

**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
Índice de los estados financieros  
31 de diciembre de 2024

---

	<b>Página</b>
<b>Informe del Auditor Independiente</b>	1 - 5
<b>Estados Financieros</b>	
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultados Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 40

## **Informe de los auditores independientes**

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

REF-09-0325

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. (el "Banco"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas a los estados financieros que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Banco al 31 de diciembre de 2024, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador, como se describe en las Nota 3 a los estados financieros.

### **Fundamento de la Opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Banco de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Asunto de Énfasis – Base de Contabilidad**

Llamamos la atención sobre la Nota 2 a los estados financieros, que indica que los estados financieros y sus notas respectivas de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. han sido preparados de conformidad con el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), emitido por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador. Dicho marco contable establece el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración y presentación de los estados financieros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

### Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos. El asunto es el siguiente:

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p><b>Reservas de saneamiento de préstamos y contingencias</b></p> <p>Al 31 de diciembre de 2024, el Banco presenta en su estado de situación financiera un saldo de cartera de préstamos e intereses por cobrar de \$1,086,850.5 miles, y un saldo de reservas de saneamiento de préstamos y contingencias de \$54,337.0 miles. Nos enfocamos en este saldo de reservas de saneamiento debido a su significatividad en los estados financieros y a que su determinación involucra juicios contables y estimaciones importantes de la Gerencia. Un error en esta estimación podría tener un impacto material en los estados financieros.</p> <p>Las reservas de saneamiento se determinan conforme a normas regulatorias, que requieren una clasificación de riesgo basada en un análisis individual de los préstamos con posible deterioro. Este análisis considera la capacidad financiera del deudor, comportamiento de pago, días de mora y garantías existentes. Adicionalmente, el Banco registra reservas voluntarias conforme a sus políticas internas.</p> <p>Las políticas contables aplicadas por el Banco para la estimación de estas reservas de saneamiento de préstamos y contingencias se detallan en la Nota 3 a los estados financieros.</p>	<p>Para abordar este asunto clave de auditoría, combinamos pruebas de controles internos y pruebas sustantivas, las cuales comprendieron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisamos y evaluamos el diseño y la efectividad operativa de los controles internos que tiene el Banco en la determinación de las reservas de saneamiento.</li> <li>• Verificamos con base en pruebas selectivas que mensualmente la reserva determinada estuviera conciliada con los saldos en los registros contables y que los registros se encuentran debidamente autorizados.</li> <li>• Revisamos y evaluamos selectivamente a través de una muestra el debido cumplimiento normativo de las calificaciones de riesgo de créditos refinanciados.</li> <li>• Verificamos, con base en pruebas selectivas que se hayan realizado los cálculos de las reservas de saneamiento en cumplimiento con los requerimientos establecidos en las normas regulatorias.</li> <li>• Probamos el cálculo de las reservas de saneamiento de acuerdo con las normas regulatorias, para una muestra de deudores de la cartera de préstamos para empresas, vivienda y consumo.</li> <li>• Revisamos y evaluamos los criterios definidos por el Banco para clasificar a deudores con créditos menores a \$350 mil.</li> </ul>

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisamos y evaluamos los controles definidos por el Banco para valuar en tiempo y actualizar en el sistema el monto del valor de las de garantías hipotecarias, así como verificamos selectivamente la evidencia de inscripción de la garantía en el Registro Público.</li> <li>• Efectuamos pruebas sobre los movimientos de saldos relacionados a liberaciones de reservas de saneamiento para determinar si se realizaron conforme a las normas contables aplicables, y que los registros estuvieran autorizados.</li> <li>• Revisamos y evaluamos los criterios utilizados por el Banco para la estimación de las reservas de saneamiento voluntarias.</li> </ul>

### Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la Memoria de Labores Anual distinta a los estados financieros y el informe de nuestra auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si de otra manera pareciera que existe un error importante. Si, en función del trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que existe una declaración errónea importante en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho.

### Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Banco en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Contables para Bancos, vigentes en El Salvador, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Banco de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Banco o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Banco son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Banco.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulta de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Banco.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Banco deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Banco una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Banco, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

### **Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios**

Conforme a las otras responsabilidades de información del auditor, establecidas en la NRP 018 - Normas Técnicas para la Prestación de Servicios de Auditoría Externa, consideramos que hemos tenido acceso a la información necesaria para proporcionar nuestra opinión sobre los estados financieros del Banco; y en la ejecución y en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros antes mencionados, ningún asunto llegó a nuestro conocimiento que indicara un incumplimiento material con respecto a: i) la relación de fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias, ii) la relación de fondo patrimonial sobre activos ponderados, iii) la relación de fondo patrimonial sobre el capital social pagado, iv) los límites de endeudamiento de los créditos relacionados y contratos con personas relacionadas, v) los límites de endeudamiento de los créditos a grupos económicos, y vi) la constitución de las reservas de saneamiento préstamos y contingencias.

San Salvador, 4 de febrero de 2025.

Integrity Auditing Group, Ltda. de C.V.  
Contadores Públicos  
Registro Profesional 5437  
Carlos Alexis Carpio Hernández  
Registro Profesional 5204



**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Saldos al 31 de diciembre de 2024 y de 2023**

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

<b>ACTIVO</b>	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023 (*)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>US\$ 318,592.6</b>	<b>283,687.9</b>
<b>Instrumentos financieros de inversión (neto)</b>	4	<b>876,628.1</b>	<b>909,379.9</b>
A valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)		864,782.0	901,032.5
A costo amortizado		11,846.1	8,347.4
<b>Instrumentos financieros restringidos</b>	23	<b>-</b>	<b>1,182.8</b>
<b>Cartera de créditos (neta)</b>	5	<b>1,043,953.9</b>	<b>1,026,867.4</b>
Créditos vigentes a un año plazo		89,476.7	80,572.1
Créditos a más de un año plazo		957,233.7	958,170.1
Créditos vencidos		40,140.1	22,588.4
(Estimación de pérdida por deterioro)		(42,896.6)	(34,463.2)
<b>Cuentas por cobrar (neto)</b>		<b>13,993.8</b>	<b>20,077.8</b>
<b>Activos físicos e intangibles (neto)</b>	10	<b>23,380.7</b>	<b>16,819.1</b>
<b>Activos extraordinarios (neto)</b>	9	<b>7,038.4</b>	<b>7,476.3</b>
<b>Inversiones en acciones (neto)</b>		<b>114.3</b>	<b>114.3</b>
<b>Otros activos</b>		<b>978.3</b>	<b>825.1</b>
<b>Total activos</b>		<b>US\$ 2,284,680.1</b>	<b>2,266,430.6</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (neto)</b>		<b>2,025,951.3</b>	<b>2,019,476.2</b>
Depósitos	14	1,550,134.5	1,713,449.4
Operaciones con pacto de retro compra		-	1,187.2
Préstamos		77,472.0	77,785.4
Títulos de emisión propia	15	398,344.8	227,054.2
<b>Obligaciones a la vista</b>		<b>29,580.7</b>	<b>32,585.1</b>
<b>Cuentas por pagar</b>		<b>6,337.6</b>	<b>11,874.9</b>
<b>Provisiones</b>		<b>3,726.9</b>	<b>4,380.6</b>
<b>Otros pasivos</b>		<b>12,627.7</b>	<b>10,743.0</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>US\$ 2,078,224.2</b>	<b>2,079,059.8</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
<b>Capital social</b>	21	<b>121,403.2</b>	<b>121,403.2</b>
<b>Reservas</b>		<b>30,351.5</b>	<b>20,836.4</b>
De capital		30,351.5	20,836.4
<b>Resultados por aplicar</b>		<b>18,551.2</b>	<b>10,452.5</b>
Utilidades de ejercicios anteriores		182.8	21.9
Utilidades del presente ejercicio	19	18,368.4	10,430.6
<b>Patrimonio restringido</b>		<b>31,594.7</b>	<b>29,716.4</b>
Utilidades no distribuibles		31,594.7	29,716.4
<b>Otro resultado integral acumulado</b>		<b>4,555.3</b>	<b>4,962.3</b>
Elementos que no se clasificaran a resultados		4,555.3	4,962.3
<b>Total patrimonio</b>		<b>206,455.9</b>	<b>187,370.8</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>US\$ 2,284,680.1</b>	<b>2,266,430.6</b>

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

(\*) Las cifras correspondientes a diciembre de 2023 han sido homologadas para propósitos de comparabilidad por la entrada en vigencia del Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora NCF-01.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estado de Resultados Integral**  
**Año que terminó al 31 de diciembre de 2024**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>
<b>Ingresos por Intereses</b>		<b>US\$ 163,559.9</b>
Activos Financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral		75,581.4
Activos Financieros a costo amortizado		4,741.7
Cartera de Préstamos		83,236.8
<b>Gastos por intereses</b>		<b>95,072.1</b>
Depósitos		66,846.3
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		12.0
Títulos de emisión propia		23,733.2
Préstamos		4,241.6
Otros Gastos por intereses		239.0
<b>Ingresos por intereses netos</b>		<b>68,487.8</b>
Ganancia (Pérdida) por deterioro de activos financieros de riesgo crediticio, Neta		(18,995.0)
<b>Ingresos intereses, después de cargos por deterioro</b>		<b>49,492.8</b>
Ingresos por comisiones y honorarios		13,311.5
Gastos por comisiones y honorarios		(4,758.1)
<b>Ingresos por comisiones y honorarios, netos</b>		<b>8,553.4</b>
Ganancia (Pérdida) por ventas de activos y operaciones discontinuadas		(110.6)
Otros ingresos (Gastos) financieros		1,222.5
<b>Total ingresos netos</b>		<b>59,158.1</b>
Gastos de funcionarios y empleados		18,583.6
Gastos generales		15,620.3
Gastos de depreciación y amortización		3,022.4
Gastos por provisiones		10.6
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		<b>21,921.2</b>
Gastos por impuestos sobre las ganancias	26	-
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>21,921.2</b>
<b>Otro resultado integral</b>		<b>-</b>
<b>Resultado integral total del ejercicio</b>		<b>US\$ 21,921.2</b>

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Año que terminó al 31 de diciembre de 2024**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

<b>Fuentes de cambio en el patrimonio neto</b>		<b>Capital social (1)</b>	<b>Reservas de capital</b>	<b>Resultados por aplicar</b>	<b>Utilidades no Distribuibles</b>	<b>Otro Resultado Integral de Ejercicios anteriores</b>	<b>Otro Resultado Integral del Ejercicio</b>	<b>Patrimonio Total</b>
<b>Balance al 01 de enero 2024</b>	<b>US\$</b>	121,403.2	20,836.4	10,452.5	29,716.4	4,962.3	-	187,370.8
Efecto de cambio en políticas contables		-	-	(262.9)	-	-	-	(262.9)
<b>Balance re-expresado</b>		<b>121,403.2</b>	<b>20,836.4</b>	<b>10,189.6</b>	<b>29,716.4</b>	<b>4,962.3</b>	-	<b>187,107.9</b>
Dividendos		-	-	(2,007.6)	-	-	-	(2,007.6)
<b>Otro resultado Integral</b>								
Disminuciones en elementos que no se recalificarán en resultados		-	-	-	-	-	(407.0)	(407.0)
<b>Otros aumentos(disminuciones) del patrimonio neto</b>		-	<b>9,515.1</b>	<b>10,369.2</b>	<b>1,878.3</b>	-	-	<b>21,762.6</b>
<b>Balance al 31 de diciembre 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>121,403.2</b>	<b>30,351.5</b>	<b>18,551.2</b>	<b>31,594.7</b>	<b>4,962.3</b>	<b>(407.0)</b>	<b>206,455.9</b>

(1) El capital social del Banco está representado por 11,992,232 acciones comunes, con valor absoluto de diez y 246,817 preferidas, con valor absoluto de seis dólares, en ambos períodos, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Año que terminó al 31 de diciembre de 2024**  
*(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>
<b>Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del período		US\$ 21,921.2
<u>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:</u>		
Reservas para saneamientos de activos de riesgo crediticio	5	17,242.9
Reservas de saneamientos de otros activos		1,709.5
Depreciaciones	10	2,424.2
Amortizaciones	10	598.2
Resultados en venta y/o retiro de activos extraordinarios		(265.0)
Resultados en venta y/o retiro de activos físicos		105.8
Intereses y comisiones por recibir		(2,961.6)
Intereses y comisiones por pagar		1,364.6
<u>Variación en cuentas de activos:</u>		
(Incrementos) disminuciones en Préstamos		(38,351.1)
(Incrementos) disminuciones en Cuentas por cobrar		1,050.1
Ventas de Activos extraordinarios		1,055.9
(Incrementos) disminuciones en otros activos		(153.3)
<u>Variación en cuentas de pasivos:</u>		
Incrementos (disminuciones) en Depósitos		(163,390.5)
Incrementos (disminuciones) en Obligaciones a la vista		(3,004.4)
Incrementos (disminuciones) en Cuentas por pagar		(537.3)
Incrementos (disminuciones) Otros pasivos		(763.3)
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(161,954.1)</u>
<b>Flujos de efectivo proveniente de actividades de inversión</b>		
(Incrementos) disminuciones en Instrumentos financieros de inversión		40,434.6
Adquisición de activos físicos	10	(2,704.5)
Ingresos por venta de activos físicos		0.3
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión		<u>37,730.4</u>
<b>Flujos de efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>		
Préstamos recibidos		48,178.3
Pagos de Préstamos		(55,340.1)
Colocación de Títulos de emisión propia		169,877.5
Incrementos (disminuciones) Operaciones con pacto de retro compra		(1,182.8)
Pago de arrendamientos financieros		(396.9)
Pago de dividendos		(2,007.6)
Efectivo neto provisto (usado) en actividades de financiamiento		<u>159,128.4</u>
Efectivo y Equivalente de Efectivo al 01 de enero 2024		283,687.9
Efectivo neto proveído (utilizado) por las actividades de operación		(161,954.1)
Efectivo neto proveído (utilizado) por las actividades de inversión		37,730.4
Efectivo neto proveído (utilizado) por las actividades de financiamiento		<u>159,128.4</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre 2024</b>		<b>US\$ <u><u>318,592.6</u></u></b>

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre 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(en adelante el Banco), que se abrevia Banco Hipotecario, S.A., ha operado con ese nombre desde su fundación el 29 de enero de 1935, actualmente opera como una entidad individual, en forma indefinida y su finalidad principal es dedicarse a todos los negocios bancarios financieros permitidos por las leyes de la República de El Salvador, siendo su domicilio principal, 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 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y la información contable que se reporta en el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo, corresponde al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, en cumplimiento con lo establecido en el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01).

Los Estados Financieros aprobados por la Junta Directiva tienen carácter definitivo y son remitidos a la Superintendencia del Sistema Financiero previo a su divulgación; cambios posteriores deben ser autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero.

**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), emitidas por el Comité de Normas de Banco Central de Reserva de El Salvador, vigente desde el 23 de enero de 2023, el cual define:

- i) La legislación salvadoreña que establece tratamientos contables específicos.
- ii) Las Normas Contables emitidas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
- iii) Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siempre que el Comité de Normas del Banco Central no manifestare 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. En Nota 36 se presentan las principales divergencias entre las normas utilizadas y las Normas de Contabilidad NIIF.

Con fecha efectiva de 1 de marzo de 2024 el Banco adoptó el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01).

Las NIIF que el Banco deberá aplicar son las normas e interpretaciones en versión español vigentes al 16 de enero de 2023, que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y que comprenden: a) Las Normas de Contabilidad NIIF; b) Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); c) Las Interpretaciones CINIIF; y d) Las interpretaciones SIC. Posteriormente, cada cambio a las NIIF o en caso de emisión de una nueva NIIF que realice el IASB será responsabilidad del Banco Central de Reserva realizar el análisis respectivo a fin de pronunciarse sobre su aplicación.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

**Efectos de la implementación de cambios determinados en el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos**

En la preparación de los Estados Financieros del Banco se exceptúan la aplicación de la NIIF 9, respecto de la cartera de créditos y su deterioro, y la valoración de las inversiones de valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Reserva y por otras entidades del Estado, pagaderos con fondos del Presupuesto Nacional, las cuales deberán considerarse sin riesgo de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II, la Sección IX del “Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedades Controladoras” NCF01. Para el reconocimiento, medición de deterioro y presentación de los Activos Extraordinarios (Bienes Recibidos en Pago o Adjudicados) deberá aplicarse las disposiciones contenidas en el Capítulo II, Sección IV del Manual antes mencionado.

La conciliación entre los PCGA Local y la adopción del Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora, (NCF-01) es la siguiente:

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b><u>PCGA Local</u></b>	<b><u>Reclasificaciones</u></b>	<b><u>NCF -01 NIIF</u></b>	<b>Literal</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo		283,687.9		283,687.9	
Instrumentos financieros de inversión (neto)	4	910,562.7	(1,182.8)	909,379.9	a)
Instrumentos financieros restringidos			1,182.8	1,182.8	a)
Cartera de créditos (neta)		1,026,867.4		1,026,867.4	
Cuentas por cobrar (neto)		-	20,077.8	20,077.8	b)
Activos físicos e intangibles(neto)		16,819.1		16,819.1	
Activos extraordinarios(neto)		7,476.3		7,476.3	
Inversiones en acciones (neto)		114.3		114.3	
Otros activos		20,902.9	(20,077.8)	825.1	b)
<b>Total activos</b>		<b><u>2,266,430.6</u></b>		<b><u>2,266,430.6</u></b>	

Las notas explicativas de las principales reclasificaciones las cuales afectaron únicamente las cuentas de activo se detallan a continuación:

**a)**

(+) Reclasificación de Instrumentos financieros de inversión a Instrumentos financieros restringidos

(-) reclasificación de instrumentos financieros restringidos que se registraban como instrumentos financieros de inversión

**b)**

(+) reclasificación de otros activos a cuentas por cobrar

(-) reclasificación de cuentas por cobrar que se registraban como otros activos

**Base de medición**

El reconocimiento inicial, medición posterior, presentación y revelación contable de los elementos de los estados financieros se efectúa siguiendo las disposiciones establecidas en el Manual de Contabilidad emitido por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, en el marco regulatorio o en las NIIF.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

**Moneda de presentación**

Los estados financieros se expresan en miles de dólares de los Estados Unidos de América redondeados a un decimal; por tanto, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al dólar son considerados como moneda extranjera.

**Uso de estimaciones y criterios**

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

El Banco a partir del mes de marzo 2024, adoptó la política para registrar el arrendamiento financiero establecido en las NIIF.

**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; con la excepción de los arrendamientos financieros. La estructura de los estados financieros y las notas explicativas, así como las revelaciones, están determinadas por el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedades Controladoras (NCF-01).

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

- a. Registro y valuación posterior del efectivo y equivalentes de efectivo  
Las transacciones se registran en cuentas de efectivo y depósitos en bancos locales y extranjeros, a valor nominal en dólares de los Estados Unidos de América y las operaciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. El efectivo del Banco que se encuentre en moneda extranjera se valorará al tipo de cambio vigente a la fecha de presentación de los estados financieros correspondientes.
- b. Registro y Valuación posterior de los instrumentos financieros de inversión.  
Las inversiones financieras se registrarán de acuerdo con el modelo de negocios del Banco conforme a lo establecido en la NCF-01, según al siguiente detalle:
  - i. A Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)
  - ii. A Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRORI)
  - iii. A Costo Amortizado

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

También se incluyen los instrumentos financieros gestionados por la entidad dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales; asimismo, las condiciones contractuales de estos instrumentos financieros dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre los importes de principal pendiente.

La cartera de inversiones se valúa al valor de mercado cuando se trata de instrumentos que se transan en el mercado bursátil y están clasificados a Valor Razonable. Caso contrario se valúan a su costo amortizado.

La estimación de los instrumentos financieros se establece de acuerdo con la metodología de pérdidas esperadas establecida por el Banco.

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

c. Arrendamiento Financiero.

El Banco reconocerá un arrendamiento financiero cuando se traslade el derecho de uso de un bien incluyendo los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de activo y que sea plenamente identificable, generándose la obligación de pagar el canon de arrendamiento de acuerdo con las cláusulas establecidas en el contrato.

d. Suspensión del reconocimiento de Intereses en los ingresos.

En las operaciones crediticias con más de 90 días de vencimiento y operaciones crediticias vigentes con cuotas de amortización en mora por más de 90 días, se suspenderá la contabilización de intereses sobre los activos de riesgo crediticio.

e. Registro y valuación activos físicos e intangibles.

Los activos físicos e intangibles se registrarán al costo de adquisición, atendiendo la prelación establecida en el apartado "Marco Conceptual de la Contabilidad" de la NCF-01.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de activos físicos e intangibles se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

f. Registro y control de las indemnizaciones y retiro voluntario.

El Banco registra una provisión sobre el total de empleados con los que cuenta al cierre de cada ejercicio para cubrir erogaciones de esta naturaleza, la cual es constituida sobre una base mensual fija con base a los montos estimados del estudio actuarial vigente.

g. Estimación de reservas de saneamiento por reclasificación de categoría de riesgo de clientes.

Las reservas de saneamiento obligatorias de activos de riesgo se establecen de conformidad con NCB-022 Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento; la NRP-26 Normas para la Evaluación y Clasificación de los Créditos del Sector Agropecuario y Constituir las Reservas de Saneamiento; y otras normas emitidas por el ente regulador, en los cuales se permite evaluar los riesgos de cada deudor de la institución, con base a los criterios siguientes: Situación financiera, mora, documentación de expedientes o por presunción.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre 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.  
El Banco trasladará los saldos de la cartera de préstamos de vigentes a vencidos, cuando cumpla una de las siguientes condiciones establecidas en la sección II del Manual de Contabilidad emitido por el Banco Central de reserva:
- i) Existan cuotas o saldo con mora superior a noventa días
  - ii) Garantías financieras honradas
  - iii) Cartas de crédito comerciales definidas en la sección II de la NCF-01.
  - iv) Desde que la Junta Directiva de la entidad o a quien corresponda tomó la decisión de cobrarlo por la vía judicial

- i. Registro de inversiones accionarias.  
Las inversiones en acciones de subsidiarias y sociedades de inversión conjunta se registrarán utilizando los parámetros detallados en el método de participación establecido en la NIIF.

- j. Registro y valuación posterior de los activos extraordinarios.  
Los activos extraordinarios se reconocerán cuando la entidad adquiera el derecho de propiedad sobre bienes muebles e inmuebles, cuando tal adquisición sea efectuada en alguno de los casos que se indican en las leyes que les aplican y se evidenciará con la documentación legal pertinente.

El registro de activos extraordinarios se realizará de acuerdo con lo establecido en la sección IV, de la NCF-01, según corresponda a:

- i) Adquisición de dación en pago
- ii) Adjudicación judicial
- iii) Compraventa
- iv) Cancelación de contratos de arrendamiento financiero

Los activos extraordinarios adquiridos deben ser liquidados dentro de un plazo de cinco años a partir de la fecha de su adquisición, en cumplimiento con el artículo 72 de la Ley de Bancos de El Salvador, se constituye una provisión del 100% del valor registrado en el lapso de 4 años.

- k. Registro y valuación posterior de transacciones en moneda extranjera.  
Las transacciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se reconocerán utilizando el tipo de cambio vigente en El Salvador al momento de realizar la conversión de la transacción y si hubiera una diferencia entre los valores convertidos se reconocerá el ingreso o el gasto, según sea el caso.

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

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

- l. Cargos por riesgos generales de la banca.  
El Banco registrará cualquier cargo por futuras pérdidas de acuerdo con las regulaciones vigentes a la fecha de presentación de los estados financieros en caso de existir contingencias que exijan dicho reconocimiento

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

m. Reconocimiento de los intereses por pagar.

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

n. Retiro de los activos de riesgo crediticio del estado de situación financiera.

El Banco dará de baja del Estado de Situación Financiera todos los préstamos y cuentas por cobrar que a la fecha de los estados financieros estén deteriorados completamente; es decir, activos cuyos flujos de efectivo contractuales esperados se hayan determinado como flujos irre recuperables.

o. Reconocimiento de ingresos.

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

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

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

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

p. Registro de la provisión por riesgo país.

El Banco constituirá provisiones por riesgo país por las actividades de colocación de recursos en el exterior. Este riesgo será imputable al país de domicilio del deudor u obligado al pago y desde el cual se debe obtener el retorno de los recursos invertidos, salvo que la compañía matriz actúe en calidad de deudor solidario y/o cuando el garante esté domiciliado en un país con calificación en grado de inversión.

Cuando se coloquen o comprometan los recursos en otros países, se utilizará el grado de riesgo país para determinar su riesgo soberano, acorde a las calificaciones emitidas por las sociedades calificadoras de riesgo reconocidas internacionalmente, para las obligaciones de largo plazo

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

- q. Reconocimiento de Pérdidas en Préstamos y Cuentas por Cobrar.  
 El Banco reconoce como pérdidas de la cartera de préstamos los casos siguientes:
- i. Los saldos con garantía real que tienen más de veinticuatro meses sin reportar recuperaciones de capital, siempre que no se encuentren en proceso de ejecución judicial;
  - ii. Los saldos sin garantía real que tienen más de doce meses sin reportar recuperaciones de capital, siempre que no se encuentren en proceso de ejecución judicial;
  - iii. Los saldos sin documento ejecutivo para iniciar la recuperación por la vía judicial;
  - iv. Los saldos que después de veinticuatro meses de iniciada la acción judicial, no haya sido posible trabar embargo;
  - v. Los casos en los cuales se haya emitido sentencia de primera instancia a favor del deudor;
  - vi. Cuando no exista evidencia de que el deudor reconoció su deuda en los últimos cinco años; y
  - vii. Cuando se cumplan los criterios establecidos por la entidad en sus políticas de retiro de activos de riesgo crediticio del Estado de Situación Financiera, las cuales adicionalmente deben incluir los criterios indicados en los romanos anteriores.
- r. Uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros.  
 La preparación de los estados financieros requiere que la Junta Directiva del Banco apruebe 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 Junta Directiva a la fecha de los estados financieros, se modificarán con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios

**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. Las inversiones en instrumentos y sus provisiones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se describen a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>A valor razonable con cambio en otro resultado integral (VRORI)</b>		
Emitidos por el Estado	US\$ 827,724.6	US\$ 867,372
Emitidos por empresas privadas	23,513	26,375.7
Intereses y otros por cobrar	13,544.3	7,284.8
<b>A Costo Amortizado</b>		
Emitidos por otras entidades del Sistema Financiero	8,403.3	5,145
Intereses y otros por cobrar	3,442.9	3,202.4
	<b>US\$ <u>876,628.1</u></b>	<b>US\$ <u>909,379.9</u></b>

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tenían registradas provisiones relativas a las inversiones, ni se tenían títulos dados en garantía.

La tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 8.52% (7.73%, al 31 de diciembre de 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 diciembre de 2024 y 2023, se presenta a continuación:

	Préstamos		Contingencias		Total
<b>2024</b>					
Cartera bruta	US\$ 1,086,850.5	US\$	17,528.2	US\$	1,104,378.7
Menos: Reservas	(42,896.6)		(11,440.4)		(54,337.0)
<b>Cartera de riesgos neta</b>	<b>US\$ 1,043,953.9</b>		<b>6,087.8</b>		<b>US\$ 1,050,041.7</b>
<b>2023</b>					
Cartera bruta	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\$ 1,026,867.4</b>		<b>14,252.6</b>		<b>US\$ 1,041,120.0</b>

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

	Préstamos		Contingencia		Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$ 34,463.2</b>	<b>US\$</b>	<b>9,853.1</b>	<b>US\$</b>	<b>44,316.3</b>
Más: Constitución de reservas	18,675.0		1,587.3		20,262.3
Menos: Saneamiento de préstamos	(8,422.8)		-		(8,422.8)
Liberaciones	(1,432.1)		-		(1,432.1)
Traslado a Activos Extraordinarios	(386.7)		-		(386.7)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$ 42,896.6</b>		<b>11,440.4</b>		<b>54,337.0</b>
	Préstamos		Contingencia		Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>US\$ 35,206.7</b>	<b>US\$</b>	<b>7,438.9</b>	<b>US\$</b>	<b>42,645.6</b>
Más - Constitución de reservas	13,966.5		2,477.9		16,444.4
Traslados y reclasificaciones	1,998.8		-		1,998.8
Menos - Liberación de reservas	(219.5)		(63.7)		(283.2)
Saneamiento de préstamos	(12,365.9)		-		(12,365.9)
Traslados y reclasificaciones	(4,123.4)		-		(4,123.4)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$ 34,463.2</b>	<b>US\$</b>	<b>9,853.1</b>	<b>US\$</b>	<b>44,316.3</b>

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

Al 31 de diciembre de 2024, los costos de reservas de saneamiento por US\$20,427.1, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$20,262.3. Adicionalmente incluye las reservas de cuentas por cobrar y saneamientos directos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$3,151.7, y US\$4,302.4, respectivamente.

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

Tasa de cobertura 4.92% (4.08%, al 31 de diciembre de 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.

Tasa de rendimiento promedio 8.60% (8.44%, al 31 de diciembre de 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 diciembre de 2024 y 2023, representan el 100.0% de la cartera.

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados durante el período reportado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascienden a US\$3,997.2 y US\$2,040.8, respectivamente.

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el Banco no tiene actividades de otorgamiento de arrendamiento financiero.

## **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\$51,419.0 (US\$45,845.9, al 31 de diciembre de 2023). Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de capital más intereses es de US\$33,939.1 (US\$27,904.2, al 31 de diciembre de 2023), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$31,662.2 (US\$23,314.6, al 31 de diciembre de 2023); además se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$7,950.9 (US\$23,527.0, al 31 de diciembre de 2023), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponden al **10%** 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\$63,411.2 (US\$63,633.7, al 31 de diciembre de 2023), al 31 de diciembre de 2024 el saldo del préstamo más intereses es de US\$21,340.3 (US\$32,794.2, al 31 de diciembre de 2023) y la garantía es de US\$30,025.4 (US\$47,230.3, al 31 de diciembre de 2023) y la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2"

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica BICSA por un monto de US\$12,000.0 (US\$15,000.0, al 31 de diciembre de 2023), al 31 de diciembre de 2024, el saldo del préstamo más intereses es de US\$12,082.7(US\$15,070.9, al 31 de diciembre de 2023) y la garantía total es de US\$19,417.9 (US\$19,403.9, al 31 de diciembre de 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 de 2023, ascendía a US\$1,905.6 y la garantía total es de US\$2,599.6, 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**

Al 31 de diciembre de 2024, el Banco tiene registrado en concepto de activo por impuesto sobre la renta diferido US\$2,065.4 (US\$2,603.8 al 31 diciembre de 2023), y al 31 de diciembre de 2024, el gasto por impuesto sobre la renta diferido reconocido en resultados fue de US\$685.6 (US\$1,758.7 de ingreso en el año 2023), el cual se incluye en el rubro de Otros ingresos y gastos, netos. El saldo de este activo y su movimiento está integrado de la siguiente forma:

	2024				2023		
	Reconocido en resultados				Reconocido en resultados		
	Saldo inicial	(gasto) ingreso	Ajuste a Resultado ejercicio anterior	Saldo final	Saldo inicial	(gasto) ingreso	Saldo final
<b>Diferencias temporarias</b>							
Provisión por despido o renuncia	749.2	(182.5)	-	566.7	845.1	(95.9)	749.2
Reservas voluntarias de préstamos	1,290.7	(345.2)	-	945.5	-	1,290.7	1,290.7
Reservas de créditos categoría A y B	563.9	(170.3)	-	393.6	-	563.9	563.9
Arrendamiento financiero	-	12.4	147.2	159.6	-	-	-
	2,603.8	(685.6)	147.2	2,065.4	845.1	1,758.7	2,603.8

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

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

**9. Activos extraordinarios.**

Al 31 de diciembre de 2024 el Banco mantiene saldos por activos extraordinarios provenientes de préstamos por valor neto de US\$7,038.4 (US\$7,476.3, al 31 de diciembre de 2023).

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

		<u>Valor de los activos</u>	<u>Valor de las reservas</u>	<u>Valor neto de reservas</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>12,331.6</b>	<b>US\$ 4,855.3</b>	<b>US\$ 7,476.3</b>
Mas: Adquisiciones		1,511.9	-	1,511.9
Constitución de reserva		-	648.0	(648.0)
Traslados de préstamos		-	386.9	(386.9)
Menos: Retiros		(1,609.5)	(694.6)	(914.9)
<b>Saldos al 31 de diciembre 2024</b>	<b>US\$</b>	<b>12,234.0</b>	<b>US\$ 5,195.6</b>	<b>US\$ 7,038.4</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>11,989.1</b>	<b>4,830.1</b>	<b>7,159.0</b>
Más: Adquisiciones por préstamos		3,467.9	655.4	2,812.5
Constitución de reserva		-	787.4	(787.4)
Menos: Retiros		(3,125.4)	(1,417.6)	(1,707.8)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$</b>	<b>12,331.6</b>	<b>US\$ 4,855.3</b>	<b>US\$ 7,476.3</b>

Al 31 de diciembre de 2024, los activos que tienen más de cuatro años de haber sido adquiridos ascienden a US\$5,491.8 (US\$3,686.0, al 31 de diciembre de 2023) del cual un monto de US\$34.3 (US\$355.7, al 31 de diciembre de 2023) ha sido reconocido como pérdida en el ejercicio; de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Bancos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco presenta la siguiente información:

- El valor de activos extraordinarios está integrado principalmente por 5 bienes muebles (14, al 31 de diciembre 2023) y 63 inmuebles (70, al 31 de diciembre 2023).
- Durante los períodos se dieron de baja los siguientes activos extraordinarios por ventas, como se describe a continuación:

<u>Períodos</u>		<u>Precio de Venta</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Provisión constituida</u>	<u>Utilidad</u>
2024	US\$	1,545.2	1,609.5	(694.6)	630.2
2023	US\$	3,170.6	3,125.4	(1,417.6)	1.462.8

Durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2024 y 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, traslado a la propiedad y equipo o donaciones.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

**10. Activos físicos e intangibles.**

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Costo		
Edificaciones	US\$ 8,556.7	US\$ 8,556.7
Mobiliario y equipo	16,789.8	14,812.1
Derechos de uso locales arrendados	7,781.1	-
Construcciones en locales arrendados	518.9	-
Intangibles (*)	1,776.8	1,704.4
Menos: Depreciación acumulada	<u>(20,258.8)</u>	<u>(16,385.6)</u>
	<u>15,164.5</u>	<u>8,687.6</u>
Más:		
Terrenos	4,362.9	4,362.9
Construcciones en proceso	258.5	173.8
	<u>19,785.9</u>	<u>13,224.3</u>
Revaluaciones		
Edificaciones	1,367.5	1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones	(1,367.5)	(1,367.5)
Terrenos	3,594.8	3,594.8
<b>Total</b>	<b>US\$ <u>23,380.7</u></b>	<b>US\$ <u>16,819.1</u></b>

(\*) Los \$1,704.4, corresponde al costo neto de amortización que teníamos al 31 de diciembre 2023.

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

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>US\$ 16,819.1</b>	<b>US\$ 16,331.0</b>
Mas - Adquisiciones	2,704.5	2,850.9
Derechos de uso locales arrendados-neto (*)	6,985.6	-
Menos - Depreciaciones	(2,424.2)	(2,208.2)
Amortizaciones	(598.2)	(148.7)
Retiros	(106.1)	(5.9)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$ <u>23,380.7</u></b>	<b>US\$ <u>16,819.1</u></b>

(\*) Corresponde al registro del derecho de uso de los locales arrendados que aplican dentro del alcance de las NIIF.

**11. Instrumentos financieros derivados**

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

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

### **Riesgos Financieros**

Los resultados de la gestión de mercado, liquidez, y crédito se obtienen a través de la generación de una serie de reportes que se comunican a la Alta Gerencia del Banco; Comité de Gestión Integral Riesgos; y a Junta Directiva.

#### **A. Riesgo de Mercado.**

El Banco define el 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 identificar este riesgo de manera oportuna, el Banco ha creado una matriz de factores internos y externos que generan riesgo de mercado y que podrían impactar las operaciones y posiciones en el Balance de la Institución. Además, la Gerencia de Riesgos monitorea constantemente la economía nacional e internacional para detectar cualquier factor externo que pueda materializarse en un riesgo de mercado.

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

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 ciertos movimientos en las tasas de interés del mercado local e internacional.
2. **Valor en Riesgo (VaR):** Esta metodología se define como la pérdida máxima esperada en un periodo determinado de tiempo y a un nivel de confianza específico. Banco Hipotecario aplica esta práctica a los títulos valores que cotizan en mercados internacionales y que, por lo tanto, tienen precios diarios en los mercados secundarios.
3. **Metodología de Riesgo de Contraparte:** Permite evaluar que una de las partes con las que el Banco tiene una relación comercial o financiera no cumpla con sus obligaciones contractuales, lo que pueda resultar en una pérdida. El Banco, realiza un análisis a nivel de solvencia de la contraparte, seguimiento a calificaciones crediticias, indicadores financieros y análisis cualitativos.

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 al Comité de Gestión Integral de Riesgos y a la Junta Directiva.

#### **B. Riesgo de Liquidez.**

El Banco 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 un horizonte temporal determinado, considerando la posibilidad de que la entidad logre liquidar sus activos en condiciones razonables

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre 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 siguientes metodologías:

1. **Calce de Plazos:** Esta metodología se centra en establecer brechas de liquidez mediante la comparación de los flujos de vencimiento de activos y pasivos en diferentes bandas temporales. La Gerencia de Riesgos, realiza un monitoreo constante de la posición de liquidez del Banco. Esta posición de liquidez, estimada a través de este modelo, se sigue diariamente, mensualmente, semestralmente y proyectada 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.
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 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 estimar 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.

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.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

**C. 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 Gerencia de Riesgos da seguimiento al 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.

**D. Riesgo Crediticio.**

El Banco 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.

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.

Para mitigar los posibles incumplimientos de pago de los clientes, se cuenta con un respaldo de reservas normativas y adicionalmente reservas voluntarias.

**Riesgo Operacional.**

La Gestión de Riesgo Operacional es un componente fundamental de la Gestión Integral de Riesgos, que busca establecer mecanismos de control que apoyen el cumplimiento de los objetivos estratégicos establecidos por el Banco. Para ello cuenta con un marco de gestión estructurado compuesto por manuales, políticas y procesos, dentro del cual se define el ciclo de gestión de riesgos operacionales aplicable a elementos de negocio por medio de la identificación, medición, control, monitoreo y comunicación de los riesgos operacionales a los cuales se encuentra expuesto el Banco debido a la ejecución de sus actividades, garantizando el cumplimiento del marco regulatorio vigente, así como de sus obligaciones con partes interesadas.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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 año 2024, se desarrollaron las siguientes actividades relacionadas a la Gestión de Riesgo Operacional y Continuidad del Negocio dentro del Banco:

- Capacitaciones al personal de nuevo ingreso y colaboradores en aspectos claves de Riesgo Operacional y Continuidad del Negocio.
- Seguimiento de eventos de Riesgo Operacional y Continuidad del Negocio, dentro de los cuales se definieron planes de acción para su respectiva mitigación.
- Programación y ejecución de pruebas de Continuidad del Negocio.
- Emisión de opiniones de riesgos a elementos de negocio (iniciativas, proyectos, nuevos productos, procesos, servicios, entre otros).
- Actualización de documentación relacionada a la Gestión de Riesgo Operacional y Continuidad del Negocio.

**13. Pasivos financieros mantenidos para negociar**

Al 31 de diciembre de 2024 y 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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Depósitos del público	US\$ 953,914.4	US\$ 1,119,304.1
Depósitos de otros bancos	1,380.7	512.3
Depósitos de entidades estatales	561,843.9	570,733.8
Depósitos restringidos e inactivos	32,995.5	22,899.2
<b>Total</b>	<b>US\$ 1,550,134.5</b>	<b>US\$ 1,713,449.4</b>

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 400,924.3	US\$ 346,724.6
Depósitos en cuenta de ahorro	307,020.3	321,376.3
Depósitos a plazo	842,189.9	1,045,348.5
<b>Total</b>	<b>US\$ 1,550,134.5</b>	<b>US\$ 1,713,449.4</b>

Costo promedio de la cartera de depósitos 4.21% (4.05%, al 31 de diciembre de 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.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros  
 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

**15. Títulos de emisión propia**

Al 31 de diciembre de 2024 y 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> En US\$				Intereses acumulados <sup>1/</sup> En US\$		Tasa de interés		Garantía	
			Emisión	Colocado		Adeudado		2024	2023	2024		2023
				2024	2023	2024	2023					
14/08/2023	7 años	Tramo-1	CIBHIPO\$02	52,550.0	52,550.0	52,550.0	52,550.0	\$482.5	483.8	7.0%	7.0%	No cuenta con Garantía específica.
16/08/2023	7 años	Tramo-2	CIBHIPO\$022	44,600.0	44,600.0	44,600.0	44,600.0	\$392.4	393.5	7.0%	7.0%	
18/08/2023	7 años	Tramo-3	CIBHIPO\$023	44,600.0	44,600.0	44,600.0	44,600.0	\$375.3	376.3	7.0%	7.0%	
05/09/2023	7 años	Tramo-4	CIBHIPO\$024	33,450.0	33,450.0	33,450.0	33,450.0	\$172.7	173.2	7.0%	7.0%	
20/09/2023	7 años	Tramo-5	CIBHIPO\$025	16,725.0	16,725.0	16,725.0	16,725.0	\$38.4	38.5	7.0%	7.0%	
31/10/2023	7 años	Tramo-6	CIBHIPO\$026	33,673.0	33,673.0	33,673.0	33,673.0	\$399.3	400.3	7.0%	7.0%	
15/01/2024	5 años	Tramo 7	CIBHIPO\$027	20,000.0	-	20,000.0	-	\$309.0	-	7.25%	-	
22/01/2024	5 años	Tramo 8	CIBHIPO\$028	50,000.0	-	50,000.0	-	\$703.2	-	7.25%	-	
03/06/2024	5 años	Tramo 1	CIBHIPO\$031	50,000.0	-	50,000.0	-	\$316.9	-	7.25%	-	
24/09/2024	5 años	Tramo 1	CIBHIPO\$041	50,000.0	-	50,000.0	-	\$89.1	-	7.25%	-	
<b>Totales</b>				<b>395,598.0</b>	<b>225,598.0</b>	<b>395,598.0</b>	<b>225,598.0</b>	<b>3,278.8</b>	<b>1,865.6</b>	-	-	

1/ El total de capital más intereses por US\$398,876.8 (US\$227,463.6 al 31 de diciembre de 2023), detallados no incluyen comisión pagada por la adquisición de los citados títulos cuyo saldo por amortizar al 31 de diciembre de 2024, asciende a US\$532.0 (US\$409.4, al 31 de diciembre de 2023) con lo cual el saldo contable de capital, más intereses menos la comisión es de US\$398,344.8 (US\$227,054.2 al 31 de diciembre de 2023).

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

**16. Fideicomisos**

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

Descripción	Valor de los activos		Resultado neto	
	2024	2023	2024	2023
Fideicomiso A (*)	US\$ -	US\$ 1,457.4	(US\$ 15.0)	US\$ 30.0
Fideicomiso B	US\$ 8,070.4	US\$ 5,561.7	US\$ 247.9	US\$ 98.0
Fideicomiso C	US\$ 0.3	US\$ 0.7	US\$ -	US\$ 8.3
Fideicomiso D	US\$ 0.9	US\$ 10.0	US\$ 8.5	US\$ -

(\*) Este Fideicomiso, finalizó sus operaciones por acuerdo entre el Fideicomitente y el Fiduciario según escritura de disolución de fecha 20 de junio de 2024.

**17. Préstamos subordinados**

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el Banco no tiene saldo de préstamos subordinados.

**18. Reserva Legal**

Con base al Artículo No 39 de la Ley de Bancos, el Banco debe separar de sus utilidades anuales por lo menos el diez por ciento (10%) hasta alcanzar por lo menos una suma igual al veinticinco por ciento (25%) del capital social pagado. Al 31 de diciembre, el valor destinado a constituir la reserva legal requerida asciende a US\$2,192.1 (US\$2,352.6, al 31 de diciembre de 2023).

El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre 2024 es de US\$21,315.9 (US\$19,123.8, al 31 de diciembre 2023), que corresponde al 17.6% del capital social pagado (15.8%, al 31 de diciembre 2023)

**19. Utilidad distribuible**

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Conceptos		2024		2023	
		Parcial	Total	Parcial	Total
Utilidad del ejercicio	US\$		21,921.2		20,852.7
Reserva Legal			(2,192.1)		(2,352.6)
Utilidad no distribuible de ejercicios anteriores			25,014.3		16,944.8
Total utilidad disponible	US\$		<u>44,743.4</u>		<u>35,444.9</u>
Utilidades restringidas					
Intereses, comisiones recargos por cobrar	US\$		(26,375.0)		(25,014.3)
Sobre bancos		(0.0)		(1.1)	
Sobre inversiones		(16,987.2)		(10,487.3)	
Sobre préstamos		(6,258.3)		(8,967.0)	
Sobre cuentas por cobrar		<u>(3,129.5)</u>		<u>(5,558.9)</u>	
Utilidad distribuible al final del período	US\$		<u>18,368.4</u>		<u>10,430.6</u>

#### Acciones de Tesorería

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 las acciones de tesorería ascienden a la suma de US\$178,249.8 (US\$158,515.2, en 2023). En el período reportado el Banco no hizo uso de las acciones de tesorería

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco no posee Instrumentos patrimoniales medidos a valor razonable con cambios en otra utilidad integral.

#### **21. 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.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

- 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

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	17.5%	16.6%
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	9.2%	8.5%
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	158.7%	146.8%

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los incrementos por deterioro, retiro por saneamiento de saldos incobrables, sobre los cuales se había constituido reservas de saneamiento o estimación de pérdida y reversiones por deterioro, son los siguientes:

Movimiento de Reservas	Empresas Privadas	Vivienda	Consumo	Voluntarias	Contingencias	Cuentas por Cobrar
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$26,850.7	US\$1,006.7	US\$2,303.3	US\$4,302.4	US\$9,853.1	US\$104.0
(+) Constitución de reservas	8,738.8	214.6	6,662.4	3,059.2	1,587.3	150.3
(+) Traslados de Reservas de voluntarias a obligatorias	3,788.4	-	-	(3,788.4)	-	-
(-) Liberación de reservas	(1,432.1)	-	-	-	-	-
(-) Traslados de Reservas a Activos Extraordinarios	(386.7)	-	-	-	-	(0.2)
(-) Saneamiento de préstamos	(4,634.3)	(3.8)	(3,363.2)	(421.5)	-	(97.0)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>US\$32,924.8</b>	<b>US\$1,217.5</b>	<b>US\$5,602.5</b>	<b>US\$3,151.7</b>	<b>US\$11,440.4</b>	<b>US\$157.1</b>

Movimiento de Reservas	Empresas Privadas	Vivienda	Consumo	Voluntarias	Contingencias	Cuentas por Cobrar
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US\$24,918.7	US\$1,002.5	US\$461.1	US\$8,824.4	US\$7,438.9	US\$111.1
(+) Constitución de reservas	10,050.3	246.6	3,669.5	-	2,477.9	64.3
(+) Traslados de Reservas de voluntarias a obligatorias	2,386.7	-	-	(3,886.7)	-	-
(-) Liberación de reservas	(219.5)	-	-	-	(63.7)	-
(-) Traslados de Reservas a Activos Extraordinarios	(387.9)	(236.7)	-	-	-	(30.7)
(-) Saneamiento de préstamos	(9,897.6)	(5.7)	(1,827.3)	(635.3)	-	(40.7)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>US\$26,850.7</b>	<b>US\$1,006.7</b>	<b>US\$2,303.3</b>	<b>US\$4,302.4</b>	<b>US\$9,853.1</b>	<b>US\$104.0</b>

Asimismo, se tenían al 31 de diciembre 2024 y 2023, recuperaciones de créditos en cobro judicial por US\$268.7 y US\$339.5, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2024, no existe saldo por venta de reportos. Al 31 de diciembre de 2023 el saldo bajo ese concepto es de US\$1,182.8 y una comisión por pagar de US\$4.4

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo por compra de reportos será liquidados en su totalidad al vencimiento es US\$0.0 y US\$4,300.0.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se dieron de baja activos de riesgos crediticios contra reserva de saneamiento por un monto de US\$8,519.8 y US\$12,365.9, respectivamente.

**25. Litigios pendientes**

Al 31 de diciembre de 2024 el Banco tiene los siguientes litigios judiciales o administrativos, los cuales no constituyen un impacto material significativo para el Banco:

- 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 el Banco contestó la demanda y en el mismo escrito 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. A diciembre de 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. Al cierre de diciembre de 2024, el síndico nombrado por la OCIF ha publicado el Estado de Situación y Reporte de Préstamos de Nodus International Bank, Inc, correspondiente al mes de noviembre de 2024. Se está a la espera de que se finalice con el proceso de Liquidación y Disolución Voluntaria.

**26. Gasto (Ingreso) por impuesto a las ganancias**

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

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Impuesto sobre la Renta computado de acuerdo con lo establecido en los decretos referidos se detalla a continuación:

		<b><u>2024</u></b>
Rentas gravadas del ejercicio	<b>US\$</b>	106,773.4
Menos: Costos y gastos del ejercicio		<u>(162,212.2)</u>
Subtotal		(55,438.8)
Más: Costos y gastos no deducibles		<u>54,352.6</u>
Renta imponible		<u>(1,086.2)</u>
Impuesto sobre la renta determinado	<b>US\$</b>	<u>-</u>

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por el Banco para los años 2023, 2022 y 2021.

**27. 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 diciembre de 2024 ascienden a US\$151,754.7 (US\$142,239.6, al 31 de diciembre de 2023). El total de créditos relacionados es de US\$1,193.3 (US\$1,394.2, al 31 de diciembre de 2023) y representa el 0.79% (1.0%, al 31 de diciembre de 2023) del capital social y reservas de capital de la entidad; dicho monto está distribuido entre 25 deudores (29 deudores al 31 de diciembre de 2023).

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco no posee créditos con subsidiarias locales y extranjeras.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.  
(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

**Diferencia entre el marco legal pertinente y el marco de revelaciones en esta nota**

La Norma Internacional de Contabilidad 24 “Información a Revelar sobre Partes Relacionadas” requiere revelar información sobre las relaciones entre partes relacionadas, transacciones, saldos pendientes, incluyendo compromisos, en los estados financieros consolidados y separados de una controladora o inversores con control conjunto de una participada o influencia significativa sobre esta.

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.

**28. 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.

El Fondo Patrimonial del Banco al 31 de diciembre de 2024 ascienden a US\$192,680.1 (US\$178,249.8, al 31 de diciembre de 2023). El máximo riesgo asumido en el otorgamiento de créditos a una misma persona o grupo de personas con vínculos económico es de US\$35,305.7 (US\$23,645.2, al 31 de diciembre de 2023) y representa el 18.3% (13.3%, al 31 de diciembre de 2023) del Fondo Patrimonial de la entidad.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo-197 de la Ley de Bancos.

**29. Contratos con personas relacionadas**

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

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

**30. Segmentos de operación**

De acuerdo con la normativa internacional el Banco debe revelar información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y los efectos financieros de las actividades de negocio que desarrolla y los entornos económicos en los que opera.

El Banco se dedica a prestar servicios de intermediación bancario permitidos en la legislación en el territorio nacional.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

**31. Contingencias**

Al 31 de diciembre de 2024 y 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\$ 393	US\$ 397.2
Avales fianzas y garantías	17,135.2	23,708.5
Menos: provisión por riesgo	(11,440.4)	(9,853.1)
<b>Total</b>	<b>US\$ 6 087.8</b>	<b>US\$ 14,252.6</b>

**32. Clasificación 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 se presenta a continuación:

	<b>Calificación</b>		<b>2023</b>	
	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
	Zumma Ratings, S.A. de C.V.	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.	Zumma Ratings, S.A. de C.V.	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
Emisor /Largo plazo	EA+	AA	EA+	AA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable
CIBHIPO\$02 CIBHIPO\$03 CIBHIPO\$04 <i>Corto Plazo con garantía especial</i>	N-1	N-1	N-1	N-1
CIBHIPO\$02 CIBHIPO\$03 CIBHIPO\$04 <i>Corto Plazo sin garantía especial</i>	N-2	N-1	N-2	N-1
CIBHIPO\$02 CIBHIPO\$03 CIBHIPO\$04 <i>Largo Plazo con garantía especial</i>	AA-	AA+	AA-	AA+
CIBHIPO\$02 CIBHIPO\$03 CIBHIPO\$04 <i>Largo Plazo sin garantía especial</i>	A+	AA	A+	AA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable
Acciones preferidas		N-2		N-2

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

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 30 de septiembre 2024 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 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 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.
- 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.

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

El Banco no presenta Estados Financieros consolidados porque es una entidad individual.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

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

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

**35. 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 diciembre de 2024, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación del 0.6% (2.4%, al 31 de diciembre de 2023).

**36. Diferencias significativas 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:

1. 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. 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 costo de adquisición neto de los gastos de corretaje, comisiones y otras erogaciones relacionadas con la compra, las cuales son consideradas sin riesgos de acuerdo a la normativa emitida por el Banco Central de Reserva. La NIIF 9 establece que estos activos financieros se clasificarán de acuerdo al modelo de negocios y se medirán posteriormente a costo amortizado, a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral y al Valor Razonable con cambios en Resultados.
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 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 NIIF requieren que las transacciones de la misma naturaleza se reconozcan netas.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

6. De acuerdo con las 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 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 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.
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 NIIF no definen dicho tratamiento.
11. Las 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 normas contables para bancos no requieren este tipo de estimaciones.
12. Las 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 normas contables en uso no abarcan todo este tipo de divulgaciones.
13. 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.
14. Existen diferencias entre la presentación y ciertas revelaciones de los estados financieros según las NIIF y lo establecido en la norma aprobada 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.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

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

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

**38. Hechos relevantes**

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

**Período terminado el 31 de diciembre de 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 Briosos 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 ascenderá a US\$9,035.6.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.  
(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

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.
4. El 1 de marzo de 2024, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas Alcaldía Municipal de Ilopango, con fecha de apertura el 01 de abril. 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 07 de marzo de 2024.
5. El 21 de marzo de 2024, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de US\$102,000.0 a través de la colocación de Certificados de Inversión denominados CIBHIPO\$03, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
6. El 24 de abril de 2024, se realizó la aplicación de la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 24 de junio de 2022, registrando el pago del cliente por un valor de US\$1,000.0 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.
7. El 19 de junio de 2024, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de US\$100,000.0 a través de la colocación de Certificados de Inversión denominados CIBHIPO\$04, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
8. El 04 de julio de 2024, se realizó la aplicación de la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 08 de noviembre de 2002, registrando el pago del cliente por un valor de US\$148.0 aplicado directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.
9. El 11 de septiembre de 2024, se realizó la aplicación de la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 24 de mayo de 2013, registrando pagos por un valor total de US\$826.0 aplicado directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.

**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.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

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:
  - 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.
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 Firempresa, correspondiente a los períodos 2021 y 2022 por valor de US\$1,273.2 y el 30 de septiembre 2023, US\$821.2; el saldo total acumulado de dicha comisión al 31 de diciembre de 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 Chinamas 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.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**  
**(entidad salvadoreña)**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

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

---

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 de 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 de 2023, asciende a US\$1,854.6.
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 US\$1,330.4 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.