



## ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V.

Audidores y Consultores

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A los Socios y Consejo de Gerentes de  
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora  
Administradora del  
FONDO DE TITULARIZACION HENCORP VALORES ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa 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 sus aspectos materiales, la situación financiera del **FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05** al 31 de diciembre de 2021 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

#### Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo 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 de la Compañía del acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### Base contable

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 respecto a los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Fondos de Titularización de Activos y de Sociedades Titularizadoras de Activos, emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero vigentes en El Salvador las cuales constituyen una base aceptada de contabilidad distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. En consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados en base a políticas contables detalladas en la nota 2. Las principales diferencias entre las normas utilizadas y las NIIF se presentan en la nota 23. Los estados financieros y sus notas se preparan y publican de conformidad con Anexo RCTG15 Manual y Catálogo de Cuentas para Fondos de Titularización de Activos emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero.

#### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

#### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo a las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2 adjunta a los Estados Financieros y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y de utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.



### Responsabilidades de los auditores por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

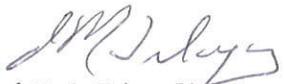
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) 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 entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) 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 sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, 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 futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
Inscripción profesional N° 2503

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 07 de febrero de 2022





**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

**Balance General al 31 de diciembre de 2021**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Activo</b>	
Activo corriente	US\$ 18,704,556.21
Bancos (nota 4)	4,623,924.30
Impuestos	18.51
Activos en titularización (nota 5)	14,080,613.40
Activo no corriente	254,190,000.00
Activos en titularización a Largo Plazo (nota 5)	254,190,000.00
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 272,894,556.21</b>
<b>Pasivo</b>	
Pasivo corriente	3,219,367.11
Documentos por pagar (nota 6)	744,086.51
Comisiones por pagar (nota 7)	1,728.58
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)	39,000.00
Otras cuentas por pagar (nota 9)	60,376.72
Obligaciones por titularización de activos (nota 10)	2,374,133.42
Impuestos y retenciones por pagar	41.88
Pasivo no corriente	272,565,325.48
Obligaciones por titularización de activos (nota 10)	121,754,926.34
Ingresos diferidos (nota 5)	150,810,399.14
Déficits acumulados del fondo de titularización	(2,890,136.38)
Déficit acumulado de ejercicios anteriores (Déficit) del ejercicio	0.00 (2,890,136.38)
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$ 272,894,556.21</b>

Las notas que aparecen de la página 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

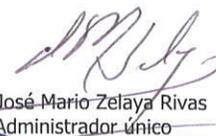
  
Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General





Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único





**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

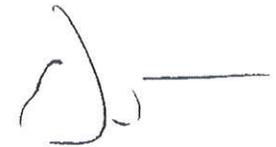
**Estado de Determinación de Excedentes del Fondo del 01 de julio al 31 de diciembre de 2021**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

	<u><b>Al 31 de diciembre de 2021</b></u>
<b>Ingresos</b>	
Ingresos de operación y administración	US\$ 2,610,557.08
Ingresos por activos titularizados	2,587,791.97
Ingresos por inversiones	22,765.11
Otros ingresos	0.00
<b>Egresos</b>	
Gastos de administración y operación	1,688,166.94
Bancos	4.52
Por administración y custodia	16,949.78
Bolsa de valores	137,174.71
Titularización de activos	1,377,871.21
Por clasificación de riesgo	61,666.64
Por auditoría externa y fiscal	2,500.08
Por servicios de valuación	10,000.00
Por honorarios profesionales	82,000.00
Gastos financieros	3,450,964.22
Intereses valores titularización	3,450,964.22
Otros gastos (nota 14)	361,562.30
Otros gastos	361,562.30
Total de egresos y gastos	5,500,693.46
<b>(Déficit) del ejercicio</b>	<b>US\$ (2,890,136.38)</b>

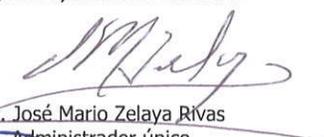
Las notas que aparecen de la página 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

  
 Lic. Melvin Balmore Cruz  
 Contador General

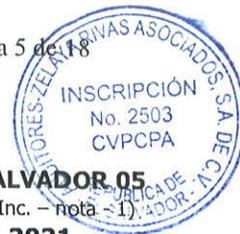
  
 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal



Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
 (Reg. 2503) Auditores Externos

  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador único



**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

**Estado de Composición de Excedentes del Fondo del 01 de julio al 31 diciembre de 2021**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

	<u>Déficit ejerc. anterior</u>		<u>Déficit del período</u>		<u>Total</u>
<b>Saldo al 01 de julio de 2021</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$ 0.00</b>
Resultado del ejercicio		0.00	(2,890,136.38)		(2,890,136.38)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2021</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$ (2,890,136.38)</b>	<b>US\$</b>	<b>(2,890,136.38)</b>

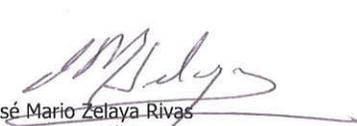
Las notas que aparecen de la página 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

  
Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



  
Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único





**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR, OS**

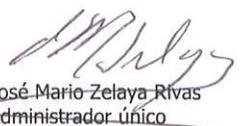
(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

**Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 01 de julio al 31 de diciembre de 2021**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

	<b><u>Al 31 de diciembre de 2021</u></b>
Flujo de efectivo por actividades de operación (Déficit) del ejercicio	US\$ (2,890,136.38)
Cambios netos en activos y pasivos:	
(Aumento) en Impuestos	(18.51)
(Aumento) de Activo en titularización	(268,270,613.40)
Aumento en Documentos por pagar	744,086.51
Aumento en Comisiones por pagar	1,728.58
Aumento en Honorarios profesionales por pagar	39,000.00
Aumento en Otras cuentas por pagar	60,376.72
Aumento en ingresos diferidos	150,810,399.14
Aumento en impuestos y retenciones por pagar	41.88
Aumento por obligaciones por titularización de activos	<u>124,129,059.76</u>
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de operación	<u>4,623,924.30</u>
<b><i>Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo</i></b>	<u>0.00</u>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ <u>4,623,924.30</u></b>

Las notas que aparecen de la página 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

 Lic. Melvin Balmore Cruz Contador General	 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas Gerente General y Representante Legal	Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V. (Reg. 2503) Auditores Externos   Lic. José Mario Zelaya Rivas Administrador único
		 



## **FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05**

(Fondo de Titularización de Activos, administrado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora subsidiaria de Hencorp, Inc. – nota - 1)

### **Notas a los estados financieros del 01 de julio al 31 de diciembre 2021**

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota - 2)

#### **NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL**

Fondo de Titularización - Hencorp Valores – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR CERO CINCO, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada uno de julio de dos mil veintiuno ante los oficios del Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-24/2021 de fecha 30 de junio de 2021 y sus modificaciones en CD-31/2021 de fecha 13 de agosto de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-21-2021** de fecha 25 de agosto de 2021.

La emisión de Valores de Titularización por US\$ 124,493,000.00 está amparada por la cesión contractual sobre Flujos Financieros Futuros del Municipio de San Salvador sobre una porción correspondiente a, una vez cumplida la obligación de enterar el monto de cesión mensual o canceladas las obligaciones con el Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres y el Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro, los primeros ingresos de cada mes del Municipio de San Salvador conforme se establece en el primer párrafo de este prospecto. También formará parte del respaldo de esta emisión, la denominada Cuenta Restringida de Hencorp Valores LTDA., Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco. Este respaldo no deberá ser menor a los dos montos máximos de cesión mensual de flujos financieros futuros, que servirán para el pago de capital, e intereses, comisiones y emolumentos.

#### **NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS**

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

##### Normas Técnicas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 23).

##### Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de América será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares estadounidenses. Según decreto Legislativo No. 57 de fecha 8 de junio de 2021 que contiene la Ley Bitcoin, la cual establece al Bitcoin como moneda de curso legal en el territorio de El Salvador, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales jurídicas públicas o privadas requieran realizar, entrando en vigencia en 90 días posterior a su aprobación, en fecha 7 de septiembre de 2021. Los libros del Fondo de Titularización de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de América, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.



### Principales políticas contables utilizadas

- a. **Clasificación de Activos y Pasivos entre corrientes y no corrientes**

En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos vencimientos igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.
- b. **Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.
- c. **Período contable**

El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- d. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- e. **Corrección monetaria**

Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- f. **Bases de conversión**

Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
- g. **Otros Activos Corrientes**

Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**

De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**

Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. **Indemnización**

Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.



- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda  
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo  
Los flujos de efectivo se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.
- m. Otros criterios contables adoptados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Exigidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

De acuerdo con la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero las licencias y programas computacionales se registran como activos intangibles y se amortizan en un periodo razonable de uso.

### **NOTA 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

- a. Período contable  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros  
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. Corrección monetaria  
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. Bases de conversión  
Las operaciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.
- e. Activos titularizados  
La base de contabilización es de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.
- f. Provisiones  
Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.
- g. Otros Activos Corrientes  
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.



- h. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- i. Indemnización  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.
- j. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda  
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- k. Flujo de Efectivo,  
Los flujos de efectivo del Fondo se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

#### NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2021, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>	
<b>Cuenta discrecional</b>		
Banco Industrial	US\$	2,328,003.70
BAC cuenta colectora		183.05
<b>Cuenta restringida</b>		
Banco Industrial		2,295,737.55
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$</b>	<b><u>4,623,924.30</u></b>

#### NOTA 5 ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$268,270,613.40, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a corto plazo por valor de US\$ 14,080,613.40 y los activos en titularización a largo plazo por US\$ 254,190,000.00.

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente emisión serán invertidos por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, en la adquisición de todos los derechos sobre los primeros flujos financieros futuros una vez cumplida la obligación de enterar el monto de cesión mensual o canceladas las obligaciones con el FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR CERO TRES y el FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR CERO CUATRO, provenientes de una porción de los primeros ingresos correspondientes a: a) El producto de los impuestos, tasas y contribuciones municipales; b) El producto de las penas o sanciones pecuniarias de toda índole impuestas por la autoridad municipal competente, así como el de aquellas penas o sanciones que se liquiden con destino al municipio de conformidad a otras leyes. Igualmente los recargos e intereses que perciban conforme a esas leyes, ordenanzas o reglamentos; c) Los intereses producidos por cualquier clase de crédito municipal y recargos que se impongan; d) El producto de la administración de los servicios públicos municipales; e) Las rentas de todo género que el municipio obtenga de las instituciones municipales autónomas y de las empresas mercantiles en que participe o que sean de su propiedad;



f) Los dividendos o utilidades que le correspondan por las acciones o aportes que tenga en sociedad de cualquier género; g) Las subvenciones, donaciones y legados que reciba; h) El producto de los contratos que celebre; i) Los frutos civiles de los bienes municipales o que se obtengan con ocasión de otros ingresos municipales, así como los intereses y premios devengados por las cantidades de dinero consignados en calidad de depósitos en cualquier banco; j) El aporte proveniente del Fondo para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios (FODES) establecido en el inciso tercero del Artículo doscientos siete de la Constitución en la forma y cuantía que fije la ley y conforme lo determina el inciso segundo del artículo cinco de la Ley de Creación del Fondo para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios; k) Las contribuciones y derechos especiales previstos en otras leyes; l) El producto de los empréstitos, préstamos y demás operaciones de crédito que obtenga; m) El precio de la venta de los bienes muebles e inmuebles municipales que efectúe; n) Los aportes especiales o extraordinarios que le acuerden organismos estatales o autónomos; y ñ) Cualquiera otra que determinen las leyes, reglamentos u ordenanzas. Los montos establecidos serán libres de cualquier impuesto que en el futuro puedan serles aplicados, correspondiendo al Municipio de San Salvador, el pago ya sea a la administración tributaria o a la entidad competente, de todo tipo de impuestos, tasas, contribuciones especiales o tributos en general, que cause la generación de dichos flujos financieros futuros, en caso aplicasen.

Como respaldo operativo de la emisión, el Municipio de San Salvador, por medio del Contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros se obliga a transferir la cesión de pagos a través de girar las Ordenes Irrevocables de Pago (OIP), las cuales serán mantenidas válidas y vigentes mientras no se haya liquidado la totalidad de capital e intereses de la emisión del FTHVAMS CERO CINCO, y que serán ejecutadas directamente por quienes hagan la función de colecturía de los ingresos del Municipio de San Salvador, siendo inicialmente giradas a: (i) La COMPAÑÍA DE ALUMBRADO ELECTRICO DE SAN SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse CAESS, S.A. de C.V, a fin de que de las cantidades de dinero que CAESS, S.A. de C.V. recolecte a la Municipalidad, entere mensualmente las cantidades que sean necesarias para cumplir con la obligación contraída por el Municipio de San Salvador en virtud de este instrumento; (ii) La DISTRIBUIDORA DE ELECTRICIDAD DELSUR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse DELSUR, S.A. de C.V, a fin de que de las cantidades de dinero que DELSUR, S.A. de C.V. recolecte a la Municipalidad, entere mensualmente las cantidades que sean necesarias para cumplir con la obligación contraída por el Municipio de San Salvador en virtud de este instrumento; en cuotas mensuales y sucesivas. Sin perjuicio de lo anterior, en caso la Sociedad Titularizadora lo considere necesario, esta podrá instruir a la Municipalidad, quedando ésta obligada en el referido Contrato de Cesión, a suscribir cualquiera de los siguientes: i) Orden Irrevocable de Pago con el Banco que reciba algún tipo de fondos que el Municipio de San Salvador este legalmente facultado a percibir, siendo inicialmente Banco de América Central; ii) Cualquier otra Orden Irrevocable de Pago. Lo anterior no limita la responsabilidad del Municipio de San Salvador de trasladar directamente el total de los Montos de Cesión Mensual establecidos en el Contrato de Cesión a favor del FTHVAMS CERO CINCO, disponiendo para ello de los ingresos que legal o contractualmente esté facultado a percibir.

Los ingresos diferidos del periodo, correspondiente al 31 de diciembre de 2021 son de US\$ 150,810,399.14.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05, se autorizó en el asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión de Consejo Directivo número CD-24/2021 de fecha 30 de junio de 2021 y sus modificaciones en CD-31/2021 de fecha 13 de agosto de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, el Asiento Registral Único No. EM-21-2021 de fecha 25 de agosto de 2021, las características de la emisión se describen a continuación:



## **CARACTERISTICAS GENERALES**

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Hencorp Valores ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05 (FTHVAMS 05).

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del FTHVAMS 05y con cargo a dicho fondo.

Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, S.A. Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTHVAMS 05: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización - Hencorp Valores – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05 (FTHVAMS 05).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de titularización - títulos de deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS 05

Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVAMS 05 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

### Tramo I

Fecha de negociación Tramo 1: 30 de agosto de 2021.

Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de agosto de 2041.

Monto Negociado Tramo 1: US\$43,572,000.00

Plazo Tramo 1: Doscientos Cuarenta meses.

Tasa de Interés Tramo 1: 8.70% anual

Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual

### Tramo II

Fecha de negociación Tramo 2: 30 de agosto de 2021.

Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de agosto de 2041.

Monto Negociado Tramo 2: US\$62,246,000.00

Plazo Tramo 2: Doscientos Cuarenta meses.

Tasa de Interés Tramo 2: 8.70% anual

Forma de pago de Capital Tramo 2: Mensual

### Tramo III

Fecha de negociación Tramo 3: 30 de agosto de 2021.

Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de marzo de 2028.

Monto Negociado Tramo 3: US\$3,000,000.00

Plazo Tramo 3: Setenta y Nueve meses.

Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual

Forma de pago de Capital Tramo 3: Mensual

Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de agosto de 2041.

### Tramo IV

Fecha de negociación Tramo 4: 31 de agosto de 2021.

Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.

Monto Negociado Tramo 4: US\$600,000.00

Plazo Tramo 4: Setenta y Nueve meses.

Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual

Forma de pago de Capital Tramo 4: Mensual

Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.

### Tramo V

Fecha de negociación Tramo 5: 15 de octubre de 2021.

Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.



Monto Negociado Tramo 5: US\$15,075,000.00  
 Plazo Tramo 5: Ochenta y Cuatro meses.  
 Tasa de Interés Tramo 5: 7.70% anual  
 Forma de pago de Capital Tramo 5: Mensual  
 Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.

#### NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de los documentos por pagar al 31 de diciembre de 2021, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Originador	US\$ 744,086.51
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 744,086.51</b>

#### NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR

El saldo de comisiones por pagar al 31 de diciembre de 2021, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Por custodia	US\$ 1,728.58
<b>Total de comisiones por pagar</b>	<b>US\$ 1,728.58</b>

#### NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR

El saldo de los honorarios profesionales por pagar al 31 de diciembre de 2021, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Por servicios de representación de los tenedores	US\$ 8,000.00
Por servicios de auditoría externa	833.36
Por servicios de clasificación de riesgos	29,166.64
Por servicios de peritos valuadores	1,000.00
<b>Total de honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ 39,000.00</b>

#### NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2021 por un monto de US\$ 60,376.72, se encuentra integrado de la siguiente manera: Servicios de publicidad por US\$ 3,486.99, Cedeval US\$ 4,396.73 y Asesoría por US\$ 52,493.00.



## NOTA 10 OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos a corto y largo plazo se detallan a continuación:

		<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Principal	US\$	2,278,562.28
Intereses		95,571.14
<b>Sub total obligaciones por titularización de activos</b>		<b>2,374,133.42</b>
Provisión por obligación de titularización de activos a largo plazo		
Flujos futuros – principal		121,754,926.34
<b>Total obligaciones por titularización de activos</b>	<b>US\$</b>	<b>124,129,059.76</b>

Las obligaciones por titularización de activos a corto plazo, incluye capital e intereses generados de la colocación con un plazo de amortización igual a 12 meses y el largo plazo corresponde al capital colocado con plazo de amortización mayor a 12 meses. Las obligaciones de Titularización provienen de los valores colocados en la Bolsa de Valores a través de CEDEVAL, en su tramo 1 asciende a US\$ 43,572,000.00, tramo 2 asciende a US\$ 62,246,000.00, tramo 3 asciende a US\$ 3,000,000.00, tramo 4 asciende a US\$ 600,000.00 y tramo 5 asciende a US\$ 15,075,000.00.

## NOTA 11 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA

Al 31 de diciembre de 2021, no se tienen activos titularizados en mora.

## NOTA 12 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, no se tienen retiros de excedentes.

## NOTA 13 CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2021, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

## NOTA 14 OTROS GASTOS

El saldo de la cuenta otros gastos al 31 de diciembre de 2021 por la cantidad de US\$ 361,562.30 se encuentra integrado por: Colocación de valores de titularización US\$ 158,065.94, Papelería y útiles US\$ 84.15, Publicaciones US\$ 4,099.99, Asesoría US\$ 191,159.67, trámite de inscripción casa corredora US\$ 8,000.00 y otros gastos US\$ 152.55.

## NOTA 15 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La NIIF requiere 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 expuesto el fondo de titularización, así como los métodos y supuestos utilizados.



Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización Hencorp Valores ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05, tiene establecido evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

**Riesgo Reputacional:**

Proviene del potencial daño comercial a la marca y prestigio de la empresa por operaciones que resulten con problemas en el mercado derivados de la falta de información o de la falta de claridad en la estructuración del Fondo de Titularización, de sus documentos legales, o de las características de los Valores de Titularización. Asimismo, este riesgo también puede derivarse de la administración inadecuada del originador de los activos o flujos cedidos. El riesgo Reputacional se mitiga de forma significativa con la adecuada divulgación de toda la información relevante al inversionista para la inversión en los Valores de Titularización, y del traslado completo de la información referente a las obligaciones de las partes involucradas en una titularización, incluyendo las obligaciones del originador.

**Riesgo Operativo:**

Se presenta en la forma operativa en que se manejen los Fondos de Titularización, para dar cumplimiento a las obligaciones administrativas, fiscales y relacionados con inversionistas de Valores de Titularización colocados, de acuerdo con Contratos de Titularización firmados en la integración de los Fondos de Titularización, normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y Ley aplicables a la Empresa como tal y los Fondos de Titularización.

**Riesgo de fraude interno o externo:**

Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de Titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.

**Daños materiales:**

Proviene de la interrupción de las operaciones de la empresa debido a daños relevantes que interrumpan los negocios afectando instalaciones físicas o sistemas. Este riesgo se mitiga por medio de redundancias en la operación de sistemas que permitan levantarlos operativamente de forma oportuna, y de operar en instalaciones adecuadas que eviten riesgos de daños materiales o humanos.

## **NOTA 16 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2021 no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora.

Al 31 de diciembre de 2021 los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

- a) Contrato de Titularización con Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora.
- b) Contrato de Clasificación de Riesgo con Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y Fitch Centroamérica, S.A.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores de El Salvador S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.



### NOTA 17 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2021, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

### NOTA 18 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2021, no hay contingencias que informar.

### NOTA 19 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2021, no hay cauciones que informar.

### NOTA 20 SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2021, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

### NOTA 21 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 176 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 07 de enero de 2022, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05, con sus anexos al 31 de diciembre de 2021.

b) Dictamen e Informe Fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2021 asciende a un valor de US\$ 272,894,556.21, por el Fondo de Titularización Hencorp Valores – ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05, cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2022.

c) Al 31 de diciembre de 2021, de los Valores de Titularización Hencorp Valores ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05 colocados, se detallan a continuación:

<u>Tramo</u>	<u>Tramo colocado</u>			
	<u>Saldo al</u> <u>01/07/2021</u>	<u>Fecha de</u> <u>colocado</u>	<u>Saldo de</u> <u>colocado</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2021</u>
1	0.00	30/08/2021	43,572,000.00	43,572,000.00
2	0.00	30/08/2021	62,246,000.00	105,818,000.00
3	0.00	30/08/2021	3,000,000.00	108,818,000.00
4	0.00	31/08/2021	600,000.00	109,418,000.00
5	0.00	15/10/2021	15,075,000.00	124,493,000.00
	<b>0.00</b>		<b>124,493,000.00</b>	



d) Al 31 de diciembre de 2021, los cambios en la propiedad de tenedores de valores se detalla a continuación:

TENEDORES	TRAMO	SALDO AL 01/07/2021	FECHA DE MOVIMIENTO	MOVIMIENTO		SALDO AL 31/12/2021
				AUMENTO	DISMINUCIÓN	
1	1	0.00	31/08/2021	43,572,000.00	0.00	43,572,000.00
1	5	0.00	18/10/2021	15,075,000.00	0.00	58,647,000.00
2	2	0.00	31/08/2021	62,246,000.00	0.00	120,893,000.00
3	3	0.00	31/08/2021	50,000.00	0.00	120,943,000.00
4	3	0.00	31/08/2021	70,000.00	0.00	121,013,000.00
5	3	0.00	31/08/2021	175,000.00	0.00	121,188,000.00
6	3	0.00	31/08/2021	1,380,000.00	0.00	122,568,000.00
7	3	0.00	31/08/2021	100,000.00	0.00	122,668,000.00
8	3	0.00	31/08/2021	500,000.00	0.00	123,168,000.00
9	3	0.00	31/08/2021	200,000.00	0.00	123,368,000.00
10	3	0.00	31/08/2021	69,000.00	0.00	123,437,000.00
11	3	0.00	31/08/2021	157,000.00	0.00	123,594,000.00
12	3	0.00	31/08/2021	34,000.00	0.00	123,628,000.00
13	3	0.00	31/08/2021	265,000.00	0.00	123,893,000.00
14	4	0.00	31/08/2021	15,000.00	0.00	123,908,000.00
15	4	0.00	31/08/2021	5,000.00	0.00	123,913,000.00
16	4	0.00	31/08/2021	225,000.00	0.00	124,138,000.00
17	4	0.00	31/08/2021	225,000.00	0.00	124,363,000.00
18	4	0.00	31/08/2021	130,000.00	0.00	124,493,000.00
<b>TOTALES</b>		<b>0.00</b>		<b>124,493,000.00</b>	<b>0.00</b>	

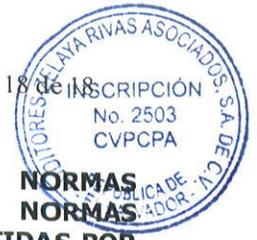
e) Al 31 de diciembre de 2020 el Gobierno de El Salvador en el mes de marzo de 2020, adoptó medidas de cuarentena domiciliar, con el propósito de contener la propagación del virus COVID 19, y ordenó ciertas medidas que incluyen la movilidad de las personas afectando la libre circulación en el país y obligando a que la mayor parte de las empresas dejaran de operar con normalidad; provocando en su mayoría la suspensión total de actividades laborales entre otras. La administración está llevando a cabo con normalidad las operaciones contractuales establecidas en el fondo; conforme a las estimaciones actuales y a la fecha de este informe la aplicación del principio de negocio en marcha es apropiado, al 31 de diciembre de 2021 sigue el virus en auge el cual ha generado muchas incertidumbres en todas las actividades del país.

## NOTA 22 CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2021 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización Hencorp Valores ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 05, se detalla a continuación:

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTHVAMS05	Fitch Centroamérica	A	31/12/2021

Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo".

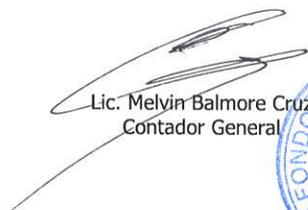


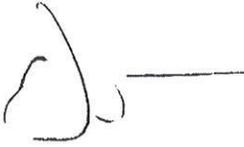
**NOTA 23 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA FONDOS DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.**

La administradora del Fondo de Titularización ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto al giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para fondos de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

1. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.

Las notas que aparecen de la página 7 a la 18 son parte integral de los Estados Financieros.

  
Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

  
Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal



Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores Externos

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

