

## Informe del Auditor Independiente

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

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (El Banco), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Banco al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Contables para Bancos Vigentes en El Salvador.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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), junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 en cuanto a que los estados financieros y las notas respectivas del Banco, han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Bancos Vigentes en El Salvador, las cuales son una base de contabilidad de general aceptación para Bancos, distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las diferencias principales entre la normativa utilizada y las NIIF se presentan en las notas a los estados financieros, en consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados con base en las políticas contables detalladas en la nota 2.

Los estados financieros y las notas son elaborados con base en las normas contables para bancos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, las cuales establecen el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros de Bancos (NCB-017); así también, el contenido para la publicación de los estados financieros y las notas respectivas (NCB-018)

## **Asunto Clave de la Auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y por el año terminado en esa fecha. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. El asunto es el siguiente:

Reservas de saneamiento de préstamos (véase notas a los estados financieros tituladas “Cartera de Préstamos” y “Reservas de Saneamiento” Nota 6, 7 y 8):

## **Resumen del asunto clave**

La cartera de préstamos e intereses por cobrar, y reservas de saneamiento al 31 de diciembre de 2019 tienen un saldo de US\$790,729.8 miles y US\$22,804.6 miles, respectivamente, los cuales son importantes para los estados financieros del Banco.

La determinación de esta reserva fue de especial atención en nuestra auditoría debido al grado de juicio que se requiere establecerla.

La administración establece las reservas de saneamiento de préstamos e intereses por cobrar de conformidad con la Norma de Contabilidad para Bancos NCB -22, la cual tiene por objeto regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgo crediticio según la calidad de los deudores y exigir la constitución de reservas mínimas de saneamiento de acuerdo con las pérdidas esperadas de los respectivos activos.

## **Cómo el asunto fue abordado en la auditoría**

Para satisfacer de la razonabilidad de este saldo y lograr nuestra conclusión general sobre los estados financieros, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, pruebas sobre las configuraciones y parametrización del sistema para la clasificación de la cartera de préstamos, validación de la metodología utilizada para clasificar la cartera de préstamos, y pruebas de la clasificación de riesgos del cliente.
- Pruebas sobre una muestra de la cartera de préstamos, así como clientes que presentaron modificaciones en la clasificación con respecto al período anterior, incluyendo pruebas sobre los expedientes de crédito de dichos clientes, y el cálculo de las reservas de saneamiento correspondientes.
- Pruebas del cumplimiento de los supuestos definidos por la norma contable regulatoria relevante.
- Efectuamos pruebas sobre la razonabilidad de los saldos relacionados a la constitución y liberación de las reservas de saneamiento de acuerdo a la NCB-22.



## ***Otra Información***

La gerencia del Banco es responsable de la otra información, que abarca la memoria de labores (pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente dictamen de auditoría), la cual obtuvimos previamente antes de la fecha de este dictamen de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo considerar si hay alguna incongruencia material entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo parecen contener una incorrección material.

Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe una incongruencia material en esta otra información, estamos obligados a informar de este hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

## ***Responsabilidades de la Administración del Banco en relación con los estados financieros***

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Contables para Bancos Vigentes en El Salvador, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad del Banco de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha; excepto si, la dirección tiene intención de liquidar el Banco o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. 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 una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto razonablemente podrían influir 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 significativos en los estados financieros debido a fraude o equivocación, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos debido a equivocación, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada 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 ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera del Banco para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Banco. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los encargados del gobierno del Banco, determinamos los que han sido más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban



revelar públicamente dichos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe esperar razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

*Grant Thornton*  
*Pérez Mejía, Navas, S.A. de C.V.*  
*Inscripción No. 1513*



Rosa Elena Navas  
Socia

San Salvador, El Salvador,  
30 de enero de 2020

