

PAS-001/2015 ✓

Superintendencia del Sistema Financiero: San Salvador, a las ocho horas con cuarenta minutos del día cuatro de febrero de dos mil diecinueve.

Por recibido el Informe N° DAE-001-2016, de fecha 4 de enero de 2016, rendido por la Dirección de Análisis de Entidades, por medio del cual se remite el análisis de la capacidad económica del **BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**, con referencia al 31 de diciembre de 2012.

El presente procedimiento administrativo sancionador se inició de oficio mediante resolución de fecha 27 de febrero de 2015 en relación al Memorándum IEF-13/2013 de fecha 4 de julio de 2013, e informe BE-33/2013 de fecha 4 de marzo de 2013 y sus respectivos anexos, remitido por la Intendente de Instituciones Estatales de Carácter Financiero, en el cual informó de los hallazgos evidenciados en el **BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**. De lo informado el suscrito considera, que se configuran los siguientes incumplimientos:

- I. Presunto incumplimiento al inciso primero del artículo 59 de la Ley de Bancos, el cual establece que “Los Bancos deberán sustentar la concesión de los financiamientos en un análisis de las respectivas solicitudes, que les permitan apreciar el riesgo de recuperación de los fondos. Para ello deberán considerar la capacidad de pago y empresarial de los solicitantes; su solvencia moral, su situación económica y financiera presente y futura, para lo cual deben requerir obligatoriamente sus estados financieros, los cuales deberán ser auditados cuando lo requiera la ley.....”

El presunto incumplimiento se configura debido a que en el Banco se aprobaron créditos cuyo análisis financiero se hizo con base a estados financieros levantados por el Analista Financiero del Banco, en deudores que, por el monto de sus activos y tratarse de sociedades anónimas, están obligados según los Art. 437 y 441 del Código de Comercio a llevar su contabilidad formal por medio

de contadores y los estados financieros deberán ser certificados por un contador público. Los deudores son los siguientes:

Cliente	Fecha de otorgamiento	Plazo	Monto de riesgo tomado	Saldos al 31/10/2012	Categoría de Riesgo
Ruiz Reyes, S.A. de C.V.	28/05/2012	20 años	1,162,500.00	1,165,822.95	D2
Hernández Aguilar y Rodríguez, S.A. de C.V.	08/06/2011	15 años	879,000.00	577,093.74	C2
Transportes Velmont, S.A. de C.V.	06/03/2012 22/02/2011	6 meses 15 años	100,000.00 675,000.00	0.00 0.00	A2 A1
Total			2,816,500.00	1,742,916.69	

- II. Presunto incumplimiento al artículo 10 en relación con el Anexo 3 de las Normas para Clasificar los Activos de Riesgos Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento (NCB-022) que establece: "La evaluación y clasificación de los créditos para empresas en las categorías definidas en el artículo 18 se hará de conformidad al contenido de los Anexos de estas Normas. Se trata de evaluar técnicamente la calidad de cada deudor como sujeto de crédito especialmente su comportamiento y capacidad de pago, determinando el porcentaje del crédito que se presume podría perderse o no recuperarse considerando los antecedentes del deudor".

Lo anterior en virtud a que en sesión N° JD-32/2012 de fecha uno de agosto de dos mil doce se aprobó un crédito por la cantidad de \$547,118.61, a la Sociedad Chacón Amador Constructores, S.A. de C.V., cuya categoría de riesgo A1 que se la originó el banco no correspondía a lo dispuesto en el artículo 10 y Anexo 3 de las citadas Normas, pues se determinó que el citado deudor presenta los síntomas correspondientes a una categoría de riesgo D1, tal como se describe a continuación:

- a) El destino del crédito referencia PH-122331 por la cantidad de US \$547,118.61, fue para cancelar deuda con el Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero cuyas siglas son FOSAFFI y capital de trabajo para el desarrollo de la urbanización del proyecto "Villas del Tempisque". La deuda en FOSAFFI no presentaba abonos a capital e interés desde el año 2010, teniendo más de 181 días de atraso en el pago de sus obligaciones, por lo que esa institución lo tenía calificado en categoría de riesgo E (Criterio Básico).
- b) Sin liquidez para cubrir sus obligaciones, debido a que según los estados financieros presentados por la empresa en los años 2010 y 2011, el capital de trabajo es positivo; sin embargo, no es de fácil realización ya que en su totalidad corresponde a terrenos sobre los cuales se espera urbanizar; por otro lado, el indicador de prueba ácida, ha sido negativo, en ambos periodos; asimismo, los ingresos considerados en el flujo de caja proyectado, no se han materializado, ya que al 31 de octubre de 2012 no se ha realizado ninguna venta por parte del constructor, denotando que no tenía una fuente alterna de ingresos para hacerle frente a sus deudas. (Criterio Básico1)
- c) Flujo de caja operacional negativo y pérdidas operacionales sin evidencia de que en el corto plazo pueda recuperar la situación, condiciones que han sido verificadas al no haberse materializado los ingresos proyectados en el flujo de caja, según información financiera presentada al 30 de junio de 2012. Aunque existe un servicio parcial de la deuda, este proviene de fuentes ajenas al giro, ya que según se advierte en los Estados Financieros al 30 de junio de dos mil doce, existe concentración de inventarios de terrenos que corresponden únicamente al proyecto Villas del Tempisque.
- d) Dificultades evidentes en la rotación de inventarios, debido a que a la fecha que se le asignó la categoría de riesgo A1, las ventas proyectadas para el año 2012 no se habían materializado, impactando el capital de trabajo en forma negativa debido a que este corresponde en su totalidad a terrenos sobre los cuales se pretende urbanizar para su respectiva comercialización.