
	2024	2023	2024	2023
Fideicomiso A	US\$1,445.0	US\$1,457.4	(US\$5.0)	US \$30.0
Fideicomiso B	US\$5,630.3	US\$5,661.7	US\$57.5	US\$ 98.0
Fideicomiso C	US\$ 0.3	US\$ 0.7	US\$ 0.0	US\$ 8.3
Fideicomiso D	US\$ 10.0	US\$ 10.0	US\$ 0.0	US\$ 0.0

**17. Préstamos subordinados**

Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL)

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco mantiene obligaciones con el BANDESAL por un monto de US\$24,086.0 y US\$27,904.2, respectivamente, el cual incluye capital más intereses.

Préstamos de otros bancos.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 el detalle de préstamos con bancos extranjeros es el siguiente:

	2024	2023
	US\$	
Préstamos pactados hasta un año plazo	15,314.9	15,389.2
Préstamos pactados a más de un año plazo	23,656.4	27,928.3
Préstamos pactados a cinco o más años plazo	5,833.9	6,563.7
<b>Total</b>	<b>US\$ 44,805.2</b>	<b>49,881.2</b>

Adeudado por arrendamiento

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el saldo adeudado por arrendamiento financiero asciende a US\$7,055.2 y US\$0.00.

**18. Instrumentos patrimoniales medidos a valor razonable con cambios en otra utilidad integral.**

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco no posee acciones en subsidiarias

A la misma fecha se posee inversión conjunta como se detalla a continuación:

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación		Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
		2024	2023	Fecha	Monto	2024	2023	2024	2023
Garantías y Servicios, SGR, S. A. De C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	2.36	2.36	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$12.6	US\$12.6

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

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

De acuerdo con el artículo 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:

- El 12.0% o más entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados.
- El 7.0% o más entre su fondo patrimonial y sus obligaciones o pasivos totales con terceros, incluyendo las contingencias.
- 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

La situación del Banco al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2023, se muestra a continuación:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	<u>17.1%</u>	<u>16.6%</u>
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	<u>8.5%</u>	<u>8.5%</u>
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	<u>149.5%</u>	<u>146.8%</u>

**20. Perdida (ganancia) por deterioro (reversión de deterioro) de activo de riesgo crediticio**

Al 31 de marzo 2024 se detalla el deterioro y reversión (reversión de deterioro) de activo de riesgo crediticio.

		<b>Préstamos</b>	<b>Contingencia</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	US\$	34,463.2	9,853.1	<b>44,316.3</b>
Más: Constitución de reservas		4,692.5	603.4	5,295.9
Menos: Saneamiento de préstamos		(1,896.5)	-	(1,896.5)
Traslados		-	-	-
Liberaciones		(276.8)	-	(276.8)
<b>Saldo al 31 de marzo de 2024</b>	<b>US\$</b>	<b><u>36,982.4</u></b>	<b><u>10,456.5</u></b>	<b><u>47,438.9</u></b>

Al 31 de marzo de 2024, los costos de reservas de saneamiento por US\$5,330.5, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$5,295.9. Adicionalmente incluye las reservas de cuentas por cobrar y saneamientos directos.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo 2024 las recuperaciones vía judicial ascienden a US\$123,664.37

Al 31 de marzo de 2024 el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$2,210.1.

**21. Activos financieros transferidos que no cumplen las condiciones para ser dados de bajas de forma total.**

Al 31 de marzo de 2024, no existe saldo en reportos y otras obligaciones bursátiles. Al 31 de diciembre 2023 el saldo en ese concepto asciende a US\$1,182.8 y una comisión por pagar de US\$4.4

**22. Activos financieros que son dados de baja en su totalidad.**

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el saldo de activos financieros por adquisición de por reporte compra es de US\$9,897.2 y US\$4,300.0

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 se dieron de baja activos de riesgos crediticios contra reserva de saneamiento por un monto de US\$1,896.5 y US\$12,365.9.

**23. Litigios pendientes**

- a. 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 10 de enero de 2023 se contestó la demanda y en el mismo escrito se reclama que la sociedad demandante pague a Banco Hipotecario la suma de \$838.3 respecto de transacciones acaecidas los días 9, 10 y 11 de junio de 2020. A la espera que se agoten todas las etapas del proceso.
- b. En fecha 13 de junio de 2023 el Banco presentó reclamo por \$5,000.0, ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico (OCIF), contra la Sociedad Nodus International Bank, Inc y el día 29 del mismo mes y año ante el administrador nombrado por la OCIF. Con base en la opinión de los abogados contratados, al 31 de diciembre de 2023 no se cuenta con elementos suficientes para estimar las posibles pérdidas en la recuperación de esta cuenta por cobrar debido a que, no ha sido revelada la información financiera de los activos y pasivos a liquidar por parte de la OCIF, solamente se cuenta con el Plan de Liquidación. A diciembre 2023 se provisionó el monto total de la operación, correspondiente a los \$5,000.0, de los cuales \$3,500.0 se cargaron a resultados en rubro de Otros ingresos y gastos, neto, del estado de resultados y \$1,500.0, a reservas voluntarias de préstamos.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

**24. 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.

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 marzo ascienden a US\$149,562.6 (US\$142,239.6, al 31 de diciembre 2023). El total de créditos relacionados es de US\$1,338.0 (US\$1,394.2, al 31 de diciembre 2023) y representa el 0.89% (1.0%, al 31 de diciembre 2023) del capital social y reservas de capital de la entidad; dicho monto está distribuido entre 29 (29 al 31 de diciembre 2023) deudores.

Durante los períodos reportados el Banco dio cumplimiento a las disposiciones sobre créditos relacionados antes referidas.

**25. Límites a la concesión de créditos**

El artículo 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

**26. 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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

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 marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

**27. Segmentos de operación**

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

**28. Contingencias**

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Apertura de cartas de crédito	US\$ -	397.2
Avales fianzas y garantías	18,399.2	23,708.5
Menos: provisión por riesgo	(10,456.5)	(9,853.1)
<b>Total</b>	<b><u>US\$ 7,942.7</u></b>	<b><u>14,252.6</u></b>

**29. Calificación de riesgo**

El artículo 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 al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre 2024 se presenta a continuación:

	<b>Calificación</b>			
	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Zumma Ratings, S.A. de C.V.</b>	<b>Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.</b>	<b>Zumma Ratings, S.A. de C.V.</b>	<b>Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.</b>
Emisor /Largo plazo	EA+	AA	EA+	AA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable
CIBHIPO\$02	N-1	N-1	N-1	N-1
<i>Corto Plazo con garantía especial</i>				
CIBHIPO\$02	N-2	N-1	N-2	N-1
<i>Corto Plazo sin garantía especial</i>				

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

CIBHIPO\$02	AA-	AA+	AA-	AA+
<i>Largo Plazo con garantía especial</i>				
CIBHIPO\$02	A+	AA	A+	AA
<i>Largo Plazo sin garantía especial</i>				
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable
Acciones preferidas		N-2		N-2

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior, ambas con perspectiva Estable. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo de Pacifit Credit Rating es al 31 de diciembre de 2023 y 30 de septiembre de 2023.

La fecha de referencia de la clasificación de riesgo de Zumma Rating S. A. de C. V. es al 31 de diciembre de 2023 y 30 de septiembre 2023.

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

Para los Certificados de Inversión de largo plazo:

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

Para los Certificados de Inversión de corto plazo:

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

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

Para las acciones:

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

**30. Alcance de consolidación (Inversiones en entidades subsidiarias en estados financieros consolidados)**

El Banco no presenta Estados Financieros consolidado porque es una entidad individual que no posee inversiones en subsidiarias.

**31. Adquisiciones (combinación de negocios) y ventas (desapropiación de subsidiarias)**

Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023 el Banco no ha realizado adquisición de negocios ni desapropiación de subsidiarias.

**32. Relación entre operaciones activas y pasivas en moneda extranjera**

De acuerdo con el artículo 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 marzo de 2024 y 2023, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación del 2.5% (2.4%, al 31 de diciembre 2023).

**33. Diferencia significativa entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Contables emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva**

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 Normas de Contabilidad NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero. Las normas contables aplicables al Banco no requieren esta misma clasificación.
2. Los títulos valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Reserva y por otras entidades del Estado, pagaderos con fondos del Presupuesto Nacional, se reconocen a su

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

costo de adquisición neto de los gastos de corretaje, comisiones y otras erogaciones relacionadas con la compra. La NIIF 9 establece que estos activos financieros se reconocerán a su valor razonable más los costos transaccionales que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Además, en el caso de títulos comprados a descuento o bajo la par, posteriormente son medidos a su costo amortizado utilizando el método de línea recta en el plazo de financiamiento para el reconocimiento de ingresos por intereses. Las Normas de Contabilidad NIIF establecen que en estos casos los títulos valores deben ser medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3. Con relación al riesgo de liquidez, las Normas de Contabilidad NIIF requieren que se divulguen todos los activos y pasivos según agrupaciones significativas de plazos, basada en los períodos que restan entre la fecha del balance y la fecha contractual del vencimiento de los mismos
4. 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.
5. Las liberaciones de reservas constituidas en años anteriores se registran con crédito a otros ingresos no de operación; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que las transacciones de la misma naturaleza se muestren netas.
6. De acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, el establecimiento de reservas voluntarias no forma parte de los resultados, sino son apropiaciones de utilidades retenidas. Conforme a las normas contables aplicadas por el Banco estas reservas se reconocen en los resultados del año.
7. Los ingresos generados por los intereses sobre la cartera vencida de préstamos por cobrar se registran en cuentas de orden cuando existe mora superior a 90 días y se reconocen como productos cuando son percibidos; las Normas de Contabilidad NIIF requieren el reconocimiento contable de intereses de todos los activos financieros, así como el respectivo deterioro.
8. Los revalúos de activo fijo realizados son aprobados por la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud del Banco y no son actualizados periódicamente; las Normas de Contabilidad NIIF requieren que los revalúos de activo fijo sean actualizados periódicamente para reflejar los valores justos de mercado de los bienes revaluados. El plazo de depreciación de los activos fijos se determina con base en los plazos permitidos por regulaciones fiscales; las Normas de Contabilidad NIIF establecen que los activos fijos deben

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

depreciarse con base en la estimación de la vida útil de los bienes; así mismo, las Normas de Contabilidad NIIF revisaron la definición de valor residual de los activos.

9. Los activos extraordinarios deben tratarse conforme a lo establecido en la NIIF 5, de acuerdo con la cual debe reconocerse una pérdida por deterioro debido a las reducciones iniciales o posteriores del valor del activo hasta el valor razonable menos los costos de venta; además, conforme a las Normas de Contabilidad NIIF las reservas constituidas por ley para los activos extraordinarios no forman parte de los resultados del ejercicio; éstas son apropiaciones de las utilidades retenidas.
10. Las normas contables para bancos vigentes definen que por la utilidad por venta de activos extraordinarios con financiamiento se deba restringir el patrimonio. Las Normas NIIF no definen dicho tratamiento.
11. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren que se registren estimaciones para el deterioro de valor de los activos, en función de los flujos de efectivo futuros, relacionados con el activo, descontados a una tasa de interés apropiada. Este proceso debe ser efectuado cuando se determina la existencia de indicadores de deterioro. Las políticas contables para bancos no requieren este tipo de estimaciones.
12. Las Normas de Contabilidad NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la entidad, así como los métodos y supuestos utilizados. Las políticas contables en uso no abarcan todo este tipo de divulgaciones.
13. Según las Normas de Contabilidad NIIF las acciones preferentes con un dividendo no discrecional tiene un componente de pasivo que debe reconocerse por separado. Las normas contables aplicables a Banco no requieren esta separación.
14. Existen diferencias entre la presentación y ciertas revelaciones de los estados financieros según las Normas de Contabilidad NIIF y lo establecido en las normas aprobadas para la elaboración y publicación de los estados financieros.

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

**34. Hechos ocurridos después del período en que se informa.**

No se han identificado eventos materialmente importantes después de los períodos que se están informando.

**35. Hechos relevantes**

Se consideran hechos relevantes aquellos eventos cuantificables y que afectan al menos en un

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

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:

2024

1. El 12 y 22 de diciembre de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Agencia Cojutepeque a ubicarse en la Avenida General Brioso y 3ra. Calle Oriente N. 1 Cojutepeque, departamento de Cuscatlán con fecha de apertura el 9 de enero de 2024. 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 08 de enero de 2024.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2024 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 2023.
  - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Integrity Auditing Group Limitada de C. V. (CROWE), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2024. 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 Integrity Auditing Group Limitada de C. V. (CROWE), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2024. 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 2023, 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 25 de marzo de 2024.
  - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2023, a US\$ 0.16 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,918.8 estableciéndose la fecha de pago a partir del 25 de marzo de 2024.
  - f. Aprobar un valor de US\$ 100.0 correspondiente a la Reserva Riesgos País y otro por US\$ 1,000.0 para cubrir la Provisión de Castigos de Bienes Recibidos en Pago correspondiente al año 2024 en la cuenta de utilidades de ejercicios anteriores.
  - g. Trasladar un valor restante de US\$ 7,323.0 a Reservas Voluntarias de Capital, las cuales

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

ascenderá a US\$ 9,035.6.

3. El 21 y 26 de febrero de 2024, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquilla CNR Chalatenango, el cual estará ubicado dentro de las instalaciones del Centro Nacional de Registro, en Calle Vieja a San Salvador CA 3E, Centro Comercial Plaza Recreativa, San Antonio Chalatenango con fecha de apertura el 19 de marzo de 2024. 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 05 de marzo de 2024.

**Período terminado el 31 de diciembre de 2023.**

1. El 30 de diciembre de 2022, el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en sesión CNBCR-11/2022, emitió y aprobó la actualización al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), con el objetivo de presentar de manera uniforme y homogénea el registro contable de las operaciones que realizan esas entidades. Este Manual entró en vigencia el 16 de enero de 2023
2. El 20 de febrero de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas VMT 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:
  - h. 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.
  - i. 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.
  - j. 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.
  - k. 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.
  - l. 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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.

m. Aprobación del aumento del capital social por valor de US\$23,984.5, por medio de capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$8.00 a US\$10.00 cada una, tomando un valor de US\$8,395.7 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$15,588.7 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2022 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.

4. El 13 de junio de 2023, la Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda, presentó renuncia a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
5. El 15 de junio 2023, se registró ingreso de la comisión originada por la cartera en administración del Fideicomiso de Firempresas, correspondiente a los períodos 2021 y 2022 por valor de US\$1,273.2 y el 30 de junio 2023, US\$821.2; el saldo total acumulado de dicha comisión al 31 de diciembre 2023 asciende a US\$2,816.5.
6. El 19 de junio de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas Las Chimanas Ahuachapán, con fecha de apertura el 4 de julio. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 26 de junio de 2023.
7. El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.
8. El 24 de julio de 2023, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de US\$300,000.0 a 7 años plazo a través de la colocación de Certificados de Inversión, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
9. El 31 de julio de 2023, se inició provisión sobre la cuenta por cobrar a cargo de un banco internacional; que, al 31 de diciembre 2023, dicha provisión asciende a US\$5,000.0, alcanzando el 100% de su cobertura.
10. El 10 de agosto de 2023, el Licenciado Emmanuel Ernesto Lopez Nuñez presentó renuncia a su cargo de Primer Director Suplente de la Junta Directiva del Banco a partir de esa fecha.
11. El 31 de agosto de 2023, se realizó el registro inicial por US\$2,340.7, correspondiente al 30% de derechos futuros sobre saldos de reservas voluntarias y créditos categoría A y B, a esa fecha, en cumplimiento a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Impuesto sobre las ganancias - NIC 12, cuyo saldo acumulado al 31 de diciembre 2023, asciende a US\$1,854.6.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Notas a los estados financieros (no auditados)**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 2023**

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

---

12. La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de septiembre de 2023, aprobó el nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva a partir de esa fecha, quedando conformada y reestructurada de la siguiente manera:

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

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

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