

PROSPECTO DE EMISIÓN

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO - FTIHVCV CERRO UNO

Por un monto de hasta:

US\$ 15,000,000.00

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO - FTIHVCV CERRO UNO - se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto de Construcción denominado "Cerro Verde - Santa Elena" o el "Proyecto" y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto consiste en un complejo de oficinas el cual tendrá 5 niveles de estacionamientos y una terraza recreacional en el 4to nivel. Se encontrará en la zona de Santa Elena, municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad. Los Valores de Titularización - Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características de la Emisión	
Monto de la Emisión:	Hasta US\$15,000,000.00
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00) y Múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta TREINTA Y CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización
Plazo de Negociación:	De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Naturaleza del Activo y Valor Total:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. El inmueble ha sido valuado por Perito Valuador de Inmuebles Ingeniero Luis Guifarro, bajo el asiento PV-0112-2011, en un monto de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES Y SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
Forma y Lugar de Pago:	La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por Cedeval.
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
Bolsa en la que se inscribe la emisión:	Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de Riesgo:	"Nivel - 2", Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es "N2" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 27 de mayo de dos mil veintidós y con información financiera del Originador no auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "N2" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.
Redención Anticipada	Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiesen Valores de Titularización

redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

LOS BIENES DE HENCORP VALORES LTDA., TITULARIZADORA NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN.

RAZONES LITERALES:

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA SUPERINTENDENCIA. SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora autorizando la inscripción de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010. Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, en sesión No. CG-198/2022, de fecha 10 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesiones CG-203/2022 de fecha 10 de agosto de 2022 y CG-212/2022 de fecha 15 de noviembre de 2022. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 25 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución del Comité de Emisiones de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número EM-_/2022 de fecha __ de __ del 2022 que autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-68/2022 de fecha 23 de diciembre del 2022 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, otorgado ante los oficios de Jorge Alberto Gutiérrez Rascón con fecha 27 de enero del 2023, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, SYSVALORES, S.A. de C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección N° IX, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.

SOCIEDAD ESTRUCTURADORA Y ADMINISTRADORA:
HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA



AGENTE COLOCADOR:
HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA



ORIGINADOR:
MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES:
SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA



DICIEMBRE 2022

II. CONTRAPORTADA

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, contará con los siguientes servicios:

1. Estructurador:

Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora es la Sociedad encargada de la Estructuración y Administración del FTIHVCV CERRO UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en el Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

Persona de contacto: Eduardo Alfaro.

Teléfono de contacto: 2212-8700. Correo electrónico: ealfaro@hencorp.com.

Sitio web: <http://www.hencorpvalores.com.sv/>

2. Agente Colocador

HENCORP S.A. DE C.V., Casa de Corredores de Bolsa ha sido designado como Agente Colocador de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVCV CERRO UNO. Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa es una sociedad autorizada por la Bolsa de Valores de El Salvador y por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Casa de Corredores de Bolsa en el mercado bursátil de El Salvador. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Calle Llama del Bosque Pte. Pasaje S, Urbanización Madre Selva 3, Edificio Avante, Nivel 5, #5-06, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

Persona de contacto: Roberto Valdivieso.

Teléfono de contacto: 2500-6900. Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com

Sitio web: <http://hencorpcasadebolsa.com.sv/>

3. Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización

Zelaya Rivas, Asociados y Compañía, fue nombrada como Auditor Externo del FTIHVCV CERRO UNO. Es una Firma legalmente establecida en El Salvador, dedicada a brindar servicios en las áreas de auditoría, Impuestos, Asistencia contable, asesoría de negocios y otro servicio que directa o indirectamente están relacionados con la actividad financiera y de eficiencia administrativa. Actualmente está inscrita en los Registros de Auditores Externos que llevan la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Asimismo, está debidamente autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número 2503. Sus oficinas se encuentran ubicadas en la 3a. Calle Poniente No. 3655, Colonia Escalón, San Salvador.

Persona de contacto: José Mario Zelaya Rivas.

Teléfono de contacto: 2298-7178. Correo electrónico: mariozelaya@zelayarivas.com.sv

Colegio profesional a que pertenece: Colegio de Contadores de El Salvador. Sitio web: <https://www.zelayarivas.com.sv/>

4. Perito Valuador de Inmuebles

Luis Roberto Guifarro Álvarez fue nombrado Perito Valuador de los Inmuebles que integran el FTIHVCV CERRO UNO. Luis Roberto Guifarro Álvarez se encuentra registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero como perito valuador bajo el asiento PV-0112-2011 y ha sido calificado como Perito Valuador de Inmuebles.

Persona de contacto: Luis Roberto Guifarro Álvarez.

Teléfono de contacto: 7883-4055. Correo electrónico: luis.guifarro@gmail.com.

5. Asesores Legales.

Centro de Asesoría Legal, S.A. de C.V. ha sido designada como la firma de abogados asesores de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVCV CERRO UNO. Las áreas de especialización de la firma se enfocan en el derecho corporativo en general, incluyendo derecho civil, mercantil, financiero, bursátil, propiedad intelectual, laboral y migratorio, así como procesos judiciales y administrativos, además de brindar servicios jurídicos y notariales en general. Sus oficinas se encuentran ubicadas en la 3ª Calle Poniente entre la 71 y 69 Avenida Norte, No. 3689, Col. Escalón, San Salvador.

Persona de contacto: María Martha Delgado.

Teléfono de contacto: 2245-4200. Correo electrónico: mdlgado@verum.com.sv.

Sitio web: <http://verum.com.sv/>

6. Clasificadora de Riesgos

Pacific Credit Rating, S.A., Clasificadora de Riesgo ha sido designada, inicialmente, como una de las Clasificadoras de Riesgo de la Emisión de Valores de Titularización cargo al FTIHVCV CERO UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Avenida La Capilla y Pasaje 8, Condominio La Capilla, Apartamento 21, Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador.

Persona de contacto: Karina Montoya

Teléfono de contacto: 2266-9471

Correo Electrónico: kmontoya@ratingspcr.com

Sitio Web: <http://ratingspcr.com>

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Edif. D'Corra, 2º. Nivel, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador, C.A.

Tel: (503) 2212-8700 Fax: (503) 2289-2577

Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Diciembre de 2022

Estimado Inversionista:

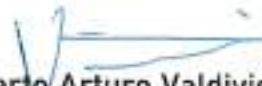
En representación del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, me es grato ofrecerle a Usted la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación. Con la colocación en el mercado de capitales de estos instrumentos se adquirirá el Inmueble para el desarrollo, financiamiento y rendimiento del Proyecto de Construcción denominado "Cerro Verde - Santa Elena" y producto de ello, generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Este prospecto le presenta información financiera proyectada del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, así como las características de los Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al mismo.

Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos a un rendimiento de renta variable con alta capacidad de pago.

Atentamente,




Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
Gerente Secretario y Representante Legal
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las quince horas y quince minutos del día veintitrés de junio de dos mil veintidós.- Ante mí, **JOSUE ORLANDO GUERRA HERNANDEZ**, Notario, del domicilio de Santa Tecla, comparece **EDUARDO ARTURO ALFARO BARILLAS**, de cincuenta y tres años de edad, Ingeniero Mecánico, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad número cero cuatrocientos veinte mil novecientos cincuenta - nueve, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta y un mil ciento sesenta y ocho - cero tres - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos ocho - ciento uno - siete; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO" cuya personería relacionaré al final de este instrumento, **Bajo Juramento Declara:** Que la información proporcionada para fines del registro de la emisión del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, así como la presentada en este Prospecto de Emisión, es veraz, precisa y completa y refleja la situación financiera real de la Sociedad Titularizadora que represento y el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO administrado por mi representada. Además, se compromete a mantener actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero, y a facilitar la información requerida por Ley. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE:** de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el compareciente por haber tenido a la vista: **a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social y de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta y tres minutos del día nueve de mayo del año dos mil dieciocho, ante mis oficios notariales, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veintiuno de mayo del año dos mil dieciocho e inscrita en el Registro de Comercio el día veintiuno de junio de dos mil dieciocho al Número CIENTO TREINTA Y CUATRO del Libro TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; **b) Credencial de Elección de Concejo de Gerentes**, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas del día diecisiete de enero del año dos mil veintidós, los socios acordaron nombrar a un nuevo Concejo de gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Presidente del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día diecinueve de enero del año dos mil veintisiete e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **CINCUENTA Y OCHO** del Libro **CUATRO MIL QUINIENTOS SEIS**. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una y leído que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE.**

V. ÍNDICE

I. PORTADA.....	1
II. CONTRAPORTADA	3
III. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO	4
IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN.....	6
V. ÍNDICE.....	7
VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN	8
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN	9
VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA	16
IX. ACTIVOS TITULARIZADOS	28
X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR.....	37
XI. FACTORES DE RIESGO.....	40
XII. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA	45
XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS.....	46
XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO	48
XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES.....	49
XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES.....	52
XVII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES.....	53
XVIII. COSTOS Y GASTOS	55
XIX. SERVICIOS CONTRATADOS.....	56

ANEXOS

<u>ANEXO 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.....</u>	<u>58</u>
<u>ANEXO 2. CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DEL INMUEBLE</u>	<u>64</u>
<u>ANEXO 3. INFORME DE VALOR DEL INMUEBLE.....</u>	<u>67</u>
<u>ANEXO 4. DECLARACIÓN JURADA DE DEBIDA DILIGENCIA</u>	<u>77</u>
<u>ANEXO 5. EEFF DE LA TITULARIZADORA</u>	<u>:80</u>
<u>ANEXO 6. EEFF PROYECTADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES.....</u>	<u>225</u>
<u>ANEXO 7. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DE HENCORP VALORES.....</u>	<u>229</u>
<u>ANEXO 8. INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO</u>	<u>275</u>
<u>ANEXO 9. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DEL COMISIONISTA.....</u>	<u>275</u>
<u>ANEXO 10. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DEL RTV.....</u>	<u>293</u>

VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN

a) Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora:

- Autorización para Inscripción de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010.
- Autorización para Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, en sesión No. CG-198/2022, de fecha 10 de julio de 2022.
- Modificación de las características de la emisión de Valores Titularización - Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE, en sesión No. CG-203/2022, de fecha 10 de agosto de 2022.
- Modificación de las características de la emisión de Valores Titularización - Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE, en sesión No. CG-212/2022, de fecha 15 de noviembre de 2022.

b) Resolución de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V.:

- Autorización para participar en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, firmas de los Contratos y demás documentos, en Acta No. 11, de fecha 20 de julio de 2022.

c) Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., así:

- Inscripción de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2010, de fecha 25 de mayo de 2010.
- Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, en sesión No. JD-___/2019, de fecha __ de __ de 2022.

d) Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

- Asiento Registral de HENCORP VALORES, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., como Emisor de Valores, en sesión No. CD-11/2010, de fecha 16 de junio de 2010.
Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, en sesión No. CD-68/2022, de fecha 23 de diciembre del 2022.

e) Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, otorgado ante los oficios de Jorge Alberto Gutiérrez Rascón con fecha 27 de enero del 2023, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Denominación del Fondo de Titularización

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCV CERRO UNO".

Denominación del Emisor:

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, y con cargo a dicho Fondo.

Representante de los Tenedores de Valores:

SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.

Denominación del Originador:

MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse MACRORENT DE EL SALVADOR.

Denominación de la Sociedad Titularizadora:

Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Denominación de la Emisión:

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, cuya abreviación es "VTHVCV CERRO UNO".

Naturaleza:

Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.

Clase de Valor:

Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIHVCV CERRO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la Emisión:

1) Monto Fijo: Hasta QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$15,000,000.00).

2) Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la Emisión por acuerdo razonado en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la Emisión, bajo las siguientes condiciones:

- a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión: El aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto de Construcción.
- b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del Monto de la Emisión y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la

Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.

Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:

El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00).

- a) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la Emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la Emisión.

Número de Valores:

Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta quince mil.

Forma de Representación de los Valores:

Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Moneda de Negociación:

Dólares de los Estados Unidos de América.

Estructuración de los Tramos o Series a Negociar de la Emisión:

La Emisión contará, como mínimo, con un tramo. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización.

- 1) Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.
- 2) Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Consejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.

Transferencia de los Valores:

Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Plazo de la Emisión:

El plazo de la Emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta TREINTA Y CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.

Forma y Lugar de Pago:

La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en:

- I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos.
- II) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso.
- III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a la Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin.
- IV) Es la Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores.
- V) El último pago de Dividendos de la Emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo.
- VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente.
- VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
- VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

Política de Distribución de Dividendos:

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

- i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente;
- ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil;
- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil;
- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de

- la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.
- vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros

Tasa de Interés:

El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que **NO PAGARÁ INTERESES** a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Interés Moratorio:

El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.

Prelación de Pagos:

Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

1. Primero, el pago de Deuda Tributaria.
2. Segundo, pagos relacionados a la cuota mensual a favor de los Acreedores Financieros.
3. Tercero, las comisiones de la Sociedad Titularizadora.
4. Cuarto, el saldo de costos y gastos adecuados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización.
5. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.
6. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos:

1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria.
2. En segundo lugar, se le pagaran las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVCV CERO UNO.
3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros.
4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora.
5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los Fondos de la Emisión:

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Capital de trabajo del Fondo; y/o (ii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización.

Negociabilidad de los Valores de Titularización:

La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Consejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Objeto del Proceso de Titularización:

De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para la construcción, el desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en un edificio de oficinas, comercio y estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y desarrollo del Proyecto de Construcción.

Respaldo de la Emisión:

El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, según el siguiente procedimiento:

1) Integración del Fondo de Titularización y Adquisición del Inmueble:

- i) Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador transferirá y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto de Construcción denominado "CERRO VERDE - SANTA ELENA".
- ii) La Titularizadora por medio del Contrato de Compra-Venta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización.
- iii) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compra-Venta.

2) Desarrollo del Proyecto de Construcción: El Proyecto de Construcción comprende un proyecto comercial, de oficinas y estacionamientos denominado "CERRO VERDE - SANTA ELENA", el cual tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veinte y uno punto catorce metros cuadrados (6,821.14 m²) ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. bajo la matrícula número treinta millones treinta y seis mil novecientos ocho guion cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad y consiste en un inmueble con naturaleza rústica.

3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Compraventa.

- i) Permisos: Según constará en el Contrato de Compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. declarará que: i) El Proyecto de Construcción "Cerro Verde - Santa Elena" a desarrollarse en el Inmueble cuenta con los permisos necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, han requerido el pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.
- ii) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio de Contrato de Compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto de Construcción. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, han requerido pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A.

de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.

4) Reintegro: Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto de Construcción, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.

5) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble para:

- i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción;
- ii) Comercializar, promover la venta, de forma total o parcial el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito;
- iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto de Construcción;
- iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado.

6) Apertura y Manejo de Cuentas: Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas:

- i) Cuenta Colectora: Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados;
- ii) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización;
- iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que sea realizado directamente por el Comisionista. La Cuenta Comisionista será de firma indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora.

7) Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá:

- i) Construir, diseñar, remodelar, reparar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción;
- ii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores;
- iii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble;
- iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial.

Plazo de Negociación:

De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Modificación de las Características de la Emisión:

Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la Emisión, el Consejo de Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Custodia y Depósito:

La Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Clasificaciones de Riesgo:

Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es "N2" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintisiete de mayo de dos mil veintidós y con información financiera del Originador no auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "N2" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

Redención de los Valores:

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiesen Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

Aportes Adicionales:

Sin perjuicio de lo establecido en la política de endeudamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización de Inmuebles los Tenedores de Valores estarán facultados a realizar aportes adicionales de hasta CIEN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$100.00) por cada Valor de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo a dicho fondo. Todo aporte adicional corresponderá a un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación adquiridos por los Tenedores de Valores que hayan realizado el aporte.

Razones Literales:

El prospecto de Emisión contiene impresas las siguientes razones: 3.32.1) “La inscripción de la Emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; 3.32.2) “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; 3.32.3) “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto”.

Procedimiento en Caso de Mora:

El Fondo de Titularización es un Patrimonio Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

Agente Colocador:

Es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador.

VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA

Denominación Social:	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
Nombre Comercial:	Hencorp Valores
Número de Identificación Tributaria (NIT):	0614-020708-101-7

Número y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil;	TA-0001-2008; 13 de octubre de 2008
Dirección de la oficina principal:	Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador
Teléfono y Fax:	(503) 2212-8700 y (503) 2289-2577
Correo Electrónico:	ealfaro@hencorp.com
Página Web:	www.hencorpvalores.com.sv

Detalle de Accionistas Relevantes¹

<u>Accionista</u>	<u>Porcentaje</u>
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	00.02%

- Inscripción de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD- 07/2010, de fecha veinticinco de mayo de dos mil diez.
- Asiento Registral de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No.CD-11/2010, de fecha dieciséis de junio de dos mil diez.

Nómina del Concejo de Gerentes de la Titularizadora

<u>Cargo</u>	<u>Gerente</u>	<u>Asiento R.P.B.</u>
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martínez	AD-0200-2019
Gerente Secretario	Roberto Valdivieso Aguirre	AD-0903-2019
Gerente Administrativo	Jaime Guillermo Dunn de Ávila	AD-0405-2019
Gerente Suplente	Felipe Holguín	AD-0246-2019
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga	AD-0199-2019
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés	AD-0914-2019
Gerente Suplente	José Adolfo Galdamez Lara	AD-0039-2022
Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019

En testimonio de Escritura Pública de Modificación del pacto social de la sociedad anteriormente denominada, HENCORP VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, TITULARIZADORA, ahora denominada

¹ Véase Anexo 7 que certifica la participación accionaria de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, suscrita por el Representante Legal de la sociedad.

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA otorgada en la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta y tres minutos del día nueve de mayo de dos mil dieciocho, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veintiuno de mayo de dos mil dieciocho e inscrita en el Registro de Comercio el día veintiuno de junio de dos mil dieciocho al Número CIENTO TREINTA Y CUATRO del Libro TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a dos Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente. Está integrada por ejecutivos del Grupo Hencorp, con amplia experiencia en los mercados financieros locales e internacionales.

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora:

VÍCTOR HENRÍQUEZ MARTÍNEZ

Cuenta con 31 años de experiencia en mercados financieros, con especialización en operaciones y estructuras financieras de commodities y de mercados emergentes. Graduado con grado BS de Southern Methodist University, es actualmente Director de Calvo Fund, un nuevo Hedge Fund que opera con estrategia de inversión global y objetivo de aprovechar márgenes generados producto de tendencias macroeconómicas y financieras a nivel mundial. Asimismo, es Co-Fundador del Grupo Hencorp desde 1985, fue Director de la División de Mercados Emergentes de Macquarie Bank, y fue corredor de productos financieros, principalmente de acciones y de bienes básicos y commodities, para la firma Paine Webber.

EDUARDO ALFARO BARRILLAS

Cuenta con 24 años de experiencia en el mercado de valores y bancario de El Salvador y de la región Centroamericana. Graduado con grado de ingeniería mecánica de la Universidad de Pennsylvania, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas con especialización en Finanzas de la Universidad Francisco Marroquín. Ha sido Gerente General de Capital S.A., Casa de Corredores de Bolsa, Gerente de Banca Corporativa de Banco Capital, S.A., Gerente de Banca Internacional de Banco Agrícola, S.A., y Director de AFP CRECER. A la fecha, es Director de la Bolsa de Valores de El Salvador.

FELIPE HOLGUÍN

Cuenta con 22 años de experiencia en inversiones, banca mercantil y fusiones y adquisiciones en Latinoamérica y Estados Unidos. Graduado de doble grado BS con honores en Ingeniería Manufacturera y en Ingeniería Administrativa del Instituto Politécnico de Worcester, cuenta con una maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard, en Cambridge,

Massachusetts. Es actualmente Director del Grupo Hencorp a partir del año 2006, y ha sido Director General y líder de la oficina de Fusiones y Adquisiciones y de banca mercantil para Latinoamérica del Bank of America Securities en New York, donde su grupo maneja un fondo de capital privado de U\$300 millones de dólares, Vice Presidente de los grupos de Fusiones y Adquisiciones y de Finanzas Corporativas de Salomon Smith Barney en New York, y consultor en las oficinas Boston y Chicago del Boston Consulting Group.

ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE

Cuenta con 12 años de experiencia en el mercado bancario y bursátil. Graduado en la Licenciatura en Economía y Negocios de la ESEN, además de tener una Maestría en Métodos Cuantitativos en Economía Financiera de la Universidad de Oklahoma.

JOSÉ MIGUEL VALENCIA ARTIGA

Cuenta con 18 años de experiencia en el área de finanzas corporativas y banca de inversión y comercial. Graduado de la Universidad Don Bosco con grado de Ingeniería Eléctrica, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de INCAE. Ha fungido como consultor de empresas en finanzas y administración como parte del equipo consultor de la firma Latin Capital Advisors, S.A., y ha sido Sub Gerente de Análisis de Créditos en la División de Riesgos del Banco HSBC El Salvador. Ha sido docente en la facultad de Ingeniería de la Universidad Jose Simeón Cañas, fundador del Club de e-Business de INCAE, y miembro del club de consultoría y estrategia de INCAE.

GERARDO MAURICIO RECINOS AVILÉS

Cuenta con 7 años de experiencia en el área de finanzas corporativas y del mercado bursátil de El Salvador. Graduado en Licenciatura en Economía y Negocios de la ESEN, además de ser candidato al programa CFA (nivel 1). Ha participado como expositor en seminarios impartidos con la Asociación Salvadoreña de Intermediarios Bursátiles (ASIB).

JAIME GUILLERMO DUNN DE ÁVILA

Cuenta con 20 años de experiencia en proyectos de titularización en Estados Unidos y Latinoamérica. Asesor del Gobierno de los Estados Unidos, El Salvador, República Dominicana, Honduras, Egipto y Bolivia. Expositor de reconocimiento internacional. En el año 2010 la empresa dirigida por él fue reconocida por la revista World Finance como el Mejor Banco de Inversión. Director Titular de Hencorp Valores. Cuenta con un Master en Administración de Empresas (MBA) de Maestría para el Desarrollo de la Universidad Católica Boliviana/Harvard Institute of International Development, de La Paz, Bolivia y tiene un Bachelor in Arts en Relaciones Internacionales de la Colgate University de Hamilton, Nueva York.

JOSÉ ADOLFO GALDAMEZ LARA

Cuenta con 5 años de experiencia en el área de Finanzas corporativas y del mercado bursátil de El Salvador. Es graduado en Licenciatura en Economía y Negocio de la ESEN, además de ser candidato al programa CFA (Nivel 2).

En la reunión de Junta Directiva del día 23 de julio de 2008 como punto único fue nombrado Eduardo Arturo Alfaro Barillas como Gerente General de la Sociedad.

EMISIONES ASENTADAS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora a la fecha tiene treinta y tres emisiones de valores asentadas en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, así:

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno
VTHVASO 01

Bajo el número EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01 que puede abreviarse VTHVASO01 por un monto de US\$ 12,487,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los primeros Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Sonsonate, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno
VTHVCPA 01

Bajo el número EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01 que puede abreviarse VTHVCPA 01 por un monto de US\$ 77,700,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos por venta de bienes y servicios, sean estos aeroportuarios, portuarios o ferroviarios, que le correspondan, entre los que se comprenden: los derechos de embarque por el uso de las instalaciones de la terminal de pasajeros, los derechos que pagan las líneas aéreas por el uso de las facilidades de embarque y desembarque de pasajeros y carga, incluyendo: pistas de despegue y aterrizaje de aeronaves, espacios comerciales y de oficina, terminal de pasajeros, terminal de carga, áreas de mantenimiento, y otros; Ingresos por actualizaciones y ajustes; Ingresos financieros y otros; y cualquier otro que determinen las leyes y reglamentos percibidos por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica Cero Uno
VTHVPRO 01

Bajo el número EM-0012-2014 de fecha 31 de marzo de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica 01 que puede abreviarse VTHVPRO01 por un monto de US\$ 25,650,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de la recolección de las cuentas por cobrar que se generan a favor de Banco Promerica, S.A., en razón de los pagos realizados a los beneficiarios del envío de remesas familiares en virtud de la relación contractual con las empresas de servicios de transferencia de dinero, y supletoriamente cualquier otro ingreso que Banco Promerica, estuviere facultado legal o contractualmente a percibir de conformidad con las leyes respectivas, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno
VTHVASM 01

Bajo el número EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01 que puede abreviarse VTHVASM01 por un monto de US\$ 10,508,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Miguel, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno
VTHVGEO 01

Bajo el número EM-0029-2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01 que puede abreviarse VTHVGEO01 por un monto de US\$ 287,620,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por LAGEO, S.A. DE C.V., en razón de la generación y comercialización de la energía eléctrica a partir de recursos geotérmicos que tenga el derecho de concesión para explotar conforme las autorizaciones otorgadas por la Autoridad Competente y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno
VTHVAND 01

Bajo el número EM-0015-2015 de fecha 5 de noviembre de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01 que puede abreviarse VTHVAND 01 por un monto de US\$146,400,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por ANDA, en razón de la producción y comercialización de agua potable y alcantarillado, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres
VTHVAMS 03

Bajo el número EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres que puede abreviarse VTHVAMS 03 por un monto de US\$61,995,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquier otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Salvador, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
VTHVCPA 02

Bajo el número EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 02, que puede abreviarse VTHVCPA 02 por un monto de US\$ 69,700,000.00, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos por venta de bienes y servicios, sean estos aeroportuarios, portuarios o ferroviarios, que le correspondan, entre los que se comprenden: los derechos de embarque por el uso de las instalaciones de la terminal de pasajeros, los derechos que pagan las líneas aéreas por el uso de las facilidades de embarque y desembarque de pasajeros y carga, incluyendo: pistas de despegue y aterrizaje de aeronaves, espacios comerciales y de oficina, terminal de pasajeros, terminal de carga, áreas de mantenimiento, y otros; Ingresos por actualizaciones y ajustes; Ingresos financieros y otros; y cualquier otro que determinen las leyes y reglamentos percibidos por la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno
VTHVCRE 01

Bajo el número EM-0007-2017 de fecha 4 de diciembre de 2017 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01, que puede abreviarse VTHVCRE 01 por un monto de US\$ 25,700,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de i) ingresos de operaciones de intermediación tales como, y sin estar limitados a: a) intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado CREDIQ, S.A. de C.V. a percibir; b) intereses relacionados a la cartera de inversiones de CREDIQ, S.A. de C.V.; c) intereses relacionados con depósitos que haya realizado CREDIQ, S.A. de C.V.; ii) ingresos por arrendamiento de CREDIQ, S.A. de C.V.; iii) ingresos no operacionales tales como, y sin estar limitados a, intereses y utilidades por venta de activos incluyendo títulos valores; iv) recuperación de capital de cartera de préstamos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos
VTHVAAC 02

Bajo el número EM-0010-2018 de fecha 4 de octubre de 2018 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02, que puede abreviarse VTHVAAC 02 por un monto de US\$ 7,190,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro
VTHVAMS 04

Bajo el número EM-0002-2019 de fecha 25 de marzo de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04, que puede abreviarse VTHVAMS 04 por un monto de US\$ 20,800,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquier otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Salvador, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres
VTHVAST 03

Bajo el número EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, que puede abreviarse VTHVAST 03 por un monto de US\$ 30,300,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno
VTHVALU 01

Bajo el número EM-0011-2019 de fecha 1 de noviembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, que puede abreviarse VTHVALU 01 por un monto de US\$ 16,200,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de los primeros ingresos a percibir por Alutech y Alutech El Salvador, en razón de la venta, distribución, exportación, comercialización y transporte de toda clase de productos, derivados de la fabricación, compra e importación, como por ejemplo, y sin estar limitado a: Aluzinc Natural, Aluzinc Prepintado, Acero Galvanizado, Hierro Negro, Hierro Frío, Varillas de Hierro, Acero y sus derivados; maquinaria, herramientas, repuestos, materia prima, materiales de construcción, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno
VTHVTB 01

Bajo el número EM-0012-2019 de fecha 1 de noviembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, que puede abreviarse VTHVTB 01 por un monto de US\$ 3,000,000, respaldada por la compra del Inmueble Construido denominado Edificio Vía del Corso, donde actualmente se encuentra "Campus Tigo", un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. Como proyecto de uso corporativo, denominado Edificio Vía del Corso, donde actualmente se encuentra "Campus Tigo", consiste en un edificio de seis niveles que implica un uso de suelo comercial conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno
VTHVAMC 01

Bajo el número EM-0015-2019 de fecha 12 de diciembre de 2019 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores AMC 01, que puede abreviarse VTHVAMC 01 por un monto de US\$ 6,270,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de porción de los primeros ingresos de cada mes correspondientes a: i) ingresos de operaciones de intermediación tales como, y sin estar limitados a, a) intereses de la cartera de préstamos, así como otras comisiones, intereses moratorios y recargos sobre créditos que de conformidad a las leyes respectivas estuviere facultado AMC a percibir; b) intereses relacionados a la cartera de inversiones de AMC; c) intereses relacionados con depósitos que haya realizado AMC; ii) ingresos no operacionales tales como, y sin estar limitados a, intereses y utilidades por venta de activos incluyendo títulos valores; iii) recuperación de capital de cartera de préstamos y cuentas por cobrar; y cualquier otro ingreso que la Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V., estuviere facultado legal o contractualmente a percibir.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno
VTHVECO 01

Bajo el número EM-0003-2020 de fecha 12 de febrero de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Eco Energy Cero Uno, que puede abreviarse VTHVECO 01 por un monto de hasta US\$ 8,250,000, que se crea con el fin de titularizar los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros de Eco-Energy, S.A. de C.V., sobre una porción de los primeros ingresos de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por ECO-ENERGY, generados por el suministro de la totalidad de la energía y potencia comprometida en el Contrato de Servicio para el Suministro de Energía Eléctrica suscrito con la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, así como cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, cuyo valor total está valuado en US\$16,020,000.00.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno
VTHVEE 01

Bajo el número EM-0004-2020 de fecha 21 de febrero de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno, que puede abreviarse VTIHVEE 01 por un monto de hasta US\$ 6,000,000, y tiene como propósito principal rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos de Bambú Lourdes S.A. de C.V e Inmobiliaria Las Plazas S.A. de C.V. para su administración, operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. Este es un Fondo de Titularización para el rendimiento o financiamiento de los Inmuebles Construidos “Centros Comerciales El Encuentro”, ubicados en La Libertad, San Miguel y San Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro
VTHVAST 04

Bajo el número EM-0013-2020 de fecha 19 de agosto de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 04, que puede abreviarse VTHVAST 04 por un monto de US\$ 7,550,000, respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos Tributarios, Ingresos Financieros y Otros, Ingresos por Transferencias Corrientes Recibidas, Ingresos por Transferencia de Capital Recibidas, Ingresos por Venta de Bienes y Servicios, Ingresos por Actualizaciones y Ajustes de periodos anteriores y cualquiera otros ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, libres de impuestos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Uno
VTHVFOV 01

Bajo el número EM-0009-2013 de fecha 23 de mayo de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, que puede abreviarse VTHVFOV 01 por un monto de US\$ 50,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Dos
VTHVFOV 02

Bajo el número EM-0015-2013 de fecha 30 de octubre de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse VTHVFOV 02 por un monto de US\$ 50,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Tres
VTHVFOV 03

Bajo el número EM-0015-2015 de fecha 4 de junio de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse VTHVFOV 03 por un monto de US\$ 25,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
VTHVAPC 01

Bajo el número EM-0001-2021 de fecha 5 de enero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAPC 01 por un monto de US\$ 200,000,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAPC CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose del Contrato de Apertura de Crédito a ser cedido al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Contrato de Apertura de Crédito.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno
VTHVBIS 01

Bajo el número EM-0002-2021 de fecha 25 de febrero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno, que puede abreviarse VTHVBIS 01 por un monto de US\$ 6,080,000.00 respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVBIS CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose del Contrato de Compraventa de los Bonos de la Reforma la Serie "A" del ISTA.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno
VTHVBAN 01

Bajo el número EM-0005-2021 de fecha 23 de marzo de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno, que puede abreviarse VTHVBAN 01 por un monto de US\$ 36,200,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVBAN CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Ana Cero Uno

VTHVASA 01

Bajo el número EM-0006-2021 de fecha 7 de mayo de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno, que puede abreviarse VTHVASA 01 por un monto de US\$ 10,500,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVASA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel Cero Uno VTHVIEA 01

Bajo el número EM-26/2021 de fecha 23 de septiembre de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel Cero Uno, que puede abreviarse VTHVIEA 01 por un monto de US\$ 102,880,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVIEA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco VTHVAMS 05

Bajo el número EM-0012-2021 de fecha 24 de agosto de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco, que puede abreviarse VTHVAMS 05 por un monto de US\$ 124,493,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAMS CERO CINCO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro VTHVFOV 04

Bajo el número EM-0010-2022 de fecha 10 de febrero de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro, que puede abreviarse VTHVFOV 04 por un monto de US\$ 615,524,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVFOV CERO CUATRO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda Fondo de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Uno VTHVAGE 01

Bajo el número EM-0011-2022 de fecha 17 de febrero de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Cuatro, que puede abreviarse VTHVAGE 01 por un monto de US\$ 15,550,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAGE CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno VTHVDOM 01

Bajo el número EM-0016-2022 de fecha 09 de junio de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno, que puede abreviarse VTHVDOM 01 por un monto de US\$ 808,000,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVDOM CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno
VTHVSE 01

Bajo el número EM-0017-2022 de fecha 01 de julio de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno, que puede abreviarse VTHVSE 01 por un monto de US\$ 15,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario denominado "Torre Santa Elena I". Como proyecto de construcción para uso corporativo, denominado "Torre Santa Elena I", consiste en un edificio de doce niveles, 8 niveles de oficinas y 4 de sótanos destinados para parqueos, que implica un uso de suelo comercial conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno
VTHVIB 01

Bajo el número EM-0036-2022 de fecha 26 de agosto de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno, que puede abreviarse VTHVIB 01 por un monto de US\$ 21,500,000, respaldada por la compra de los inmuebles pertenecientes al "Compejo Kinétika". Es un proyecto de para uso corporativo, consiste en 24 inmuebles destinados al uso de estacionamientos y un inmueble es un edificio de 4 niveles de uso comercial con terrazas.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno
VTHVAES 01

Bajo el número EM-0035-2022 de fecha 26 de agosto de 2022 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAES 01 por un monto de US\$ 314,170,000, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAES CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Información Relevante de la Titularizadora

- El 30 de diciembre de 2016, Hencorp Valores cambió su denominación social de "HENCORP VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA, TITULARIZADORA" a "HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA".

- Los socios de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora efectuaron la compra de Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, ahora denominada Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, con fecha 4 de mayo de 2018.
- Actualmente no existen litigios promovidos en contra de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Entidades Vinculantes y Vinculadas de la Titularizadora

De conformidad con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora es una sociedad con un controlador común, quien actuando directa o indirectamente participa con el cincuenta por ciento como mínimo en el capital accionario de cada una de ellas o que tiene accionistas en común que, directa o indirectamente, son titulares del cincuenta por ciento como mínimo del capital de otra sociedad. A continuación, se detallan los miembros en común:

<u>Hencorp Valores, Limitada,</u> Titularizadora	<u>Hencorp, S.A. de C.V., Casa de</u> Corredores de Bolsa
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Eduardo Arturo Alfaro Barillas

IX. ACTIVOS TITULARIZADOS

1. Del Activo a Titularizar: el Inmueble

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE – FTIHVCV CERO UNO - se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición del inmueble por un monto de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y SESENTA Y TRES CENTAVOS. El inmueble tiene una extensión superficial de SEIS MIL OCHOSCIENTOS VEINTIÚN PUNTO CATORCE metros cuadrados; cuya descripción técnica se hará constar en el Contrato de Compraventa. A la fecha el inmueble, se encuentra inscrito a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., bajo la matrícula número 30036908-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Está situado en BOULEVARD SANTA ELENA, CALLE CONCAGUA PONIENTE Y CALLE CERRO VERDE PONIENTE, correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. La Vida Útil Remanente (VUR) según el informe de valor del Perito Valuador es de 75 años.

El objeto de la creación del Fondo de Titularización es desarrollar el Proyecto de Construcción denominado Cerro Verde - Santa Elena, para su desarrollo, financiamiento y producto de ello, generar rendimiento a través de Dividendos para los Tenedores de Valores que se emitan con cargo al mismo.

Situación Actual

A la fecha de elaboración del Prospecto, el proceso constructivo se encuentra en fase de desarrollo estructural.

Valúo

El inmueble ha sido valuado por Luis Roberto Guifarro Álvarez, por el monto de CINCO MILLONES

SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y SESENTA Y TRES CENTAVOS, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0112-2011.

El Dictamen y la metodología de valuación del inmueble utilizada por el Perito se adjunta en el Prospecto en el Anexo 3. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado.

Siendo el precio de los activos de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR, pagaderos una vez hayan sido emitidos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización en comento. De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales.

Luis Roberto Guifarro Álvarez, Perito Valuador inscrito en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0112-2011, dictaminó sobre la metodología de valuación de los activos titularizados:

“El inmueble consiste en una Nave industrial de un nivel y estacionamiento. En la zona no existen inmuebles similares en proceso de comercialización que puedan ser utilizados como comparables, por lo que, para efectos de valuación, el valor del terreno se determinará por medio de base de datos de valores asignados en la zona, para el cual se ha realizado la investigación de mercado inmobiliario de la zona y por medio de hojas de cálculo, se concluirá en el valor unitario por vara cuadrada de terreno y valor global del terreno.

El valor de las construcciones y obras civiles existentes, se determinará por medio del Método del Costo Depreciado, para el cual se obtendrá el VRN (Valor de Reposición Nuevo) de cada área específica, luego se obtendrá el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), vida útil total (VUT), Factor estado de conservación (FEC), Factor de Depreciación (Método Ross-Heideke). También determinara la vida útil remanente de las construcciones (VUR).

La suma del valor total del terreno y el valor total de las construcciones y obras civiles existentes, constituye el valor de mercado total del inmueble.”

El monto de títulos valores a autorizar es de US\$15,000,000. El margen de reserva existente entre el valor de los activos (US\$5,596,615) y el valor de los títulos autorizados es de US\$9,403,385.

No existen clausulas referentes al procedimiento de sustitución de activos del fondo titularizado.

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO.

2. Del Proyecto de Construcción: Cerro Verde - Santa Elena

Desarrollo del Proyecto de Construcción

El Proyecto de Construcción comprende un complejo de oficinas, el cual tendrá un edificio de estacionamientos de 5 niveles, con 250 plazas vehiculares y una terraza recreacional en el cuarto nivel. El área designada para comercio será de setecientos veintisiete metros cuadrados. El proyecto completo tendrá una extensión superficial de catorce mil setenta y tres metros cuadrados. El terreno, ubicado en el área premium de Santa Elena, tiene un área de seis mil ochocientos veintiún metros cuadrados. Inicialmente, se sostiene que el período de construcción de Cerro Verde - Santa Elena tome alrededor de 17 meses a partir de enero de 2022. El proyecto Cerro Verde - Santa Elena contará con una sola fase que incluye demolición y terracería en estacionamientos, refuerzo estructural de nave y demoliciones internas.

Durante el proceso constructivo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá el Inmueble a disposición del Constructor en los que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del Proyecto. De igual manera, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción.

Permisos

De conformidad con la Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles (NDMC-20), previo a la transferencia del Inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá verificar que el Proyecto de Construcción que se pretenda desarrollar, cuente con todos los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico para que el proyecto pueda ser desarrollado. Este cuenta con los siguientes permisos:

Entidad	N° Permiso	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán	0308/2021	Permiso de Demoliciones de Construcciones Existentes	23 de septiembre de 2021
Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán	0309/2021	Permiso de Terracería	23 de septiembre de 2021
Del Sur	NC-0554-2021	Factibilidad Eléctrica	31 de agosto de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0427-2021	Línea de Calificación	20 de agosto de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0111-2021	Factibilidad de Aguas Lluvias	23 de agosto de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0193-2021	Línea de Construcción	20 de agosto de 2021
Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial Cuerpo de Bomberos de El Salvador Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios Sección de Inspecciones de Prevención	REF-DGBOMB/PREV/0621/2011	Recomendaciones	21 de junio de 2021

Seguros – Todo Riesgo Construcción

Coberturas

Riesgos Cubiertos:

- ASESUISA pagará los daños y perjuicios, patrimoniales y extrapatrimoniales, de los cuales el asegurado sea legalmente responsable, ocasionados a terceras personas o a sus bienes, causados por su culpa o negligencia, dentro de la vigencia del contrato de seguro y de los límites asegurados y en las ubicaciones detalladas y/o donde el asegurado preste sus servicios
- Coberturas Principales de la obra, incluyendo terremoto, inundación, maremoto, erupción volcánica, ciclón, inundación.
- Responsabilidad Civil Extracontractual cuando una persona sufra lesiones, fallezca o le causen daños materiales a consecuencias de cualquier actividad que la empresa este ejecutando como parte de un contrato.

Riesgos Excluidos:

- Riesgos cedidos al 100% (Fronting)/ Sujeto a Reportar la Retención
- Guerra, Guerra Civil/ Terrorismo y Sabotaje / Reacción Nuclear
- Dolo o culpa grave del asegurado o del representante de la construcción
- ALOP/ DSU (Perdidas Consecuenciales)
- R.C. Decenal
- R.C. Contractual
- E&O (Errores u Omisiones)
- D&O (Directores y funcionarios)
- Incumplimiento de Contratos, Retraso en Terminación de la Obra
- Errores de Diseño, costos de reemplazo, reparación o rectificación de materiales y/o mano de obra defectuosa
- Responsabilidad Civil durante el periodo de Mantenimiento
- Pruebas de Maquinaria o partes usadas
- Equipo y maquinaria de construcción
- Daños durante el transporte y maniobras de carga y descarga de los bienes en el sitio de construcción
- Explosiones nucleares y contaminación radioactiva
- Desgaste, deterioro, corrosión, herrumbre o incrustaciones
- Faltantes de inventarios físicos o revisiones de control
- Defectos de estética y deficiencia de capacidad y/o rendimiento
- Enfermedades Transmisibles (LMA 5394)
- Cualquier Cobertura de tipo de Vehículos (Material Rodante)
- Cualquier Cobertura de Casco Marino y Aviación
- Cualquier Cobertura Offshore
- Cualquier Cobertura de Garantía Financiera
- Riesgos Inactivos

Comercialización y Venta

Dado que el Proyecto no considera la venta parcial o en su totalidad a terceros, y en adición, los arrendantes de los espacios de oficinas y comercio ya han sido seleccionados, no se contará con ningún tipo de comercialización.

3. Políticas aplicables al Inmueble y al Proyecto de Construcción

Políticas de Administración de los Activos Titularizados:

La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a la Titularizadora, no obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido, pero sin estar limitado, a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por el arrendamiento de los espacios del Proyecto de Construcción “Cerro Verde - Santa Elena”, y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN, las facultades y obligaciones del comisionista serán determinadas en el contrato de Contrato de Comisión para la administración del Inmueble. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito.

El Fondo de Titularización, mediante la contratación del Comisionista, velará por la construcción del Proyecto Inmobiliario “Cerro Verde - Santa Elena” para que una vez finalizada esta etapa se arrienden los espacios de oficinas y locales comerciales disponibles, y se generan dividendos para los Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento:

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales, posterior a la Emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado.

- Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas.

- Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales: el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales.
- Para la obtención de financiamiento, independientemente de su proveniencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:
 - o Objetivos de la adquisición del financiamiento: La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.
 - o Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 33) romano I) DEFINICIONES del Contrato de Titularización, al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores;
 - o Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones, mobiliario y equipo, siempre que sea requerido por su o sus Acreedores Financieros o como parte del proceso de desarrollo inmobiliario que sea requerido para la operación del Fondo de Titularización;
 - o Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la Emisión;
 - o Administración de las obligaciones financieras: La Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito Sindicado, Contratos de Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para:
 - Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros;
 - Realizar prepagos de capital.
 - o Situaciones en las que se podrá autorizar financiamiento: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en la presente sección

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores:

La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, como Administradora del Fondo de Titularización tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Periodicidad

La periodicidad del valuó será anual, sin embargo, en caso de que la Sociedad Titularizadora lo considera necesario, se podrá hacer avalúos con una mayor periodicidad.

Políticas de Valuación:

- En relación con el Inmueble, este será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los bienes inmuebles terminados deberán valorarse de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización RCTG-15/2010, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores.
- La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. La valoración que realizará el Fondo de Titularización de los inmuebles que se encuentren terminados deberá ser realizada por parte de un perito registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero.
- La selección del Perito Valuador será acordada por el Concejo de Gerentes tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Perito Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia y calidad del servicio y prestigio.
- Los valúos deberán incluir la información y evaluación a restricciones de dominio, destino, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble. La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero una copia del informe de valúo realizado a los inmuebles, dentro de los cinco días siguientes a su recepción.

Políticas de Administración:

- Todas las decisiones relacionadas a la compra y venta de los inmuebles que integran o integrarán el Fondo son tomadas por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, para lo cual, remitirse a la sección "Información de la Titularizadora" del presente Prospecto.
- Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que integran el Fondo de Titularización, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo al Artículo 26 de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la Titularización de Inmuebles de contratar a terceros. Con esto en consideración, la Titularizadora deberá seleccionar a un comisionista con probada experiencia para ceder la administración parcial o total del inmueble.
- La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizara todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo.
- El objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de Titularización de Inmuebles, a través del arriendo o subarriendo de sus espacios de oficina, cuotas de mantenimiento, espacios publicitarios, ventas de área útil arrendable y cualquier otro ingreso que estuviera facultado a percibir generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles.

Política de Gestión de Riesgos:

Dándole cumplimiento al Artículo 37 de la Norma de Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora se compromete seguir la gestión de riesgo de acuerdo con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NRP - 11), donde deberá identificar, medir, controlar, mitigar, monitorear y comunicar los distintos tipos de riesgos con el objetivo de reducir la vulnerabilidad y pérdidas por dichos riesgos.

- El riesgo de precio: los activos inmobiliarios e inversiones que integran el Fondo de Titularización de Inmuebles deberán ser valuados con una periodicidad de un año o menos, en

caso de que así lo decida la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Considerando que la caída de precios de propiedades inmobiliarias no es súbita, con excepción de casos de siniestros, el monitoreo constante y la Política de Valuación y su posterior comunicación con los Tenedores de Valores servirá como monitoreo, medición y control de este riesgo.

- El riesgo de contraparte en la adquisición y venta del inmueble: la estructura legal planteada para este trámite incluye una solución ante los distintos posibles fallos en el proceso de titularización, transferencia e integración de los inmuebles al Fondo de Titularización. Posteriormente, ante posibles compras o ventas de inmuebles, la Titularizadora, de acuerdo con el Artículo 21 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles la Titularizadora deberá hacer la debida diligencia a su contraparte. Adicionalmente, los contratos deberán tener sus respectivas cláusulas resolutorias donde se comprenda el curso de acción en caso de que el pago no se complete o no se cumplan con las condiciones que sean establecidas por las partes.
- El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles: la Política de Mantenimiento establecerá el procedimiento para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento, además de entregar mensualmente un informe con el mantenimiento realizado y el necesario.
- El riesgo de siniestro: la Titularizadora deberá mantener asegurado el inmueble en todo momento posterior a su integración contra TODO RIESGO, con el objetivo de disminuir considerablemente el impacto en caso de siniestro.
- El riesgo de desocupación: la Titularizadora tiene la obligación de mantener relaciones con los Arrendatarios del Inmueble y llevar un registro de arrendatarios nuevos y de aquellos que se retiran, formando parte del segundo registro, un cuestionamiento sobre las razones por las que se retiran. Dado que la Titularizadora ha firmado con el Comisionista un contrato de Comisión y Administración, el Comisionista tiene ahora la obligación de llevar este registro y formalizar las relaciones contractuales con nuevos arrendantes.

Política a aplicar en la supervisión de los proyectos de construcción:

Durante el proceso constructivo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor el inmueble en el que se llevará a cabo los trabajos para la construcción del Proyecto Inmobiliario "Cerro Verde - Santa Elena". De igual manera, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción y procurar el cumplimiento de los tiempos de entrega de cada fase. La Sociedad Titularizadora verificará los pagos realizados al Constructor y a los proveedores directos de materiales de construcción.

Política de reinversión en inmuebles u otros activos:

El fondo de Titularización tendrá el derecho a la reinversión de recursos con fin de mejorar y/o ampliar sus inmuebles u otros activos, adquirir otros activos y cualquier otro fin que el mismo dicte apropiado siempre y cuando tenga la previa autorización de la Junta Directiva de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de Valores correspondiente. La reinversión de los flujos en inmuebles u otros activos deberá considerar las solicitudes de los arrendantes y las recomendaciones que pueda realizar el Comisionista, las cuales se deberán someter a la autorización de la Asamblea de Tenedores.

Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general, detallando si se permitirá el subarrendamiento:

La ley de Titularización de Activos faculta a la Titularizadora para arrendar de forma total o parcial el Inmueble. Se permitirá el subarrendamiento sujeto a la autorización del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros:

La gestión de cobros en concepto de arrendamiento será realizada por la Titularizadora. Los atrasos en el pago de arrendamientos y otros se reflejarán en la contabilidad que llevará el Fondo de Titularización y se reconocerán según las condiciones detalladas en los contratos respectivos.

Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación:

Se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimientos y no se tengan evidencias de la posibilidad del cobro, deberán reconocerse como perdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones:

El Fondo de Titularización podrá gestionar el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con el fin de conservar el valor o el aumento del valor de este. La administración del Fondo de Titularización podrá contratar directamente los servicios necesarios para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones. El comisionista será la sociedad encargada de verificar por las necesidades de mantenimiento de los inmuebles.

Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios:

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará los servicios detallados en la sección XIX de este prospecto. Para dichos efectos, la Titularizadora quedará facultada para la contratación, realización de pagos y reintegros y servicios necesarios los procesos de construcción, financiamiento y cualquier otro servicio necesario para el inmueble.

Políticas de garantías para el cumplimiento de obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo;

Las garantías para el cumplimiento de obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo serán determinadas individualmente en la celebración de sus contratos respectivos. Las garantías exigidas al constructor serán como mínimo:

- i) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la donación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;

- ii) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a enterar satisfacción;
- iii) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el periodo que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y
- iv) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Criterios generales para la contratación de profesionales, que presten servicios al Fondo, la rendición de cuentas sobre su actuación, así como la gestión de eventuales conflictos de interés:

La contratación de profesionales que presten servicios al Fondo de Titularización será seleccionadas basadas en la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio, por la Sociedad Titularizadora. En caso en que se perciban potenciales de conflictos de interés, la Junta de Tenedores de Valores tendrá que realizar una votación por mayoría. El Perito Valuador y demás empresas o personas naturales que prestan servicios al Fondo de Titularización detalladas en la sección XIX del presente Prospecto serán seleccionadas por la Sociedad Titularizadora, con excepción de los Auditores Externos y Fiscales que serán determinados con periodicidad anual por la Junta de Tenedores. De forma anual, o cuando lo indique el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, los profesionales que presten servicios profesionales al Fondo deberán presentar un Informe de Rendición de Cuentas sobre las actividades relevantes realizadas, y, en caso de ser necesario, se solicitará una reunión informativa sobre las tareas y servicios prestados al Fondo.

X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR

Denominación Social: Macrorent de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V.

Sector Económico: Bienes raíces

Actividad Económica: - Desarrollador de bienes inmuebles

Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V., es una empresa salvadoreña con mas de 15 años de experiencia enfocada en la compraventa, arrendamiento, parcelación, urbanización y desarrollo de bienes inmuebles, con fines de venta, construcción o notificación de los mismos así como la construcción de edificios y conjuntos urbanísticos, con fines comerciales, de vivienda, turísticos o de recreación.

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, La administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva con un periodo de vigencia de siete años a partir del 13 de enero de 2021 y está conformada por:

Cargo	Gerente
-------	---------

Administrador Único Propietario Administrador Único Suplente	Oscar Guillermo Mata Castillo José Guillermo Mata Moteros
---	--

XI. Información del Constructor

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a Concepto Cero, S.A. de C.V. como empresa constructora encargada del desarrollo del Proyecto de Construcción (en adelante el "Constructor") quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, la empresa seleccionada presento su manifestó cumplir con satisfacción los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno:

- No encontrarse en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores;
- No haber sido calificada judicialmente como responsable de una quiebra culposa o dolosa;
- Que no sea deudora del sistema financiero salvadoreño o extranjero, por créditos a los que se les haya requerido una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; en el caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar, constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de no encontrarse en la situación antes indicada;
- No haber sido condenado por haber cometido o participado dolosamente en la comisión de cualquier delito;
- Que no se les haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos;
- No haber sido sancionados administrativa o judicialmente por su participación en infracción grave a las leyes y normas de carácter financiero, en especial la captación de fondos del público sin autorización, el otorgamiento o recepción de préstamos relacionados en exceso de límite permitido y los delitos de carácter financiero;
- Los que hubieran sido condenados judicialmente al pago de deudas, mientras no demuestran haberlas cancelado;
- Que sus accionistas, representante legal, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, no se encuentren ligados por vínculo de parentesco hasta por el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, con cualquiera de las personas que dentro de la Titularizadora o del Representante, ocupen una posición de similar categoría;
- Presentar una fianza de fiel cumplimiento de la obra no menor al veinte por ciento del valor pendiente de ejecución de la misma. Para los efectos de esta cláusula se entenderá que un accionista, sea persona natural o jurídica, detenta el carácter de controlador cuando es propietario, directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital de la Titularizadora. En caso de no existir accionistas controladores, las exigencias establecidas para los mismos en esta cláusula deberán ser cumplidas por los propietarios,

directamente o a través de interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de un diez por ciento o más de las acciones emitidas por la empresa constructora, a los que se les denominará accionistas relevantes. La selección de la empresa constructora será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Adicionalmente, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora ha verificado el cumplimiento de lo estipulado en Artículo 32 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, previo a la contratación de las empresas constructoras, considerando:

- Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
- Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;
- Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar; y
- Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga consta que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados.

XII. Información del Supervisor

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra (en adelante el "Supervisor"). El Proyecto de Construcción que pretenda desarrollarse deberá contar con un supervisor de obra, que tiene una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El Supervisor no tiene ninguna vinculación con el Constructor ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos. Cuando el Supervisor sea empleado de la Titularizadora, el Representante podrá requerir excepcionalmente y por razones de protección de los intereses de los tenedores de valores, la participación de un supervisor distinto.

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función del Supervisor requerir al Constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse: la presentación de un plan de trabajo que detalle los alcances de la supervisión, la metodología, el cronograma y la forma y periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y reuniones relacionadas con la supervisión. La selección del Supervisor será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta criterios como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

XIII. Información del Administrador del Inmueble

Denominación Social: Macrorent de El Salvador Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V.

Sector Económico: Bienes raíces
Actividad Económica: Administración de inmuebles

Macrorent de El Salvador es una empresa salvadoreña enfocada en realizar actividades inmobiliarias, especialmente el arrendamiento de bienes inmuebles para fines comerciales, así como la construcción de edificios, salas de venta y conjuntos urbanísticos así como la comercialización y administración de bienes inmuebles.

El Comisionista, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO,

La administración de la sociedad está confiada a un administrador único el cual es nombrado por la Junta General de Accionistas donde también se nombra su respectivo suplente con un periodo de vigencia de siete años a partir del 13 de enero de 2021 y está conformada por:

<u>Cargo</u>	<u>Gerente</u>
Administrador Único Propietario	Oscar Guillermo Mata Castillo
Administrador Único Suplente	José Guillermo Mata Moteros

Los siguientes datos corresponden al libro de registro de accionistas al 30 de junio de 2022:

<u>Accionista</u>	<u>Numero de Acciones</u>	<u>Valor Nominal USD</u>	<u>Monto de Capital Social</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
Actirent Corp*	2,473,765	US\$10.00	US\$24,737,650.00	99.99%
Oscar Guillermo Mata Castillo	1	US\$10.00	US\$10.00	0.01%

*El accionista que tiene el 100% de las acciones de Actirent Corp es Mobiliare Latam, S.A.

XI. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo asociados a la presente emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación se enumeran a continuación:

RIESGOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN

RIESGO DE MORA

Este riesgo está asociado a una posible disminución o atraso en el pago de los servicios que prestan los inquilinos o compradores del Fondo de Titularización de Inmuebles. Este riesgo se refiere a cualquier evento que redunde en una disminución en los ingresos de la entidad. Este riesgo se ve administrado por las características del Contrato de Arrendamiento celebrado entre los Arrendantes y el FTIHVCV CERO UNO, el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

RIESGO REGULATORIO

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP CERRO VERDE CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Inmuebles. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el Fondo de Titularización Inmobiliaria hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.

RIESGO ESTRATÉGICO

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO podría, en cualquier momento, tomar decisiones que repercutan en un cambio material adverso sobre los flujos de ingresos generados por la Institución. Este riesgo está administrado pues dicho accionar constituye un hecho que implicaría una reducción en la rentabilidad de los flujos producidos por el Fondo, algo que iría en contra de los mismos intereses del Comisionista y Administrador del FTIHVCV CERO UNO.

RIESGO DE UBICACIÓN

Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que se encuentran los inmuebles está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona. La ubicación es atractiva y deseable para la instalación de oficinas de alto prestigio y otros.

RIESGO DE SINIESTROS

Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros.

RIESGOS ASOCIADOS AL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Es el riesgo de enfrentar problemas para la obtención de recursos necesarios para atender la demanda de liquidez para el desarrollo del Proyecto Cerro Verde - Santa Elena. Es mitigado por las posibles y variadas fuentes de financiamiento en el mercado bursátil o bancario y particularmente por la capacidad de emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación.

RIESGOS DE FALLAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y ATRASO EN LA OBRA

Es el riesgo relacionado errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto Cerro Verde - Santa Elena, generando menor rendimiento para los Tenedores de Valores. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor o proveedores relevantes, así como la política de contratación que requiere la experiencia comprobada de los proveedores. Adicionalmente, es de considerar la continua supervisión por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización.

RIESGO EN LA ESTIMACIÓN O CONTRACCIÓN DE LA DEMANDA

Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto Cerro Verde - Santa Elena, no se pueda producir el arrendamiento de los espacios disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la manifestación de interés de los posibles arrendantes del Fondo de Titularización.

RIESGOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE COSTOS

Es el riesgo que, durante el proceso de construcción, los costos reales en los que se incurra sean superiores a los inicialmente establecidos. Este riesgo se ve mitigado mediante la continua supervisión del desarrollo de la obra y los niveles de autorización en la adquisición de insumos de la Titularizadora y del Comisionista, así como el espacio para el financiamiento mediante el mercado bursátil o bancario y particularmente, la capacidad de emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación

RIESGO DE INCOMPATIBILIDADES TÉCNICAS

Es el riesgo que durante el proceso de construcción se identifiquen imposibilidades o incompatibilidades técnicas los cual pueda causar un alza en el precio de construcción o un rediseño en los planos y diseños. Este riesgo se ve mitigado con las continuas valoraciones realizadas por el perito valuator, supervisor de la obra, encargado de elaboración del estudio de factibilidad y las instituciones encargadas del otorgamiento de permisos de construcción.

RIESGOS LEGALES POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CON TERCEROS

Es el riesgo producido por incumplimiento de proveedores del Fondo de Titularización que pueda generar atrasos en la obra. Esto se ve mitigado por las garantías exigidas a los distintos proveedores, las cuales serán en función del monto contratado con el respectivo proveedor.

RIESGOS ASOCIADOS A LOS TIEMPOS ESTABLECIDOS O CRONOGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

Es el riesgo de enfrentar atrasos, contratiempos o demoras imprevistas que imposibiliten el cumplimiento de tiempos establecidos en el Cronograma para el Desarrollo del Proyecto. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor, además de las labores realizadas por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización, el cual se encarga de velar por el cumplimiento de los plazos establecidos en el cronograma para el desarrollo del proyecto.

RIESGOS DE LA EMISIÓN

RIESGO DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez de un inversionista en la presente emisión está relacionado con la incertidumbre en la venta de los valores en que ha invertido en el mercado secundario, o en la incertidumbre en la obtención de liquidez sobre su inversión a través de otros mecanismos del mercado de capitales. Los inversionistas pueden mitigar este riesgo mediante operaciones de mercado secundario.

RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los Valores de Titularización ocasionados por variables exógenas que atienden al mecanismo de libre mercado. Los inversionistas pueden administrar este riesgo diversificando su portafolio de inversiones.

RIESGOS ESPECÍFICOS DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

RIESGO DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

El riesgo del Originador está ligado al riesgo del sector económico al que pertenece, en este caso se relaciona al riesgo del sector inmobiliario, el cual está definido como el riesgo producido por la dificultad de encontrar inquilinos o compradores para los inmuebles. En el FTIHVCV 01, este riesgo se ve mitigado ya que a la fecha existen negociaciones para el alquiler del 100% de los inmuebles que conforman el Fondo, los plazos pactados rondan entre los diez y quince años, de los cuales ocho se consideran como período forzoso de arrendamiento por parte de los arrendatarios, lo cual otorga mayor aseguramiento y predictibilidad de los flujos en el tiempo. Adicionalmente, el riesgo de la operación propia Originador es inocuo para el Fondo de Titularización, dado que este únicamente cumple la función de transferir el activo al Fondo de Titularización por lo que la operación del Originador no compromete ni los flujos ni los activos transferidos al Fondo de Titularización.

RIESGOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE LA EMISIÓN

Riesgo de mercado:

Este riesgo está relacionado con las fluctuaciones en el valor de mercado y de la liquidez en el mercado secundario de las inversiones que la empresa realice con recursos de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan sean invertidos.

Riesgo crediticio:

Este riesgo está relacionado con la solvencia del emisor de los instrumentos en que se inviertan recursos propios o de los Fondos de Titularización. El área de finanzas deberá obtener la autorización correspondiente para los instrumentos en que dichos recursos puedan serán invertidos.

Riesgo legal:

Este riesgo está asociado principalmente con los contratos utilizados en el proceso de titularización e incluye, pero no se limita, a los siguientes contratos:

- Contrato de Compraventa
- Contrato de Comisión para la Administración de los Activos Titularizados
- Contrato de Titularización
- Contrato de Calificación de Riesgo
- Contrato con el Agente colocador de los valores de titularización en el mercado
- Contrato de depósito y custodia

Los contratos antes mencionados deben considerar el riesgo legal de malversación de fondos, fraude, movimientos de liquidez a cuentas no autorizadas, y otros actos indebidos asociados con la administración de los activos subyacentes de la titularización.

Asimismo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, consistente con las políticas generales del Grupo Hencorp, hará especial énfasis en la prevención y denuncia oportuna de operaciones relacionadas al lavado de dinero, conforme se define en la Ley Contra el Lavado de Dinero y de Activos de El Salvador, publicada el 23 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial. Al respecto, se identifica en los fondos a través de la emisión de valores de titularización en el mercado de valores como uno de los principales riesgos de lavado de dinero en la actividad de la empresa. Por ello, y como política general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora requerirá declaraciones juradas a las contrapartes con que opere en la colocación de los valores de titularización, solicitando la declaración de que dicha contraparte se encuentra en cumplimiento con lo normado en el Capítulo IX del Instructivo de Operatividad Bursátil aprobado en sesión JD-08/2007 de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores, celebrada el 24 de abril del 2007, el cual a su vez fue aprobado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de resolución RSTE-01/2007 de fecha 28 de noviembre del 2007.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora ha identificado los siguientes aspectos operativos que deben incluir los contratos relacionados a un proceso de titularización:

- La transferencia del activo subyacente debe considerarse una venta verdadera, después de la cual el Originador no debe contar con control directo o indirecto sobre dicho activo.
- Traslado irrevocable del activo subyacente al Fondo de Titularización.
- El activo subyacente no es embargable, ni sujeto a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador o de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.
- Evitar contingencias por acción "oblicua pauliana," acción fraudulenta de venta del activo subyacente por parte del Originador, a través de la cual se intenta, por ejemplo, generar la quiebra del Originador en perjuicio de sus acreedores.

En general, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se concentrará en analizar los contratos legales operativos del proceso de titularización de tal forma que se evite la re-caracterización legal de una titularización.

Riesgo de contraparte / administrador:

Este riesgo está relacionado con la solvencia y capacidad operativa del administrador de los activos subyacentes de la titularización, el cual bajo el esquema de trabajo establecido por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se procura que tenga acceso a la liquidez del Fondo de Titularización mediante la facturación directa al Fondo y lo dispuesto respecto a las cuentas que abrirá el mismo. Este riesgo de solvencia y operativo deberá ser evaluado y la contraparte autorizada internamente en la empresa para cada proyecto de titularización.

Con base en las políticas y procedimientos de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, la empresa evaluará la conveniencia de designar un administrador de respaldo, empresa que adoptaría la labor de administración de los activos titularizados en caso se establezca un aumento significativo en el riesgo de contraparte del Administrador designado originalmente.

XII. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL y al Representante de Tenedores.

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de CEDEVAL. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL.

Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por CEDEVAL.

De producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización. En caso de presentarse circunstancias económicas y financieras que pongan en riesgo el flujo de fondos proyectado establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá a los Tenedores de Valores decidir si se

da una redención anticipada de los valores, para la cual será necesario el acuerdo tomado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

En caso de que el proceso de titularización genere pérdidas causadas por dolo o culpa en las actuaciones de responsabilidad de la Titularizadora, declarados como tales por Juez competente en sentencia ejecutoria, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener las indemnizaciones a que hubiere lugar.

XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS

Por tratarse de un inmueble, no existe un custodio de los activos titularizados, sino que este será entregado en administración a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V., de acuerdo con lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de los inmuebles.

En virtud del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización al Comisionista, el Inmueble que conforma el Fondo de Titularización, el cual ha quedado debidamente descrito en el Contrato de Compraventa y de Comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada se entenderá referida a la facultad del Comisionista de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización.

Por medio del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble, se faculta al Comisionista para actuar por medio de sus órganos de Administración y por medio de los funcionarios y gerentes delegados conforme a su estructura operativa para:

- 1) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario;
- 2) Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintos espacios del Proyecto Inmobiliario; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad del Comisionista de contratar por cuenta del Fondo de Titularización a terceros para realizar labores de comercialización de inmuebles y pactar libremente con ellos sus honorarios profesionales;
- 3) Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores, en caso aplique, del Proyecto Inmobiliario, de forma parcial o total, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de la Titularizadora;
- 4) Negociar y acordar los términos y condiciones de toda clase de contratos necesarios para la administración del Proyecto Inmobiliario, tales como, pero no limitados a: contratos de construcción de obra, desarrollo de obra, diseño de obra, ejecución de obra, supervisión de obra, así como cualquier otro tipo de contrato para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, promesas de compraventa, promesas de arrendamiento, compraventas, comodatos, arrendamientos, prestación de servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos contratos; queda expresamente autorizado que la Comisionista tendrá la facultad de gestionar las prórrogas, modificaciones, enmiendas, aclaraciones,

ampliaciones y cualquier cambio de los contratos antes mencionados, exigir los documentos financieros y legales que considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración del Proyecto Inmobiliario;

- 5) Facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por arrendamiento, venta y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del Proyecto Inmobiliario;
- 6) Recibir y custodiar el monto que se le requiera a los inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido a los arrendatarios, inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización;
- 7) Efectuar o gestionar las reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al Proyecto Inmobiliario, así como el mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las autoridades competentes o de terceros, queda el Comisionista facultado para diligenciarlos y tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembolse lo que haya gastado en concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etc.; adicionalmente, las partes expresamente acuerdan que el Comisionista está facultado para aprobar o rechazar los diseños de fachadas de los edificios, locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den en arrendamiento o venta, en caso de realizarse;
- 8) Pagar la adquisición de materiales y servicios relacionados a la construcción o mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, así como gestionar con la Titularizadora el respectivo reembolso mediante la facturación directa al Fondo de Titularización en un periodo de cinco días hábiles una vez finalizado el mes en el que incurrieron dichos gastos y deberá anexar las facturas de respaldo a la solicitud de reembolso. Las facturas pagadas directamente por el Comisionista no podrán ser, individualmente, superiores a MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
- 9) Realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos provenientes de la administración y operación del Proyecto de Construcción; por este medio se le faculta expresamente al Comisionista a poder negociar y celebrar, previa autorización del Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, cualquier tipo de acuerdo con inquilinos, usuarios y/o propietarios de los distintos usos del mismo, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del referido inmueble;
- 10) Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del Proyecto Inmobiliario, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización;
- 11) Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público para los usos que tiene o pueda tener el Proyecto Inmobiliario, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y del inmueble.

El Comisionista se obligará a:

- 1) Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del Proyecto Inmobiliario;
- 2) Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera de LA COMISIONISTA, sus empresas filiales o subsidiarias, relacionado o que pueda incidir en el cumplimiento del contrato. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a

cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo solicite por escrito; en todo caso, el Comisionista, dentro de ese plazo de cinco días hábiles, tendrá la obligación de informarle a LA TITULARIZADORA, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida;

- 3) Informar por escrito y de forma inmediata a la Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar negativamente los flujos operativos generados por el inmueble;
- 4) Proporcionar a la Titularizadora cualquier clase de información que le sea solicitada por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero;
- 5) Emitir y entregar a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de Titularización;
- 6) Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo;
- 7) Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones efectuadas por su cuenta y el impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una copia de los Comprobantes de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso que se efectúen varias liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo período;
- 8) Remitir a más tardar quince días hábiles después del cierre del mes, el comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo;
- 9) Solicitar a la Titularizadora con una periodicidad semanal que se realicen abonos a la cuenta denominada "Cuenta Comisionista". El Comisionista está facultado a realizar una o más solicitudes de desembolso en función del requerimiento de saldos de la Cuenta Comisionista. La solicitud de abono deberá contener el destino estimado de dichos fondos

El Comisionista prestará los servicios de a título oneroso con cargo al Fondo. No existe relación relevante de propiedad o comercial entre la CEDEVAL y otros participantes del proceso del presente proceso de Titularización, con excepción de las generadas por el FTIHVCV CERO UNO.

No existe relación relevante entre MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., y otros participantes del Proceso de Titularización

XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "N2" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintisiete de mayo de dos mil veintidós y con información financiera del Originador no auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de riesgo "N2" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES

Denominación Social:	SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Dirección:	Calle Llama del Bosque Poniente, Edificio Avante, Local 3-11, Urbanización Madreselva, Antiguo Cuscatlán, La Libertad
Detalle de los Accionistas Relevantes:	SYSBANC, S.A. de C.V. (99.99%) ²
Teléfono Fax Sitio Web	2246-0375 2246-0375 http://sysvalores.com/
Autorización como Casa de Corredores de Bolsa:	SYSVALORES S.A. de C.V. fue autorizado como Casa de Corredores de Bolsa bajo el número de Asiento Registral: CB-0001-1995, en Consejo Directivo - 1/95 el día 4 de enero de 1994.
Nombramiento:	El Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en el Punto Cuatro del Acta CG-198 de fecha diez de julio de 2022, ha nombrado a SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA como Representante de los Tenedores del FTIHVCV CERO UNO .

A. Principales obligaciones de información que el Representante deberá proporcionar a los Tenedores de Valores.

El Representante de los Tenedores de Valores de Titularización deberá enviar a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:

1. La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización;
2. Los avisos de convocatoria de la Junta de Tenedores y copia del acta de la asamblea;
3. Copia de los documentos que den constancia de la sustitución o levantamiento parcial de las garantías de la emisión, y del levantamiento total de éstas, cuando se hubieren pagado en su totalidad los títulos colocados;
4. Copia certificada notarialmente del visto bueno del Representante de los Tenedores, para la sustitución de activos, a que se refiere el artículo 80 literal f) de la Ley de Titularización;
5. Copia certificada de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los tenedores.

² Detalle de los Accionistas Relevantes de SYSBANC, S.A. de C.V.: Sergio Antonio Villagrán Colorado (1.00%) y Jaime Alfonso Grijalva Vinueza (99.00%).

El Representante de los Tenedores deberá remitir a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:

1. Certificación en la que conste que los bienes que conforman el Fondo se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales. O en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados.
2. Comunicación informando el incumplimiento por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores de Titularización o su representante, contempladas en el contrato de titularización.
3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores, que puedan causar efectos directos ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores, en forma inmediata a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia a más tardar dentro de las 24 horas siguientes en que ha ocurrido el hecho.
4. El Representante de los Tenedores deberá informar a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento del hecho relevante. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv.
5. Asimismo, deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica.

En adición a lo anterior, el Representante de los Tenedores, podrá ser convocado periódicamente por la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización que representa.

Principales facultades atribuidas al Representante de Tenedores de Valores de Titularización.

1. Recibir y administrar conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y por el Contrato de Titularización, el pago de los valores que se hayan emitido con cargo al FTIHVCV CERO UNO, e ingresarlos al FTIHVCV CERO UNO, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;
2. Entregar a la Sociedad Titularizadora los recursos producto del pago de los valores que se hayan emitido con cargo al FTIHVCV CERO UNO, después de haberse integrado totalmente el FTIHVCV CERO UNO, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo;
3. Fiscalizar a la Sociedad Titularizadora, en los actos que realice respecto al FTIHVCV CERO UNO;
4. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIHVCV CERO UNO y ejecutar sus decisiones;

5. Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Sociedad Titularizadora para custodiar los activos del FTIHVCV CERO UNO, de los movimientos producidos en las cuentas del FTIHVCV CERO UNO, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en los registros de la cuenta del Fondo;
6. A fin de darle cumplimiento a la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero, la Titularizadora actuando en su calidad de administradora del FTIHVCV CERO UNO, por este medio faculta expresamente al Representante de los Tenedores para que mientras tanto, no sea haya adicionado en el Registro Público Bursátil la certificación a que se refiere el Artículo cuarenta y ocho de la Ley de Titularización y a efecto de que éste último pueda cobrar y percibir el pago por lo valores emitidos con cargo al FTIHVCV CERO UNO, apertura a más tardar un día hábil a contar de la fecha de la primera oferta pública bursátil un depósito a la vista en un banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, a nombre del FTIHVCV CERO UNO, con la finalidad de abonar en el mismo las referidas cantidades de dinero. Es entendido, que una vez haya sido adicionada la Certificación de Integración en el registro respectivo, el Representante de los Tenedores deberá transferir de inmediato a la cuenta bancaria que le sea proporcionada por la Titularizadora, las cantidades de dinero o en su caso, transferir los valores que correspondan al FTIHVCV CERO UNO;
7. Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario;
8. Cualquier otra facultad que le confiera la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

El Representante de los Tenedores de Valores tendrá las obligaciones siguientes:

1. Ejercitar todas las acciones o derechos que al conjunto de los Tenedores de Valores corresponda para reclamar el pago de los derechos concedidos en los valores adquiridos, así como las que requiera el desempeño de las funciones a que establece el artículo 80 de la Ley de Titularización de Activos se refiere, y ejecutar los actos conservativos necesarios.
2. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores y ejecutar sus decisiones,
3. Recabar periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones.
4. Otorgar, en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse.
5. Emitir certificación de integración del Fondo de Titularización.
6. Dar visto bueno en la sustitución de activos, de acuerdo con lo pactado en el Contrato de Titularización.
7. Otras que señale la Ley de Titularización de Activos y el respectivo Contrato de Titularización.

Colocado el setenta y cinco por ciento del monto de valores a emitir, el Representante de los Tenedores de Valores convocará a una Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores, quienes ratificarán la designación que le fue otorgada por la Titularizadora para actuar en ese cargo o elegirán un nuevo Representante de los Tenedores de Valores; también elegirán a un suplente. Asimismo, ratificarán o modificarán sus emolumentos.

Si el Representante de los Tenedores de Valores no hiciera la convocatoria luego de cinco días hábiles posteriores a la colocación del setenta y cinco por ciento de los valores emitidos, lo hará la Titularizadora, nombrándose al Representante de los Tenedores de Valores sustituto y al suplente. Así mismo, se acordarán las acciones correspondientes en contra del Representante de Tenedores de Valores que incumplió sus obligaciones.

Actualmente, SYSVALORES, S.A. de C.V. – Casa de Corredores de Bolsa funge como representante de los tenedores en las emisiones de Valores de Titularización emitidos con cargo a los fondos: (i) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, (ii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide Cero Uno; (iii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica Cero Uno; (iv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno; (v) Fondo de Titularización Hencorp Valores LAGEO Cero Uno; (vi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Dos; (vii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres; (viii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno; (ix) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos; (x) Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos; (xii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro; y (xiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres; Tecla Cero Tres; (xiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno; (xv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno; (xvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno; (xvii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno; (xviii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro; (xix) Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno, (xx) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno; (xxi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno; (xxii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno; (xxiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco; (xxv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Angel Cero Uno; (xxvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Age Capital Cero Uno; (xxvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno; (xxviii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno; y, (xxix) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno.

No existe relación relevante de propiedad o comercial entre SYSVALORES, S.A. de C.V. y otros participantes del proceso del presente proceso de Titularización, con excepción de las generadas por el FTIHVCV CERO UNO y las descritas en el párrafo anterior.

XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES

La Titularizadora mantendrá a disposición del Representante de los Tenedores, toda la documentación relacionada a la constitución y desempeño del Fondo de Titularización que represente; tal como los contratos de servicios, los informes de valuación, los informes de supervisión y los reportes del auditor externo. Así mismo, de ser necesario, pondrá a disposición del Representante de Tenedores y del Liquidador nombrado, la información necesaria para la liquidación de un Fondo de Titularización, cuando corresponda.

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y trimestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de la Sociedad Titularizadora y en la Superintendencia del Sistema Financiero disponible por medio de su sitio web <https://ssf.gob.sv/>, y en las oficinas de los colocadores de la emisión.

Los Estados Financieros de la Titularizadora y la declaración jurada del Represente Legal de la Sociedad Titularizadora sobre la veracidad de la información proporcionada para fines del registro de la emisión de los valores se adjuntan en el Anexo cuatro y cinco de este prospecto.

Además, según corresponde al Artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores de Titularización podrán ejercitar individualmente las acciones que les corresponden para:

- a) Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.
- b) Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra; el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.
- c) Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.
- d) Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.
- e) Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso de que la emisión no pueda colocarse en el mercado.
- f) Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

Las acciones individuales de los Tenedores a que se refieren los literales a), b) y f) no serán procedentes, cuando con el mismo objeto, se haya promovido acción por el Representante de los Tenedores de Valores o sean incompatibles dichas acciones individuales con algún acuerdo de la Junta General de Tenedores de Valores.

Finalmente, la Sociedad Titularizadora entregará la información financiera al Representante de los Tenedores, relacionada con el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cerro Uno por medio de publicaciones de manera semestral y en un plazo no mayor a tres meses después de la fecha de cierre contable, en el sitio web:

<http://www.hencorpvalores.com.sv/descargas.html>. El Representante de los Tenedores se encargará de distribuirla por vía electrónica o medio escrito a cada uno de los Tenedores de Valores.

XVII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES

Conforme se establece en el Art. 86 de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

En lo referente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, los activos, derechos y flujos financieros transferidos para un Fondo de Titularización, así como la prestación de servicios por parte de dicho Fondo, tendrán el mismo tratamiento tributario que tenían cuando estaban en el patrimonio del Originador. Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos.

Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos. Si después de cumplidas las obligaciones del Fondo de Titularización con los Tenedores de Valores y con otros terceros, quedaren bienes remanentes en dicho Fondo, quien reciba dichos bienes estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos. La Ley de Titularización de Activos faculta a la Administración Tributaria para realizar la valoración de tales bienes a efecto de establecer el valor de mercado de los mismos y los ajustes tributarios que se originen del ejercicio de tales facultades. En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes.

En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la retención por el pago o acreditación de utilidades se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas. Dicha retención constituirá pago definitivo del impuesto sobre la renta a cargo del sujeto al que se le realizó la retención, sea éste domiciliado o no. Si a las referidas utilidades no se les efectuaron las retenciones respectivas de acuerdo a lo regulado en el capítulo III de dicha Ley, relativo al Impuesto sobre la Renta a la Distribución de Utilidades, se deberá declarar separadamente de las otras rentas obtenidas en el ejercicio o período de imposición y pagar el impuesto a la tasa del cinco por ciento (5%).

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos. Los porcentajes de imposición y de retención a los inversionistas antes mencionados pueden ser sujetos a cambio debido a reformas en la legislación tributaria de El Salvador.

XVIII. COSTOS Y GASTOS

Todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización. Las comisiones y emolumentos son los siguientes:

Costos Variables		
Colocación en Mercado Primario (Casa Colocadora)	0.2825%	Sobre el monto colocado
Colocación en Mercado Primario (Bolsa de Valores)	0.2825%	Sobre el monto colocado
Comisión de Custodia de Documentos (CEDEVAL) ³	0.0014%	Sobre el valor de los contratos pagadero de forma mensual
Comisión por Depósito de la Emisión (CEDEVAL)	0.0300%	Sobre el monto emitido, con un monto máximo de \$4,500 por cada tramo o serie a colocar
Comisión por Transferencia (CEDEVAL)	0.07345%	Sobre el monto colocado
Comisión de Pago de DIVIDENDOS (CEDEVAL)	0.0480%	Sobre el monto de cada pago de dividendos
Comisión por Estructuración	0.5000%	Sobre el monto colocado, pagaderos al momento de la colocación
Comisión por Administración ⁴	Hasta 50,000	Con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y será pagadera mensualmente
Costos Iniciales Fijos⁵		
Inscripción de la Emisión en BVES	\$ 1,145	
Casa de Corredores de Bolsa (Presentación de Inscripción a BVES)	\$ 1,000	
Prospectos, Papelería y Comercialización	\$ 4,000	
Servicios Legales	\$10,000	Pagaderos al momento de la colocación
Estudios de Terceros ⁶	\$ 5,000	
Servicios de Custodia de Documentos		
Depósito Inicial de Documentos	\$ 515	
Inscripción del Participante	\$ 200.00	
Mantenimiento Anual del Participante	\$ 300.00	Pagaderos anualmente
Servicios Electrónicos	\$ 25.00	Pagaderos mensualmente
Instalación de Software	\$ 150.00	
Retiro de Documentos (% sobre activos titularizados)	0.0050%	Sobre el valor de los contratos
Costos Periódicos Fijos⁷		
Clasificaciones de Riesgo	\$ 12,000	
Auditor Fiscal y Externo	\$ 2,800	
Representante de los Tenedores de Valores	\$ 12,000	

³ Mensual sobre el total de activos titularizados.

⁴ Tasa anual pagadera mensualmente.

⁵ Los costos que aquí se reflejan representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

⁶ Estudios de Factibilidad Técnico Económico, Estudios de Mercados y otros estudios que sean necesarios para el proceso de Titularización

⁷ Los costos que aquí se reflejan son anuales y representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

Publicaciones	\$ 3,000
Perito Valuador	\$ 8,000
<hr/>	
<hr/>	

XIX. SERVICIOS CONTRATADOS

A la fecha de la elaboración del presente prospecto de la emisión la sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización ha contratado los siguientes servicios:

- **Servicios de Comercialización y Colocación de Valores:** HENCORP, S.A. DE C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Dirección: Calle Llama del Bosque Pte. Pasaje S, Urbanización Madre Selva 3, Edificio Avante, Nivel 5, #5-06, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Persona de contacto: Roberto Valdivieso. Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com
Teléfono de contacto: 2500-6900
- **Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización:** Zelaya Rivas, Asociados y Compañía. Inscrita en Los Registros de Auditores Externos de la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número 2503. Dirección: 3a. Calle Poniente No. 3655, Colonia Escalón, San Salvador.
Persona de contacto: José Mario Zelaya Rivas.
Correo electrónico: mariozelaya@zelayarivas.com
Teléfono de contacto: 2298-7178
Colegio profesional a que pertenece: Colegio de Contadores de El Salvador.
- **Peritaje y Valúo del Inmueble:** Luis Roberto Guifarro Álvarez, se encuentra registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero como perito valuador bajo el asiento PV-0112-2011 y ha sido calificado como Perito Valuador de Inmuebles.
Persona de contacto: Luis Roberto Guifarro Álvarez
Teléfono de contacto: 7883-4055. Correo electrónico: luis.guifarro@gmail.com
- **Clasificadoras de Riesgo:**
Pacific Credit Ratings S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. Dirección: Avenida La Capilla y Pasaje 8, Condominio La Capilla, Apartamento 21, Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador.
Persona de contacto: Karina Montoya
Correo Electrónico: kmontoya@ratingspcr.com
Teléfono de contacto: 2266-9471
- **Asesores Legales:** Centro de Asesoría Legal, S.A. de C.V. Dirección: 3ª Calle Poniente entre la 71 y 69 Avenida Norte, No. 3689, Col. Escalón, San Salvador.
Persona de contacto: Maria Martha Delgado Molina
Correo electrónico: mdelgado@verum.com
Teléfono de contacto: 2245-4200
- **Servicio de Depósito y Custodia de Valores:** CEDEVAL, S.A. de C.V. Dirección: Edificio Bolsa de Valores, Boulevard Merliot Norte y Av. Las Carretas, Urbanización Jardines de La Hacienda, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.
Persona de contacto: Lic. Jorge Moreno
Correo electrónico: jmoreno@cedeval.com
Teléfono de contacto: 2212-6400

- Servicio de Administrador de los Activos: MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.
Persona de Contacto: Maricarmen Rodríguez
Correo electrónico: mc.rodriguez@mobiliare.la
Teléfono de contacto: +502 5200 1855

- Servicio de Supervisor de Obra: Project Management Office El Salvador, S.A. de C.V.
Persona de Contacto: Toribio De Jesús Solís Aguilar
Correo electrónico: proyectos@pmoelsalvador.com
Teléfono de contacto: 2522-2816

- Servicio de Constructor: Concepto Cero, S.A. de C.V
Persona de Contacto: Monica Ríos
Correo electrónico: hello@concepto0.com
Teléfono de contacto: 2264-5559

ANEXO 1

ANEXO 1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

El proyecto consiste en un complejo de oficinas, el cual tendrá un edificio de estacionamientos de 5 niveles con 250 plazas vehiculares y una terraza recreacional en el 4to nivel, todo esto en un área construida de 19,442 m², además contará con un área designada para comercio de 727.40 m².

Terreno con una extensión de 6,821 m², actualmente está ocupada por una bodega que recientemente desalojó la empresa Durman.



El área ampliada que será, el estacionamiento, la terraza recreativa y el local comercial, estará ubicado en el área que hoy es el estacionamiento del inmueble.



El área de oficinas se desarrollará en la nave industrial existente en el inmueble usando el área actual y ampliándola con un mezanine que estará a 3.50 m de altura por sobre la plataforma interior. Adicionalmente, se desarrollarán obras exteriores para cambio de fachada que dará un diseño y estilo nuevo y renovado a la propiedad en el sector. Posteriormente, se remodelarán las aceras con la intención de crear un espacio peatón al que agregue valor al sector de Santa Elena.



Etapas del Proyecto

Cuadro No. 1. Planificación años de desarrollo del proyecto

FASES DE DESARROLLO	MESES DE DESARROLLO
FASE 1 – ETAPA 1	22 meses
TOTAL	22 meses

A) Detalle de Obras

a. Demoliciones de estructuras existentes

El proyecto iniciará con la demolición de las edificaciones existentes en el exterior de la nave, cortes y demoliciones en piso de la nave industrial que actualmente se encuentra construida en el terreno; para liberar espacio para la adecuación del lugar a las obras que se irán a realizar, tomando en cuenta todas las medidas de mitigación y prevención en el desarrollo de los trabajos de las demoliciones.

b. Trabajos de protección y terracería

Descripción de obras de protección para colindantes de residencial Casa Linda

Como parte del desarrollo del proyecto Complejo Cerro verde se tendrán que realizar actividades de protección a los colindantes de la residencial Casa linda en el costado oriente del proyecto.

En cada una de las fases de ejecución de los trabajos que conforman el proyecto se tomara en cuenta los procesos de seguridad tanto ocupacional como física del terreno para no afectar las construcciones aledañas, por lo cual se describen las actividades generales a desarrollar en las fases de construcción del proyecto:

Cortes de terracería:

Se realizarán los trabajos de corte de suelo de manera parcial en la zona de los colindantes de manera que no se deje vulnerable los taludes a conformar y no restar a la capacidad portante del suelo del lugar.

Ademados:

Con esta medida de protección se busca generar una mayor estabilidad a los taludes que se vayan conformando para la construcción del muro de retención colindante a los vecinos y prevenir la infiltración del agua por el azote de la lluvia cuando esto suceda, así mismo generar una zona segura para el trabajo que desempeñen los obreros en la construcción.

Construcción de muro de retención:

Se realizará la construcción de un muro de retención con bloque de concreto de 20x20x40 cm a lo largo de la colindancia, con sus respectivos refuerzos verticales y horizontales, con los materiales de la mejor calidad disponibles en el mercado y siguiendo las debidas recomendaciones de los diseñadores estructurales, hidráulicos y apegándose a las normativas de calidad y seguridad para la construcción.

c. Cimentaciones

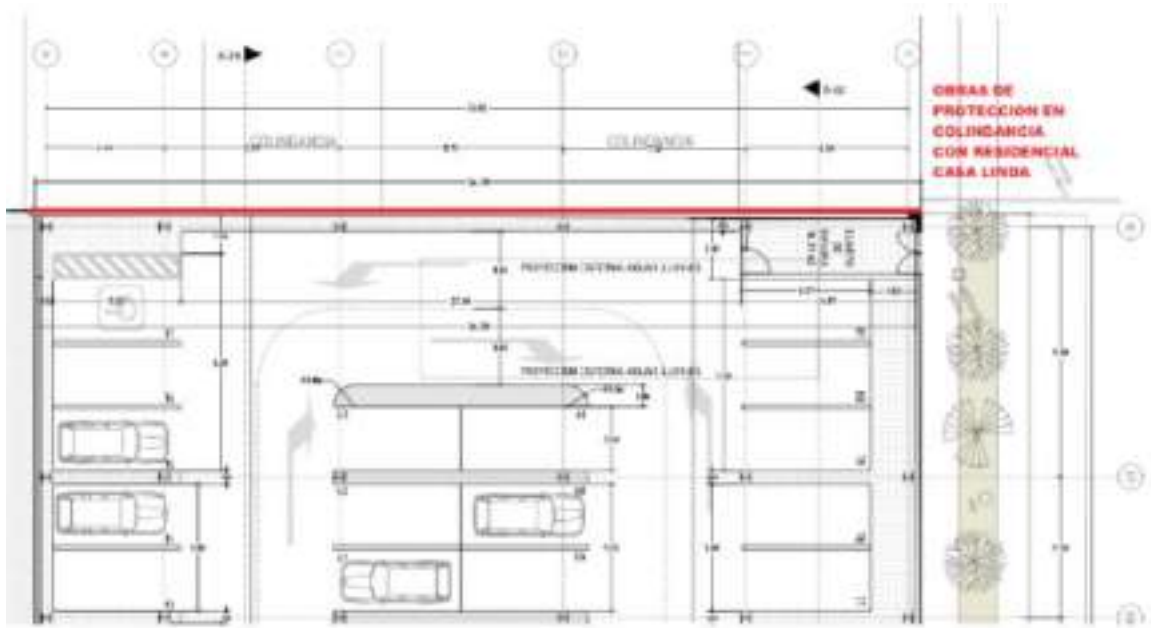
Se construirán todas las cimentaciones del proyecto a medida se avance con las obras de terracería, consistiendo estas en un sistema de zapatas aisladas y tensores de concreto junto a pedestales de concreto para soportar la estructura tanto del mezanine interior de la nave como la estructura del estacionamiento exterior, realizando estas actividades cumpliendo con las normativas de materiales y procesos constructivos respectivos.

d. Estructura metálica en estacionamientos y nave industrial existente

Esta fase del proyecto consiste en la construcción de la estructura metálica para estacionamiento y mezanine en nave existente según planos de diseño siendo estas zapatas, tensores y pedestales, con su respectiva base de suelo cemento y acero según diseño proporcionado, así también se realizará el montaje de la estructura metálica principal incluyendo los marcos metálicos, placas de apoyo y pernos de anclaje, vigas de rigidez, polines y tensores de techo.

e. Acabados

Los acabados del proyecto serán fachadas de vidrio en la nave existente pintura general, louvers metálicos en fachadas y fascias en Durock en el exterior de la nave existente. En el estacionamiento será concreto visto y estructura metálica, pretiles de bloque de concreto rampas y pérgolas de estructura metálica en los accesos.



ESQUEMA 4.0

La línea roja marca el lugar donde se desarrollarán las obras de protección directamente con la colindancia de Residencial Casa Linda.

B) Proceso de tramites

Durante el proceso de diseño se han abierto los respectivos procesos de tramitación de permisos en OPAMSS y Bomberos

C) Anexo

Presentaciones arquitectónicas





ANEXO 2



No. Presentación : 05202100024649 **CERTIFICACIÓN EXTRACTADA**
Fecha presentación : 23/11/2021 09:23:55 **Fecha de entrega** : 25/11/2021 07:57:00 AM
Presentante : DELMER ANTONIO RODRIGUEZ MEJIA - 0000-000000-000-0
Oficina que atenderá : LA LIBERTAD **DERECHOS PENDIENTES DE PAGO** : \$ 0.00

#	Matrícula	Ubicación del Inmueble	Recibo(s)
1	30036908-00000	LOTES #53,55,57 Y 59, UBICADOS EN EL BOULEVARD SANTA ELENA - ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD	501551659

DELMER ANTONIO RODRIGUEZ MEJIA - 0000-000000-000-0

Pág. 1 de 1



COMPROBANTE DE PAGO ELECTRÓNICO No. 501551659

Día	Mes	Año
23	11	2021

Institución colectora:	SERFINSA
N° de transacción de colector:	132708000027
Solicitante:	Delmer Antonio Rodríguez Mejía
Dónde solicitará el servicio:	Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas



Descripción de acto o contrato a solicitar	Monto (\$)
Certificación extractada matrícula 30036908-00000	*****\$8.86
Total a pagar en letras : ocho con 86/100 dolares	

23 NOV 2021



SERFINSA
23/11/2021 08:51:50
REF: 132708000027

Delmer Antonio Rodríguez Mejía
Nombre de quien paga

DUPLICADO CNR





El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 30036908-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 6,821.1400 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en LOTES #53,55,57 Y 59, UBICADOS EN EL BOULEVARD SANTA ELENA, correspondiente a la ubicación geográfica de ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes : No tiene

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de DELMER ANTONIO RODRIGUEZ MEJIA, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 09:53:45, del día veintitres de Noviembre del año dos mil veintiuno .-

Derechos: \$8.86

De conformidad con el artículo 19 de la Ley de Procedimientos Administrativos, el presente documento tiene valor de original. VALIDAR su autenticidad en la página <https://www.e.cnr.gov.sv/ServiciosOL/portada/rprh.htm>, opción "Consulta de trámite de Certificaciones y Constancias", ingresando el código 05202100024649.

Número de Solicitud : 05202100024649

Elaborado por : WILIAN ANTONIO RIVERA LEMUS

02168687



No escribir sobre el código



Lic. Carlos Alberto Amaya Velado
Registrador

05202100024649 DELMER ANTONIO RODRIGUEZ MEJIA

ANEXO 3



INFORME DE VALUO DE INMUEBLE

Solicitante: MACRORENT DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.

Propietario: MACRORENT DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.

Fecha de Inspección: 5 de Diciembre de 2021.

Fecha de Informe de avalúo: 13 de Diciembre de 2021.

Tipo de Inmueble: Nave industrial y estacionamiento.

Ubicación actual: Colonia Santa Elena, Boulevard Santa Elena, Calle Conchagua Poniente y Calle Cerro Verde Poniente, lotes N°53,55,57 y 59, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán y departamento de San Salvador.

Ubicación Según escrituras: Colonia Santa Elena, Boulevard Santa Elena, Calle Conchagua Poniente y Calle Cerro Verde Poniente, lotes N°53,55,57 y 59, jurisdicción de Antiguo Cuscatlán y departamento de San Salvador.

Situación Legal: Inmueble inscrito en la Cuarta Sección del Centro, bajo la matrícula N°30036908-00000.

Uso Actual. Centro de Distribución de bebidas y oficinas administrativas.

• METODOLOGIA DE VALUACION

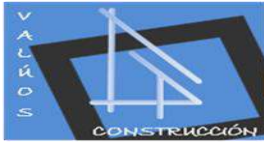
El inmueble consiste en una Nave industrial de un nivel y estacionamiento. En la zona no existen inmuebles similares en proceso de comercialización que puedan ser utilizados como comparables, por lo que, para efectos de valuación, el valor del terreno se determinará por medio de base de datos de valores asignados en la zona, para el cual se ha realizado la investigación de mercado inmobiliario de la zona y por medio de hojas de cálculo, se concluirá en el valor unitario por vara cuadrada de terreno y valor global del terreno.

El valor de las construcciones y obras civiles existentes, se determinará por medio del Método del Costo Depreciado, para el cual se obtendrá el VRN (Valor de Reposición Nuevo) de cada área específica, luego se obtendrá el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando

Luis Roberto Guifarro Alvarez. luis.quifarro@gmail.com.

Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.

Telefonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055



la edad de las construcciones (Edad), vida útil total (VUT), Factor estado de conservación (FEC), Factor de Depreciación (Método Ross-Heideke). También determinara la vida útil remanente de las construcciones (VUR).

La suma del valor total del terreno y el valor total de las construcciones y obras civiles existentes, constituye el valor de mercado total del inmueble.

- **DESCRIPCION DEL ENTORNO AL INMUEBLE**

El inmueble se ubica en zona con calificación comercial y de oficinas, en la cual se observan inmuebles utilizados como embajadas extranjeras (EEUU), oficinas de gobierno, empresa de comercio, centros comerciales, restaurantes y otras construcciones de tipo residencial, sin embargo, se encuentra dentro de la zona urbana considerada de alto movimiento comercial y dentro de zona residencial, sin embargo, el mejor y mayor uso del inmueble es para fines de comercio.

El inmueble se encuentra frente a calles de tráfico primario, las cuales son pavimentadas y en buen estado de mantenimiento.

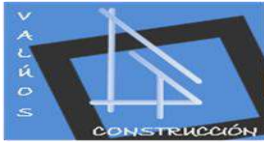
El inmueble posee los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, línea telefónica, aguas lluvias, aguas negras y aseo municipal. El tratamiento de aguas negras es a través de descarga a la red publica de saneamiento del municipio de Antiguo Cuscatlán.

- **DESCRIPCION DEL TERRENO**

El inmueble está ubicado dentro de la Zona urbana del municipio de Antiguo Cuscatlán, dentro de la Colonia Santa Elena, la cual se considera, en ciertos puntos específicos, con cambio de uso de suelo de uso residencial a uso comercial y de oficinas.

El inmueble está compuesto por cuatro (4) lotes de terreno que forman una sola porción de terreno. El terreno es de forma irregular con linderos de trazo recto. Posee topografía plana y esta delimitado por tapias de bloques de concreto con refuerzos de contrafuertes.

El terreno se encuentra totalmente urbanizado con accesos vehiculares, áreas con obras de terracería, áreas de calles de circulación vehicular y peatonal y áreas verdes.



Posee estacionamiento no techado para vehículos en la parte frontal y lateral del inmueble, sistema de evacuación de aguas lluvias, red de agua potable, red de distribución de energía eléctrica y drenajes de aguas negras hacia red publica de saneamiento.

Según documento legal proporcionado, no existen servidumbres que afecten el inmueble a valuar.

MEDIDAS DE TERRENO

El terreno es de forma irregular y de topografía plana, con diferentes niveles de terrazas con mínimas diferencias de nivel entre ellas.

AREA DE TERRENO SEGÚN DOCUMENTO LEGAL PROPORCIONADO

AREA TOTAL DE TERRENO: 6,821.14 M² EQUIVALENTE A 9,759.69 V².

TOPOGRAFIA: El terreno es de forma irregular con linderos de trazo recto; posee topografía plana, con diferencias mínimas de nivel, adecuada al diseño de las construcciones existentes. El terreno se encuentra con nivel variable sobre la calle de acceso.

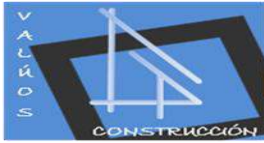
TIPO DE ACCESO: El acceso al inmueble es a través de calle pavimentada con concreto asfaltico, en buen estado.

SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble posee energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, aguas lluvias, aseo municipal y línea telefónica.

RIESGOS AMBIENTALES: El inmueble se encuentra en zona residencial - comercial, por lo que las actividades que se puedan desarrollar en el inmueble, deben estar dentro del Planeamiento urbano según la zona.

ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones se encuentran en regular estado de conservación, con una edad estimada de 20 años.



Las construcciones se encuentran en medio estado de mantenimiento y se observan que en el inmueble existían otras construcciones que han sido demolidas, ya que, el inmueble se encuentra en proceso de remodelación.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

1. NAVE INDUSTRIAL

PISOS: Los pisos son losa de concreto armado reforzado, pulido, con juntas de dilatación.

PAREDES: Las paredes son de bloque de concreto, vistas, sisadas y sin pintar, con refuerzos estructurales.

CIELOS: La construcción no posee cielo falso.

TECHOS: Los techos son de lámina metálica, troqueladas, con aislante térmico-acústico de 1 ½", apoyadas sobre estructura metálica de marcos de vigas y columnas de acero.

PUERTAS: Las puertas son de lámina metálica con marco de hierro, pintadas y de una hoja. De lamina metálica enrollable.

VENTANAS: No posee ventanas.

5. CASETA DE VIGILANCIA

PISOS: Los pisos son de ladrillo de cemento, tipo económico, de 25 x 25 cms, colocadas sobre losa de concreto armado, color gris.

PAREDES: Las paredes son de bloque de concreto, repelladas, afinadas y pintadas, con refuerzos estructurales. Posee divisiones de tablaroca con marco de estructura de aluminio.

CIELOS: Los cielos son losetas de fibrolit, apoyadas sobre perfilera de aluminio.

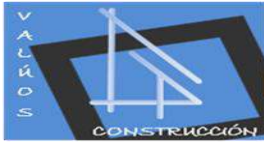
TECHOS: Los techos son de teja de barro, tipo árabe, apoyadas sobre lámina metálica, troqueladas, apoyadas sobre estructura metálica.

PUERTAS: Las puertas son de lamina metálica, con marco de hierro, de una hoja.

Luis Roberto Guifarro Alvarez. luis.quifarro@gmail.com.

Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.

Telefonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055



VENTANAS: Las ventanas son de celosía de vidrio, con marco de aluminio, color negro, sin defensas.

INSTALACIONES ELECTRICAS: El inmueble posee luminarias incandescentes para iluminación artificial.

6. TAPIALES PERIMETRALES

Tapias perimetrales de bloque de concreto, con refuerzo estructural de contrafuertes, según espaciamiento de diseño, por todos los rumbos del inmueble.

- **ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL ENTORNO**

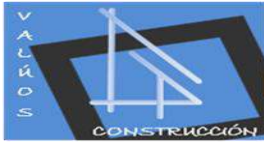
El entorno al inmueble se considera residencial y comercial, considerada zona de alta plusvalía por encontrarse en zona de importancia al Área Metropolitana de San Salvador y cerca de centros comerciales, gasolineras y otros puntos importantes.

El mercado inmobiliario del entorno esta determinado mayormente por inmuebles comerciales, con todos servicios básicos, con adecuado sistema de disposición final de desechos sólidos y aguas residuales y servidas. Se observa escasa oferta de inmuebles en la zona, lo cual sugiere una buena demanda de inmuebles en la zona, la cual produce una buena plusvalía de los inmuebles en la zona y un tiempo de comercialización de corto a mediano plazo.

Se considera que el inmueble, posee probable cambio de uso del suelo, por lo que el inmueble debe considerarse de potencial de naturaleza comercial.

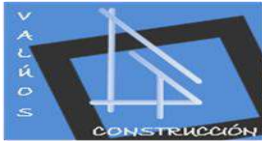
- **OBSERVACIONES.**

No se tuvo a la vista permiso de construcción de las obras civiles dentro del terreno, el cual debe ser emitido por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), lo cual, proporcionaría certeza que las construcciones observadas en el inmueble se encuentran legalmente aprobadas, sin embargo, por el tipo y envergadura del inmueble, se considera dentro de los requisitos legales de la Republica de El Salvador.



INVESTIGACION DE MERCADO

De acuerdo a la investigación de mercado el valor promedio por vara cuadrada de terrenos, en la zona se encuentra en el rango entre \$ 800.00/m² y \$1,000.00/m², lo cual, depende de las área de terreno, ubicación y otras características intrínsecas y extrínsecas de cada terreno en oferta, por lo que dicho rango se considerara para el análisis del Método de valuación a utilizar y se considera que el valor unitario de terreno es de \$995.43 / m², por la ubicación del inmueble en análisis, el grado de urbanización y de las características propias del mismo en relación a su entorno.



- CUADRO DE VALORES
- DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO

HOMOLOGACION DE TERRENO. METODO COMPARATIVO

PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A VALUAR	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACIÓN		BOULEVARD SANTA ELENA, ANT. CUSCATLAN, LA LIBERTAD	BOULEVARD SANTA ELENA, ANT. CUSCATLAN, LA LIBERTAD	BOULEVARD SANTA ELENA, ANT. CUSCATLAN, LA LIBERTAD
TIPO DE INMUEBLE	LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO
AREA DE TERRENO (m ²)	6,821.14	1,500.00	1,619.37	2,388.17
FRENTE DE TERRENO (m)	91.50	25.00	25.00	30.00
FONDO DE TERRENO (m)	67.00	60.00	64.77	79.61
PERIMETRO DE TERRENO (m)	332.42	170.00	179.54	219.22
AREA DE CONSTRUCCION (m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FEC (Según Ross-Heidecke)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
VALOR TOTAL DE OFERTA		\$1,266,258.00	\$1,390,197.00	\$2,391,896.00
VALOR TOTAL AJUSTADO		\$1,175,000.00	\$1,200,000.00	\$2,100,000.00
PRECIO UNITARIO TOTAL		\$783.33	\$741.03	\$879.33
PORCENTAJE DE VALOR				
CONSTRUCCION (PVC)		0%		
TERRENO (PVT)		100%		
FACTORES DE HOMOLOGACION		FACTORES COMPARABLE 1	FACTORES COMPARABLE 2	FACTORES COMPARABLE 3
TERRENO		0.9841	0.9733	0.9250
TOPOGRAFIA		1.0500	1.0500	1.0500
FORMA		1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACION		1.0000	1.0000	1.0000
GRADO DE URBANIZACION		1.0000	1.0000	1.0000
FONDO DE TERRENO		0.9000	0.9000	0.9000
UBICACIÓN		1.0000	1.0000	1.0000
FRENTE		0.9530	0.9530	0.9610
FACTOR GLOBAL		0.8863	0.8765	0.8400
VALOR / m ² HOMOLOGADO		\$694.24	\$649.54	\$738.67
VALOR PROMEDIO/ m ² HOMOLOGADO		\$694.15		
VALOR / m ² RECOMENDADO		\$650.00		
VALOR TOTAL HOMOLOGADO:		\$4,433,741.00		
VALOR DE MERCADO RECOMENDADO:		\$4,400,000.00		
VALOR EN LETRAS: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL 00/100 DOLARES.				

- DETERMINACION DEL VALOR DE REPRODUCCION NUEVO (VRN)

CUADROS DE CÁLCULOS

METODO DEL COSTO

AVALUO DE INMUEBLE - METODO DEL COSTO									
DESCRIPCION DE CONSTRUCCIONES	AREA m ²	VRN	VUT (años)	EDAD (años)	FEC	FD	VNR	VUR (años)	VRN
I. NAVE INDUSTRIAL	3,837.38	\$195.00	75	0	1.0000	1.0000	\$195.00	75.00	\$748,289.10
RESUMEN	3,837.38								\$748,289.10
VALOR DE REPRODUCCION NUEVO TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES									

Luis Roberto Guifarro Alvarez. luis.guifarro@gmail.com.
 Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
 Telefonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

**• DETERMINACION DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE**

AVALUO DE INMUEBLE - METODO DEL COSTO								
DESCRIPCION DE CONSTRUCCIONES	AREA m ²	VRN	VUT (años)	EDAD (años)	FEC	FD	VNR	VRN
I. NAVE INDUSTRIAL	3,837.38	\$195.00	75	25	0.9748	0.7654	\$149.26	\$572,751.63
RESUMEN	3,837.38	VALOR NETO DE REPOSICION TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES						\$572,751.63
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE								
VALOR DEL TERRENO		6,821.14	9,759.69		659.71		\$4,500,000.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		SEGÚN CUADRO DE CONSTRUCCIONES					\$572,751.63	
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE							\$5,072,751.63	

VALOR EN LETRAS: CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO 63/100 DOLARES.



ING. MSc. LUÍS ROBERTO GUIFARRO ALVAREZ.
PV-0152-2007 DE LA S.S.F.

El suscrito Perito Valuator declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art. 17 de la referida Norma que impida emitir en presente informe pericial.

Luis Roberto Guifarro Alvarez. luis.quifarro@gmail.com.
Colonia La Mascota, Calle La Mascota, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Telefonos: (503)2220.9864 y (503)7883.4055

MACRORENT DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.



DICIEMBRE 2021

ANEXO 4

DECLARACIÓN JURADA - DEBIDA DILIGENCIA FTIHYCV CERO UNO

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las catorce horas y quince minutos del día veintitrés de junio de dos mil veintidós.- Ante mí, JOSUE ORLANDO GUERRA HERNANDEZ, Notario, del domicilio de Santa Tecla, comparece **EDUARDO ARTURO ALFARO BARILLAS**, de cincuenta y tres años de edad, Ingeniero Mecánico, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad número cero cero cuatrocientos veinte mil novecientos cincuenta - nueve con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero ochenta y un mil ciento sesenta y ocho - cero cero tres - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Presidente y Representante Legal de la Sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos ocho - ciento uno - siete; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO" cuya personería al final de este instrumento relacionaré, Bajo Juramento Declara: Que ha actuado con debida diligencia y ha cumplido con lo exigido en la Ley de Titularización de Activos, habiendo verificado que se han cumplido los requisitos aplicables para, en su momento, integrar los activos al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO, administrado por mi representada. Asimismo, se ha verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para iniciar la construcción del Proyecto Cerro Verde - Santa Elena. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE: de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el compareciente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas y treinta y tres minutos del día dieciséis de septiembre del año dos mil veinte, ante los oficios notariales de la Licenciada María Martha Delgado Molina, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro de septiembre del año dos mil veinte e inscrita en el Registro de Comercio el día doce de noviembre de dos mil veinte al Número TREINTA Y OCHO del Libro CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; b) Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de

Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las nueve horas del día diecisiete de enero del año dos mil veintidós, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Presidente del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día diecinueve de enero del año dos mil veintisiete e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **CINCUENTA Y OCHO** del Libro **CUATRO MIL QUINIENTOS SEIS**. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una y leído que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. DOY FE.



ANEXO 5



Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora 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 de la compañía, 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 de 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.

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, 17 de enero de 2022



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2021 y 2020

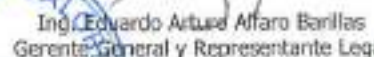
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica nota-2)

	2021	2020
Activo		
Activo corriente	4,893,947.02	US\$ 3,896,705.37
Efectivo y sus equivalentes	300.00	300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	3,579,766.09	2,543,220.49
Inversiones financieras (nota 7)	143,000.00	143,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	1,008,383.57	1,044,789.71
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	70,900.29	92,094.29
Rendimientos por cobrar	0.00	19,360.00
Impuestos	91,597.07	53,940.88
Activo no corriente	9,964.69	10,235.13
Muebles (nota 8)	9,964.69	10,235.13
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
Total activo	US\$ 4,903,911.71	US\$ 3,906,940.50
Pasivo		
Pasivo corriente	1,615,832.22	1,187,857.99
Cuentas por pagar (nota 10)	702,549.75	496,824.37
Cuentas por pagar relacionadas (nota 5)	121,000.00	146,990.00
Impuestos por pagar (nota 6)	792,282.47	544,043.62
Dividendo por pagar	0.00	0.00
Patrimonio		
Capital	1,200,000.00	1,200,000.00
Capital social (nota 12)	1,200,000.00	1,200,000.00
Reservas de capital	240,000.00	240,000.00
Reservas de capital	240,000.00	240,000.00
Resultados	1,848,079.49	1,279,082.51
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	0.00	275.52
Resultados del presente período	1,848,079.49	1,278,806.99
Total pasivo y patrimonio	US\$ 4,903,911.71	US\$ 3,906,940.50
Contingencias de compromisos y control propias		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y compromisos	US\$ 786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95
Total	US\$ 786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95
Contingencias de compromisos y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	786,027,566.64	654,915,417.95
Total	US\$ 786,027,566.64	US\$ 654,915,417.95


Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 son parte integral de los Estados Financieros.


 Lic. Melva 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





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 5,101,848.46	US\$ 3,055,447.28
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>5,101,848.46</u>	<u>3,055,447.28</u>
Egresos		
Costos de explotación	2,545,578.40	1,290,368.59
Gastos de operación por titularización de activos	900,040.55	15,499.75
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,642,173.70	1,271,769.99
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	3,364.15	3,098.85
Resultado de operación	2,556,270.06	1,765,078.69
Ingresos financieros	84,119.87	65,142.71
Ingresos por inversiones financieras	2,411.18	24,062.49
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar	81,704.69	41,080.22
Otros ingresos financieros	4.00	0.00
Utilidad de operación antes de impuestos	<u>2,640,389.93</u>	<u>1,830,221.40</u>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	792,282.47	539,544.69
Utilidad ordinaria después de impuesto	<u>1,848,107.46</u>	<u>1,290,676.71</u>
Gastos financieros	27.97	7,309.72
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	0.00	0.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar	27.97	49.72
Otros gastos financieros	0.00	7,260.00
Perdida en venta de activos	0.00	0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos	<u>1,848,079.49</u>	<u>1,283,366.99</u>
Ingresos extraordinarios	0.00	0.00
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	<u>US\$ 1,848,079.49</u>	<u>US\$ 1,283,366.99</u>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 1,519,082.51	US\$ 1,693,515.51
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	2,088,079.49	1,519,082.51
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	2,640,389.93	1,830,221.40
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	1,848,079.49	1,283,375.48
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	1,848,079.49	1,283,375.48
No. de acciones comunes en circulación	6,000	6,000
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	308.01	213.90

Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Baltimore Cruz
 Contador General



Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal



Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador Único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 7,363.91	US\$ 1,400,646.18	US\$ 2,805,530.09
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,400,646.18	(1,400,646.18)	0.00
Capitalización	12,600.00	0.00	0.00	0.00	12,600.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,402,600.00)	0.00	(1,402,600.00)
Aumento de reserva legal	0.00	2,520.00	0.00	0.00	2,520.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,364,420.49	1,364,420.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 5,410.09	US\$ 1,364,420.49	US\$ 2,782,470.58
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,364,420.49	(1,364,420.49)	0.00
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,365,000.00)	0.00	(1,365,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,453,244.94	1,453,244.94
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 4,830.58	US\$ 1,453,244.94	US\$ 2,870,715.52
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,453,244.94	(1,453,244.94)	0.00
Capitalización	22,800.00	0.00	(22,800.00)	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,435,000.00)	0.00	(1,435,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	4,560.00	0.00	0.00	4,560.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,278,806.99	1,278,806.99
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	US\$ 1,200,000.00	US\$ 240,000.00	US\$ 275.52	US\$ 1,278,806.99	US\$ 2,719,082.51
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(275.52)	(1,278,806.99)	(1,279,082.51)
Aumento Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,848,079.49	1,848,079.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	1,200,000.00	240,000.00	0.00	1,848,079.49	3,288,079.49

El 27 de mayo de 2020, en Asamblea de Socios número 7 la Sociedad Titularizadora acordó incrementar el capital mínimo a un monto de US\$1,200,000.00 incrementando el valor en US\$ 22,800.00 mediante emisión de 114 nuevas acciones, las cuales hacen un total de 6,000 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$ 200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Mervin Balmora Cruz
Contador General



Ing. Eduardo Artero Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal



Dic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

	2021		2020
<u>Flujo de efectivo por actividades de operación</u>			
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 0.00	US\$	3,780,053.69
Entrada por servicios	5,054,171.00		3,055,447.28
Entrada por intereses y dividendos	103,479.87		27,954.76
Otras entradas relativas a operación	0.00		115,146.25
Menos:			
Pagos por compra de inversión propia	0.00		1,430,000.00
Pagos por costos de servicios	790,028.75		15,499.75
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	931,674.25		900,655.29
Pago de proveedores	5,682.70		27,026.06
Pago de impuestos y contribuciones	601,079.02		644,674.50
Otros pagos relativos a operación	529,602.30		543,967.42
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>2,299,583.85</i>		<i>3,318,008.23</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de inversión</u>			
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00		0.00
Entradas por dividendos recibidos	19,360.00		0.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos	0.00		0.00
Otros ingresos relativos a inversión	0.00		0.00
Menos:			
Pagos por compra de inmuebles y equipos	3,315.74		5,673.28
Otros ingresos relativos a inversión	0.00		0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>16,044.26</i>		<i>(5,673.28)</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</u>			
Entrada de aportes de accionistas	0.00		0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo	0.00		0.00
Entrada por operaciones de reporte	0.00		0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00		0.00
Menos:			
Amortización de préstamos obtenidos	0.00		0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	1,279,082.51		1,435,000.00
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	0.00		29,000.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(1,279,082.51)</i>		<i>(1,435,000.00)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>1,036,545.60</i>		<i>1,877,334.95</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	2,543,520.49		666,185.54
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 3,580,066.09	US\$	2,543,520.49



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 1,848,079.49	US\$	1,283,366.99
Más:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del periodo	0.00		0.00
Depreciaciones y amortizaciones del periodo	3,364.15		3,098.85
Provisiones diversas del periodo	0.00		0.00
Otros	792,282.47		539,544.69
Menos:			
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo			
Cuentas y documentos por cobrar	31,832.17		(186,229.99)
Cuentas y documentos por pagar	205,725.38		(54,286.04)
Gastos pagados por anticipado	0.00		0.00
Otros activos	(37,656.19)		2,358,600.01
Impuesto y contribuciones por pagar	(544,043.62)		(626,086.28)
Proveedores	0.00		0.00
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	US\$ 2,299,583.85	US\$	3,318,008.23

Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 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. Edoardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal


 Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador Único





**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA****(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficios del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, 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 la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciséis, inscrita en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.



En fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.99% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos 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 19)

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 Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

- a. **Periodo 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.



- 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 Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.
- e. **Propiedad, Planta y Equipo**
La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.
- f. **Depreciación**
La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:
- Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
 - Vehículos 4 años
- La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.
- 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 realizará 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. **Ingresos de explotación**
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.
- m. **Flujo de Efectivo**
Los flujos de efectivo de la compañía, 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.
- n. **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. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el periodo no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo a lo anterior Hencorp Valores adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgos:

La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:

Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos

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 interrumpen 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 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la sociedad presenta un saldo por US\$ 70,900.29 y US\$ 92,094.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., – Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Al 31 de diciembre de 2021 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US\$2,411.18, que corresponde a dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2021	Transacciones al 31 de diciembre de 2020
Inversiones efectuadas	-	1,150,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	-	1,247.63

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 era de US\$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

De igual manera la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, adquirió préstamos con la sociedad Hencorp Capital, LC situada en Miami, FL Estados Unidos, con el fin de adquirir inversiones en la Bolsa de Valores de El Salvador y poder obtener rendimientos. Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la sociedad no revelaba saldo en obligaciones con entidades del exterior, adeudado a Hencorp Becstone Capital, LC.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2021 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$121,000.00, el cual corresponde a la deuda por pagar por acciones adquiridas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, disminuyendo el capital social a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a US\$121,000.00.

Las cuales han generado dividendos preferentes por US\$19,360.00 correspondiente a los años 2018 y 2019.



NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2021 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2021	2,640,361.96	792,108.59	0.00	792,108.59
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2018-2019	0.00	0.00		0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,411.18	(723.35)	0.00	(723.35)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,164.73	349.42	0.00	349.42
Impuesto operaciones financieras y CECS	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.00	0.00		0.00
Gastos no deducibles	1,826.07	547.82	0.00	547.82
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,640,941.58			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	792,282.47			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		792,282.47	0.00	792,282.47

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 792,282.47 que corresponde al saldo de impuesto sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2020 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2020	1,822,911.68	546,873.50	0.00	546,873.50
Menos				
Reserva Legal	4,560.00	(1,368.00)	0.00	(1,368.00)
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2018-2019	19,360.00	(5,808.00)		(5,808.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,500.00	(750.00)	0.00	(750.00)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,388.14	416.44	0.00	416.44
Impuesto operaciones financieras y CECS	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	31.94	9.58		9.58
Gastos no deducibles	570.54	171.16	0.00	171.16
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	1,798,482.30			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	539,544.69			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		539,544.69	0.00	539,544.69



Al 31 de diciembre de 2020 la cuenta de Impuesto por pagar asciende a US\$544,043.62, la cual está compuesta por un monto de US\$ 539,544.69, que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio y pago a cuenta por pagar de US\$4,498.93.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Bancos e intermediarios locales		
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 884,746.75	US\$ 2,022,500.63
Depósitos en cuentas ahorro	2,689,810.91	515,525.31
Depósitos a Plazo	0.00	0.00
Bancos y financieras del exterior		
Depósitos en cuentas corrientes	5,208.43	5,194.55
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	US\$ 3,579,766.09	US\$ 2,543,220.49

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Fondos de titularización	427,101.30	463,507.44
Otras cuentas por cobrar	US\$ 581,282.27	US\$ 581,282.27
Otros	0.00	0.00
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	US\$ 1,008,383.57	US\$ 1,044,789.71

La cuenta de otros, representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 143,000.00, las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a **\$121,000.00**; las cuales suman un monto de **US\$143,000.00** al 31 de diciembre de 2021.

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.



Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Mobiliario y Equipo de Oficina			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,321.24	(1,294.79)	26.45
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,321.24	(1,321.24)	0.00
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,261.40	(1,446.60)	814.80
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,261.40	(1,634.63)	626.77
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,261.40	(1,822.67)	438.73
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,261.40	(2,010.71)	250.69
Aumento	1,187.66	(404.19)	783.47
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3,449.06	(2,414.90)	1,034.16
Equipo de Cómputo			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15,175.71	(7,952.05)	7,223.66
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	21,295.62	(10,895.46)	10,400.16
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22,477.04	(14,465.77)	8,011.27
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	25,126.67	(16,873.15)	8,253.52
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26,619.66	(20,397.69)	6,221.97
Aumento	2,548.75	(2,746.08)	(197.33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	29,168.41	(23,143.77)	6,024.64
Aumento	1,906.05	(2,435.08)	(529.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	31,074.46	(25,578.85)	5,495.61
Vehículos			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	103,648.25	(50,096.99)	53,551.26
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	105,267.25	(71,028.68)	34,238.57
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,267.25	(92,163.08)	13,104.17
Aumento	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	105,267.25	(104,660.13)	607.12
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103,648.25	(103,648.25)	0.00
Aumento	2,624.53	(164.73)	2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020	106,272.78	(103,812.98)	2,459.80
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	106,272.78	(104,337.86)	1,934.92
Otros Bienes de uso diversos			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000.00	0.00	1,000.00
Aumento	500.00	0.00	500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021	1,500.00	0.00	1,500.00



TOTALES	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120,145.20	(59,343.83)	60,801.37
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	127,884.11	(83,245.38)	44,638.73
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	130,005.69	(108,075.45)	21,930.24
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	132,655.32	(123,167.91)	9,487.41
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	133,529.31	(125,868.61)	7,660.70
Aumento	5,673.28	(3,098.85)	2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020	139,202.59	(128,967.46)	10,235.13
Aumento	3,093.71	(3,364.15)	(270.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 142,296.30	US\$ (132,331.61)	US\$ 9,964.69

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presentó saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Retenciones por pagar	US\$ 6,714.56	US\$ 6,819.47
Impuestos retenidos	16,918.94	13,310.59
Cuentas por pagar servicios	12,172.40	552.16
Provisiones por pagar	666,743.85	476,142.15
Total Cuentas por Pagar	US\$ 702,549.75	US\$ 496,824.37

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social asciende a US\$ 1,200,000.00. En fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte se celebró modificación del pacto social, suscribiendo nuevas participaciones sociales de Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Treinta y uno/dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:



SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,999	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,000	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,999 de participación social que ascienden a US\$ 1,199,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social asciende a US\$ 1,200,000.00. En fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte se celebró modificación del pacto social, suscribiendo nuevas participaciones sociales de Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Treinta y uno/dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,999	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	6,000	100.00%

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,999 de participación social que ascienden a US\$ 1,199,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2021 y 2020, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

- 1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 786,027,566.64 y US\$ 654,915,417.95 respectivamente.



Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2021 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Francés Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (\$2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, 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 de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$28,329.63 (Veintiocho Mil Trescientos Veintinueve 63/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Asociación Liceo Francés fueron entregados con fecha 09 de febrero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, 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 de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II. Al 31 de diciembre de 2015 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$523,966.67 (Quinientos Veintitres Mil Novecientos Sesenta y Seis 67/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$3,975.00 (Tres Mil Novecientos Setenta y Cinco 00/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00;



c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha 22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antiguo Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve. Con fecha 25 de septiembre de 2019, fueron entregado a la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad de US\$169,144.11 (Ciento Sesenta y Nueve Mil Ciento Cuarenta y Cuatro 11/100 Dólares).

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 US\$64,971.84 (Sesenta y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Uno 94/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$165,838.19 (Ciento Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Treinta y Ocho 19/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de Santa Tecla fueron entregados con fecha 22 de junio de 2018.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00.



e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 0.00.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01", por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012.

En fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno según acta 176 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización-Título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 3,948,110.96



g. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II. El Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$455,829.39 (Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Ochocientos Veintinueve 39/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$4,500.00 (Cuatro Mil Quinientos 00/100 Dólares), Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

h. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01", por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Setenta y Siete Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.



5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
8. Plazo Tramo 1: U\$ 3,900,000.00, Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: U\$ 38,344,000.00, Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Plazo Tramo 3: U\$ 16,044,000.00 Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 4: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
12. Plazo Tramo 5: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
13. Plazo Tramo 6: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
14. Plazo Tramo 7: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
15. Tasa de Interés Tramo 1: 4.75% anual
16. Tasa de Interés Tramo 2: 5.15% anual
17. Tasa de Interés Tramo 3: 5.93% anual
18. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
19. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
20. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
21. Tasa de Interés Tramo 7: 6.99% anual
22. Fecha de Colocación: 18 de febrero de 2013
23. Fecha de Liquidación: 18 de febrero y marzo de 2013
24. Fecha Liquidación Tramo 4, 5, 6 y 7: 19 de octubre de 2015
25. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tramo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tramo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tramo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 45,114,540.93; al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de U\$ 45,114,540.93

i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01", por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013.



Según acta 131 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, de fecha 17 de noviembre de 2020, se aprobó hacer uso de la característica de redención anticipada total del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01.

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVPRO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica Cero Uno, cuya abreviación es VTHVPRO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVPRO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVPRO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Banco Prómerica, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.25% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.60% anual
12. Fecha de Colocación: 14 de abril de 2014
13. Fecha de Liquidación: 14 de abril de 2022
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 14 de abril de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 14 de abril de 2022

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 2,796,817.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 9,140,699.00.



k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01", por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento veinte meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.85% anual
12. Fecha de Colocación: 23 de octubre de 2014
13. Fecha de Liquidación: 24 de octubre de 2014
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 4,416,149.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 5,664,368.00.



I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01", por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 5.80% anual
10. Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2014
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2014
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2029

Según acta 122 de Consejo de Gerentes se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo en fecha 27 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 216,298,228.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 216,298,228.00.



m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02", por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US\$ 5,908,324.87

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 0.00.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03", por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015.

En fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno según acta 159 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 50,270,916.31.



o. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,000,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$26,678,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,601,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$281,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$6,074,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$584,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$325,500.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$849,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$500,000.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$2,800,000.00
18. Monto Negociado Tramo 11: US\$5,000,000.00
19. Monto Negociado Tramo 12: US\$5,000,000.00
20. Monto Negociado Tramo 13: US\$5,000,000.00
21. Monto Negociado Tramo 14: US\$5,000,000.00
22. Monto Negociado Tramo 15: US\$5,000,000.00
23. Monto Negociado Tramo 16: US\$5,000,000.00
24. Monto Negociado Tramo 17: US\$500,000.00
25. Monto Negociado Tramo 18: US\$5,000,000.00
26. Monto Negociado Tramo 19: US\$5,000,000.00
27. Monto Negociado Tramo 20: US\$5,000,000.00
28. Monto Negociado Tramo 21: US\$5,000,000.00



29. Monto Negociado Tramo 22:US\$5,000,000.00
30. Monto Negociado Tramo 23:US\$5,000,000.00
31. Monto Negociado Tramo 24:US\$5,000,000.00
32. Monto Negociado Tramo 25:US\$5,000,000.00
33. Monto Negociado Tramo 26:US\$2,500,000.00
34. Monto Negociado Tramo 27:US\$1,110,000.00
35. Monto Negociado Tramo 28:US\$5,000,000.00
36. Monto Negociado Tramo 29:US\$2,597,000.00
37. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
38. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
39. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
40. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
41. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
42. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
43. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
44. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
46. Plazo Tramo 10: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
47. Plazo Tramo 11: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
48. Plazo Tramo 12: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
49. Plazo Tramo 13: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
50. Plazo Tramo 14: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
51. Plazo Tramo 15: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
52. Plazo Tramo 16: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
53. Plazo Tramo 17: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
54. Plazo Tramo 18: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
55. Plazo Tramo 19: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
56. Plazo Tramo 20: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
57. Plazo Tramo 21: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
58. Plazo Tramo 22: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
59. Plazo Tramo 23: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
60. Plazo Tramo 24: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
61. Plazo Tramo 25: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
62. Plazo Tramo 26: Ciento Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
63. Plazo Tramo 27: Diecisiete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
64. Plazo Tramo 28: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
65. Plazo Tramo 29: Ciento Cincuenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
66. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
67. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
68. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
69. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
70. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
71. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
72. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
73. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
74. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
75. Tasa de Interés Tramo 10:7.25% anual
76. Tasa de Interés Tramo 11:7.25% anual
77. Tasa de Interés Tramo 12:7.25% anual
78. Tasa de Interés Tramo 13:7.25% anual
79. Tasa de Interés Tramo 14:7.25% anual
80. Tasa de Interés Tramo 15:7.25% anual
81. Tasa de Interés Tramo 16:7.25% anual
82. Tasa de Interés Tramo 17:7.25% anual
83. Tasa de Interés Tramo 18:7.25% anual



84. Tasa de Interés Tramo 19:7.25% anual
85. Tasa de Interés Tramo 20:7.25% anual
86. Tasa de Interés Tramo 21:7.25% anual
87. Tasa de Interés Tramo 22:7.25% anual
88. Tasa de Interés Tramo 23:7.25% anual
89. Tasa de Interés Tramo 24:7.25% anual
90. Tasa de Interés Tramo 25:7.25% anual
91. Tasa de Interés Tramo 26:7.25% anual
92. Tasa de Interés Tramo 27:6.75% anual
93. Tasa de Interés Tramo 28:7.25% anual
94. Tasa de Interés Tramo 29:7.25% anual
95. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
96. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
97. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
98. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
99. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
100. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
101. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
102. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
103. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
104. Fecha de Colocación: Tramo 10: 14 de marzo de 2017
105. Fecha de Colocación: Tramo 11: 11 de abril de 2017
106. Fecha de Colocación: Tramo 12: 26 de abril de 2017
107. Fecha de Colocación: Tramo 13: 04 de mayo de 2017
108. Fecha de Colocación: Tramo 14: 09 de mayo de 2017
109. Fecha de Colocación: Tramo 15: 12 de mayo de 2017
110. Fecha de Colocación: Tramo 16: 16 de mayo de 2017
111. Fecha de Colocación: Tramo 17: 29 de mayo de 2017
112. Fecha de Colocación: Tramo 18: 6 de junio de 2017
113. Fecha de Colocación: Tramo 19: 28 de junio de 2017
114. Fecha de Colocación: Tramo 20: 03 de julio de 2017
115. Fecha de Colocación: Tramo 21: 06 de julio de 2017
116. Fecha de Colocación: Tramo 22: 11 de julio de 2017
117. Fecha de Colocación: Tramo 23: 14 de julio de 2017
118. Fecha de Colocación: Tramo 24: 18 de julio de 2017
119. Fecha de Colocación: Tramo 25: 16 de agosto 2017
120. Fecha de Colocación: Tramo 26: 18 de agosto de 2017
121. Fecha de Colocación: Tramo 27: 26 de octubre de 2017
122. Fecha de Colocación: Tramo 28: 27 de octubre de 2017
123. Fecha de Colocación: Tramo 29: 10 de noviembre de 2017
124. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
125. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
126. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
127. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
128. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
129. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
130. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
131. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
132. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
133. Fecha de Liquidación Tramo 10:14 de marzo de 2017
134. Fecha de Liquidación Tramo 11:11 de abril de 2017
135. Fecha de Liquidación Tramo 12:26 de abril de 2017
136. Fecha de Liquidación Tramo 13:04 de mayo de 2017
137. Fecha de Liquidación Tramo 14:09 de mayo de 2017
138. Fecha de Liquidación Tramo 15:12 de mayo de 2017



139. Fecha de Liquidación Tramo 16:16 de mayo de 2017
140. Fecha de Liquidación Tramo 17:29 de mayo de 2017
141. Fecha de Liquidación Tramo 18:6 de junio de 2017
142. Fecha de Liquidación Tramo 19:28 de junio de 2017
143. Fecha de Liquidación Tramo 20:03 de julio de 2017
144. Fecha de Liquidación Tramo 21:06 de julio de 2017
145. Fecha de Liquidación Tramo 22:11 de julio de 2017
146. Fecha de Liquidación Tramo 23:14 de julio de 2017
147. Fecha de Liquidación Tramo 24:18 de julio de 2017
148. Fecha de Liquidación Tramo 25:16 de agosto 2017
149. Fecha de Liquidación Tramo 26:18 de agosto de 2017
150. Fecha de Liquidación Tramo 27:26 de octubre de 2017
151. Fecha de Liquidación Tramo 28:27 de octubre de 2017
152. Fecha de Liquidación Tramo 29:10 de noviembre de 2017
153. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
154. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
155. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
156. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
157. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
158. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
159. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
160. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
161. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024
162. Fecha de vencimiento Tramo 10:14 de marzo de 2020
163. Fecha de vencimiento Tramo 11:11 de diciembre de 2030
164. Fecha de vencimiento Tramo 12:26 de diciembre de 2030
165. Fecha de vencimiento Tramo 13:04 de diciembre de 2030
166. Fecha de vencimiento Tramo 14:09 de diciembre de 2030
167. Fecha de vencimiento Tramo 15:12 de diciembre de 2030
168. Fecha de vencimiento Tramo 16:16 de diciembre de 2030
169. Fecha de vencimiento Tramo 17:29 de diciembre de 2030
170. Fecha de vencimiento Tramo 18:06 de diciembre de 2030
171. Fecha de vencimiento Tramo 19:28 de diciembre de 2030
172. Fecha de vencimiento Tramo 20:03 de diciembre de 2030
173. Fecha de vencimiento Tramo 21:06 de diciembre de 2030
174. Fecha de vencimiento Tramo 22:11 de diciembre de 2030
175. Fecha de vencimiento Tramo 23:14 de diciembre de 2030
176. Fecha de vencimiento Tramo 24:18 de diciembre de 2030
177. Fecha de vencimiento Tramo 25:16 de diciembre de 2030
178. Fecha de vencimiento Tramo 26:18 de diciembre de 2030
179. Fecha de vencimiento Tramo 27:26 de marzo de 2019
180. Fecha de vencimiento Tramo 28:27 de diciembre de 2030
181. Fecha de vencimiento Tramo 29:10 de diciembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 119,242,977.76; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 129,837,888.19.



p. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Veintiún Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$21,845,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$1,700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 4: US\$274,500.00
13. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,480,500.00
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.55% anual
15. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 6.55% anual
16. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 6.55% anual
17. Tasa de Interés a Pagar Tramo 4: 6.10% anual
18. Tasa de Interés a Pagar Tramo 5: 6.55% anual
19. Fecha de Colocación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
20. Fecha de Colocación Tramo 2: 6 de marzo de 2018
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 30 de abril de 2018
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 30 de abril de 2018
23. Fecha de Colocación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
24. Fecha de Liquidación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 2: 06 de marzo de 2018
26. Fecha de Liquidación Tramo 3: 30 de abril de 2018
27. Fecha de Liquidación Tramo 4: 30 de abril de 2018
28. Fecha de Liquidación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
29. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2027



30. Fecha de vencimiento Tramo 2: 06 de diciembre de 2027
31. Fecha de vencimiento Tramo 3: 30 de diciembre de 2027
32. Fecha de vencimiento Tramo 4: 30 de diciembre de 2027
33. Fecha de vencimiento Tramo 5: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$ 21,557,947.00 y al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 23,650,628.00.

q. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
8. Plazo: Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés a Pagar: 6.82% anual
10. Fecha de Colocación: 19 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 20 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2032

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo registrado es de US\$39,216,336.00 y al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 39,216,336.00.



r. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos.

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 02", por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán.
8. Plazo: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$1,100,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,585,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,505,000.00
12. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual
13. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual
15. Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018
16. Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018
17. Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018
18. Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018
19. Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018
20. Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018
21. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de octubre de 2023
22. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de octubre de 2026
23. Fecha de vencimiento Tramo 3: 29 de octubre de 2026

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 4,983,002.38 y al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 5,744,512.73.



s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019.

En fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno según acta 170 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, autorizó de manera condicionada la redención anticipada total de los Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 20,092,199.11.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla



8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,755,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,050,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$495,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos dieciséis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 7.00% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.00% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 31 de julio de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 31 de julio de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 13 de agosto de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 20 de agosto de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de julio de 2037
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de julio de 2026
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 13 de agosto de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de agosto de 2026

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 30,300,000.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 30,300,000.00.

u. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01", por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.



8. Monto Negociado Tramo 1: US\$4,675,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,600,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$825,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$1,500,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$200,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$6,400,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Setenta y nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.50% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.50% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
25. Tasa de Interés Tramo 5: 7.00% anual
26. Fecha de Liquidación Tramo 1: 12 de noviembre de 2019
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de diciembre de 2019
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 20 de noviembre de 2019
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 28 de noviembre de 2019
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 29 de noviembre de 2019
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de diciembre de 2019
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de noviembre de 2024
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de noviembre de 2027
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 20 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 28 de noviembre de 2027
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 29 de noviembre de 2027
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de julio de 2026

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 13,159,885.29; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 14,686,155.57.

v. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de AMC 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAMC CERO UNO.



2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,500,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$814,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$300,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$135,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$500,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$921,000.00
16. Plazo Tramo 1: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
17. Plazo Tramo 2: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 5: Ochenta y tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 6: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 7: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 8: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
26. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
27. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
28. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
31. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 20 de diciembre de 2019
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 20 de diciembre de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 23 de diciembre de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 26 de diciembre de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 20 de enero de 2020
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 05 de febrero de 2020
38. Fecha de Liquidación Tramo 7: 10 de febrero de 2020
39. Fecha de Liquidación Tramo 8: 13 de febrero de 2020
40. Fecha de vencimiento Tramo 1: 20 de diciembre de 2026
41. Fecha de vencimiento Tramo 2: 20 de diciembre de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 3: 23 de diciembre de 2026
43. Fecha de vencimiento Tramo 4: 26 de diciembre de 2026
44. Fecha de vencimiento Tramo 5: 20 de diciembre de 2026
45. Fecha de vencimiento Tramo 6: 05 de diciembre de 2026.
46. Fecha de vencimiento Tramo 7: 10 de diciembre de 2026
47. Fecha de vencimiento Tramo 8: 13 de diciembre de 2026



Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$6,230,818.09; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 6,253,956.90.

w. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate and Business Park 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01", por un monto de hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-20/2019 de fecha de fecha 23 de mayo de 2019 y se modificó en sesión CD-23/2019 de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2019 de fecha 13 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización de inmuebles FTHVTB CERO UNO se crea con el objeto del rendimiento y financiamiento del Inmueble construido denominado "Edificio Vía del Corso" donde actualmente se encuentra "Campus Tigo" para su administración, operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, cuya abreviación es VTHVTB CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Participación con cargo al FTHVTB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de participación".
4. Monto de la Emisión: Hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Diez mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVBT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,250,000.00
9. Plazo Tramo 1: Noventa y nueve años.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
11. Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el prospecto de la emisión.
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de enero de 2119

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 2,250,000.00.



x. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 01

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, cuya abreviación es VTHVFOV CERO UNO.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es US\$16,250,003.52 y al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$19,526,003.52.

y. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 02

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 02 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTHVFOV CERO DOS.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 05 de noviembre de 2027.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es US\$ 15,555,554.20 y al 31 de diciembre de 2020 es de US\$18,148,146.80.



z. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2015 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 03" antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03", por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTHVFOV CERO TRES.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

El saldo al 31 de diciembre de 2021 asciende a US\$11,931,818.85 y al 31 de diciembre de 2020 asciende a un monto de US\$14,772,727.93.

aa. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – APC 01

Según acta No. 131 de Consejo de Gerentes, de fecha 17 de noviembre de 2021 y su modificación en acta 132 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de diciembre de 2020, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la inscripción de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01", por un monto de hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 200,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-44/2020 de fecha de fecha 18 de diciembre de 2020, y modificaciones aprobadas en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-8/2021, de fecha 12 de marzo de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-16-2020 de fecha 29 de diciembre de 2020 y EM-01/2021 de fecha 5 de enero de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".



4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Global Ventures, S.A. DE C.V. y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
9. Fecha de negociación Tramo 1: 8 de enero de 2021.
10. Monto Negociado Tramo 1: US\$24,000,000.00
11. Plazo Tramo 1: Ciento Diecinueve meses.
12. Tasa de Interés Tramo 1: 8.50% anual
13. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual a partir del mes treinta y seis
14. Fecha de negociación Tramo 2: 29 de marzo de 2021.
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 11 de diciembre de 2030.
16. Monto Negociado Tramo 2: US\$10,000,000.00
17. Plazo Tramo 2: Doscientos Treinta y siete meses.
18. Tasa de Interés Tramo 2: 8.50% anual
19. Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes treinta y cuatro
20. Fecha de vencimiento Tramo 2: 30 de diciembre de 2030.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 34,000,000.00 Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00

bb. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 05

Según acta No. 157 de Consejo de Gerentes, de fecha 19 de julio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización suscribir y formalizar la modificación de las características de la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05", por un monto de hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de América (US\$124,493,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-24/2021 de fecha de fecha 30 de junio de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-12-2021 de fecha 24 de agosto de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de los Estados Unidos de América.



5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
- Tramo I
9. Fecha de negociación Tramo 1: 30 de agosto de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de agosto de 2041.
11. Monto Negociado Tramo 1: US\$43,572,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos Cuarenta meses.
13. Tasa de Interés Tramo 1: 8.70% anual
14. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual
- Tramo II
15. Fecha de negociación Tramo 2: 30 de agosto de 2021.
16. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de agosto de 2041.
17. Monto Negociado Tramo 2: US\$62,246,000.00
18. Plazo Tramo 2: Doscientos Cuarenta meses.
19. Tasa de Interés Tramo 2: 8.70% anual
20. Forma de pago de Capital Tramo 2: Mensual
- Tramo III
21. Fecha de negociación Tramo 3: 30 de agosto de 2021.
22. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de marzo de 2028.
23. Monto Negociado Tramo 3: US\$3,000,000.00
24. Plazo Tramo 3: Setenta y Nueve meses.
25. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
26. Forma de pago de Capital Tramo 3: Mensual
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de agosto de 2041.
- Tramo IV
28. Fecha de negociación Tramo 4: 31 de agosto de 2021.
29. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
30. Monto Negociado Tramo 4: US\$600,000.00
31. Plazo Tramo 4: Setenta y Nueve meses.
32. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
33. Forma de pago de Capital Tramo 4: Mensual
34. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
- Tramo V
35. Fecha de negociación Tramo 5: 15 de octubre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.
37. Monto Negociado Tramo 5: US\$15,075,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ochenta y Cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.70% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: Mensual
41. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 124,033,488.62. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00



cc. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Ingenio El Ángel 01

Según acta No. 153 de Consejo de Gerentes, de fecha 15 de junio de 2021, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$206,260,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-32/2021 de fecha de fecha 20 de agosto de 2021, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-14-2021 de fecha 21 de septiembre de 2021. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel
Tramo I
9. Fecha de negociación Tramo 1: 15 de noviembre de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de febrero de 2038.
11. Monto Negociado Bloque 1: US\$20,000,000.00
12. Monto Negociado Bloque 2: US\$51,440,000.00
13. Monto Negociado Bloque 3: US\$ 250,000.00
14. Plazo Tramo 1: Ciento Noventa y Cinco meses.
15. Tasa de Interés Tramo 1: 7.59% anual
16. Forma de pago de Capital Tramo 1: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
Tramo II
17. Fecha de negociación Tramo 2: 19 de noviembre de 2021.
18. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de febrero de 2038.
19. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,250,000.00
20. Plazo Tramo 2: Ciento Noventa y Cinco meses.
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.59% anual
22. Forma de pago de Capital Tramo 2: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.
Tramo III
23. Fecha de negociación Tramo 3: 03 de diciembre de 2021.
24. Fecha de vencimiento Tramo 3: 03 de febrero de 2038.
25. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00



26. Plazo Tramo 3: Ciento Noventa y cuatro meses.
27. Tasa de Interés Tramo 3: 7.59% anual
28. Forma de pago de Capital Tramo 3: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
Tramo IV
29. Fecha de negociación Tramo 4: 07 de diciembre de 2021.
30. Fecha de vencimiento Tramo 4: 07 de febrero de 2038.
31. Monto Negociado Tramo 4: US\$500,000.00
32. Plazo Tramo 4: Ciento Noventa y cuatro meses.
33. Tasa de Interés Tramo 4: 7.59% anual
34. Forma de pago de Capital Tramo 4: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
Tramo V
35. Fecha de negociación Tramo 5: 08 de diciembre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 8 de febrero de 2038.
37. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,250,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ciento Noventa y cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.59% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año
Tramo VI
41. Fecha de negociación Tramo 6: 22 de diciembre de 2021.
42. Fecha de vencimiento Tramo 6: 23 de febrero de 2038.
43. Monto Negociado Tramo 6: US\$2,000,000.00
44. Plazo Tramo 6: Ciento Noventa y cuatro meses.
45. Tasa de Interés Tramo 6: 7.59% anual
46. Forma de pago de Capital Tramo 6: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo registrado es de US\$ 78,690,000.00. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando acabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.
2. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.
3. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.



4. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.
5. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.
6. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

7. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 30 de diciembre de 2016 en escritura de Transformación de Modificación de Pacto Social, ante los oficio notariales de la licenciada María Martha Delgado Molina; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:



Nombre del administrador	Cargo
Raúl Henríquez Marroquín	Gerente Presidente
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
Jaime Guillermo Dunn de Ávila	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
Roberto Arturo Valdivieso*	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés*	Gerente Suplente

Con fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 78 del libro 3701 del Registro de Sociedades del folio 333 al 352 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

4) EFFECTOS POR PANDEMIA-COVID 19

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, derivado de dicha situación se produjeron modificaciones en las condiciones de algunos Fondos administrados, los cuales consistieron en:

1. Modificación al Contrato de Titularización y Características de los tramos de la Emisión Vigentes y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.
2. Modificación al Contrato de Cesión y Autorización para otorga la Modificación del mismo.
3. Modificación al Contrato de Administración y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.

Los cambios antes citados fueron en los siguientes fondos administrados al 31 de diciembre de 2021:

1. Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01
2. Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01
3. Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 02
4. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03
5. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021

Según acta No. 176 de Consejo de Gerentes, celebrada el 07 de enero de 2022, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2021, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2022.



b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020

Según acta No. 134 de Consejo de Gerentes, celebrada el 11 de enero de 2021, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2020, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 18 de enero de 2021.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US\$92,500.00.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros por ejemplo:
 - i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
 - ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. 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.
4. 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 expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

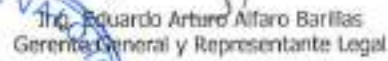


Las notas que aparecen de la página 9 a la 49 son parte integral de los Estados Financieros.

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


Lic. Melvo Baltimore Cruz
Contador General




Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal


Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único



Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, 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 de la compañía, al 31 de diciembre de 2020, 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 de 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.

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, 18 de enero de 2021

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	2020	2019
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y sus equivalentes	3,896,705.37	US\$ 4,191,740.44
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	300.00	300.00
Inversiones financieras (nota 7)	2,543,220.49	665,885.54
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	143,000.00	2,493,053.69
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	1,044,789.71	878,632.67
Rendimientos por cobrar	92,094.29	89,849.29
Impuestos	19,360.00	1,532.05
	53,940.88	62,487.20
Activo no corriente	10,235.13	7,660.70
Muebles (nota 8)	10,235.13	7,660.70
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
Total activo	US\$ 3,906,940.50	US\$ 4,199,401.14
Pasivo		
Pasivo corriente	1,187,857.99	1,328,685.62
Cuentas por pagar (nota 10)	496,824.37	568,245.41
Cuentas por pagar relacionadas (nota 5)	146,990.00	129,855.00
Impuestos por pagar (nota 6)	544,043.62	630,585.21
Dividendo por pagar	0.00	0.00
Patrimonio		
Capital	1,200,000.00	1,177,200.00
Capital social (nota 12)	1,200,000.00	1,177,200.00
Reservas de capital	240,000.00	235,440.00
Reservas de capital	240,000.00	235,440.00
Resultados	1,279,082.51	1,458,075.52
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	275.52	4,830.58
Resultados del presente período	1,278,806.99	1,453,244.94
Total pasivo y patrimonio	US\$ 3,906,940.50	US\$ 4,199,401.14
Contingencias de compromisos y control propias		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y compromisos	US\$ 654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78
Total	US\$ 654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78
Contingencias de compromisos y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	654,915,417.95	628,854,102.78
Total	US\$ 654,915,417.95	US\$ 628,854,102.78

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Bajimore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Banillas
Gerente General y Representante Legal

José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único






HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	2020	2019
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 3,055,447.28	US\$ 3,500,906.40
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>3,055,447.28</u>	<u>3,500,906.40</u>
Egresos		
Costos de explotación	1,290,368.59	1,431,840.61
Gastos de operación por titularización de activos	15,499.75	79,764.23
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,271,769.99	1,348,060.23
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	3,098.85	4,016.15
Resultado de operación	<u>1,765,078.69</u>	<u>2,069,065.79</u>
Ingresos financieros	65,142.71	17,330.92
Ingresos por inversiones financieras	24,062.49	12,709.00
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar	41,080.22	4,621.92
Otros ingresos financieros	0.00	0.00
Utilidad de operación antes de impuestos	<u>1,830,221.40</u>	<u>2,086,396.71</u>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	539,544.69	624,683.24
Utilidad ordinaria después de impuesto	<u>1,290,676.71</u>	<u>1,461,713.47</u>
Gastos financieros	7,309.72	10,228.68
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	0.00	8,855.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar	49.72	1,373.68
Otros gastos financieros	7,260.00	0.00
Pérdida en venta de activos	0.00	0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos	<u>1,283,366.99</u>	<u>1,451,484.79</u>
Ingresos extraordinarios	0.00	1,760.15
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	<u>US\$ 1,283,366.99</u>	<u>US\$ 1,453,244.94</u>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 1,693,515.51	US\$ 1,607,790.58
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	1,519,091.00	1,693,515.51
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	1,830,221.40	2,086,396.71
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	1,283,375.48	1,451,484.79
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	1,283,375.48	1,453,244.94
No. de acciones comunes en circulación	6,000	5,886
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	213.90	246.90

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Baltimore Cruz
Contador General

Gra. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

José Mario Zelaya Rivas
Administrador único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 16,492.82	US\$ 1,440,871.09	US\$ 2,854,883.91
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,440,871.09	(1,440,871.09)	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,450,000.00)	0.00	(1,450,000.00)
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,400,646.18	1,400,646.18
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 7,363.91	US\$ 1,400,646.18	US\$ 2,805,530.09
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,400,646.18	(1,400,646.18)	0.00
Capitalización	12,600.00	0.00	0.00	0.00	12,600.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,402,600.00)	0.00	(1,402,600.00)
Aumento de reserva legal	0.00	2,520.00	0.00	0.00	2,520.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,364,420.49	1,364,420.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 5,410.09	US\$ 1,364,420.49	US\$ 2,782,470.58
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,364,420.49	(1,364,420.49)	0.00
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,365,000.00)	0.00	(1,365,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,453,244.94	1,453,244.94
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 4,830.58	US\$ 1,453,244.94	US\$ 2,870,715.52
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,453,244.94	(1,453,244.94)	0.00
Capitalización	22,800.00	0.00	(22,800.00)	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,435,000.00)	0.00	(1,435,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	4,560.00	0.00	0.00	4,560.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,278,806.99	1,278,806.99
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	US\$ 1,200,000.00	US\$ 240,000.00	US\$ 275.52	US\$ 1,278,806.99	US\$ 2,719,082.51

El 27 de mayo de 2020, en Asamblea de Socios número 7 la Sociedad Titularizadora acordó incrementar el capital mínimo a un monto de US\$1,200,000.00 incrementando el valor en US\$ 22,800.00 mediante emisión de 114 nuevas acciones, las cuales hacen un total de 6,000 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$ 200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Martín Beltrán
 Contador General



Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal



José Mario Zelaya-Rivas
 Gerente Único



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	2020		2019
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 3,780,053.69	US\$	10,916,953.80
Entrada por servicios	3,055,447.28		3,500,906.40
Entrada por intereses y dividendos	27,954.76		19,213.70
Otras entradas relativas a operación	115,146.25		139,902.73
Menos:			
Pagos por compra de inversión propia	1,430,000.00		11,015,007.49
Pagos por costos de servicios	15,499.75		79,764.23
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	999,426.02		900,655.29
Pago de proveedores	27,026.06		0.00
Pago de impuestos y contribuciones	644,674.50		642,098.72
Otros pagos relativos a operación	543,967.42		565,051.01
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>3,318,008.23</i>		<i>1,374,399.89</i>
Flujo de efectivo por actividades de inversión			
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00		0.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos	0.00		269.82
Otros ingresos relativos a inversión	0.00		0.00
Menos:			
Pagos por compra de inmuebles y equipos	5,673.28		4,078.03
Otros ingresos relativos a inversión	0.00		0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>(5,673.28)</i>		<i>(3,808.21)</i>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento			
Entrada de aportes de accionistas	0.00		0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo	0.00		0.00
Entrada por operaciones de reporto	0.00		0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00		0.00
Menos:			
Amortización de préstamos obtenidos	0.00		0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	1,435,000.00		2,105,592.00
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	0.00		29,000.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(1,435,000.00)</i>		<i>(2,134,592.00)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>1,877,334.95</i>		<i>(764,000.32)</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	666,185.54		1,430,185.86
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 2,543,520.49	US\$	666,185.54

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

	<u>2020</u>		<u>2019</u>
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 1,283,366.99	US\$	1,453,244.94
Más:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del periodo	0.00		0.00
Depreciaciones y amortizaciones del periodo	3,098.85		4,016.15
Provisiones diversas del periodo	0.00		0.00
Otros	539,544.69		624,683.24
Menos:			
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo			
Cuentas y documentos por cobrar	(186,229.99)		(104,378.12)
Cuentas y documentos por pagar	(54,286.04)		81,780.88
Gastos pagados por anticipado	0.00		0.00
Otros activos	2,358,600.01		(100,648.29)
Impuesto y contribuciones por pagar	(626,086.28)		(584,298.91)
Proveedores	0.00		0.00
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	US\$ 3,318,008.23	US\$	1,374,399.89

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

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





Lic. Melvin Baltimore Cruz
 Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficios del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, 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 la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciséis, inscrita en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.

En fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.98% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos 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 19)

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 Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Principales políticas contables utilizadas

- a. Periodo contable
El periodo 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.

- 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 Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.
- e. Propiedad, Planta y Equipo
La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.
- f. Depreciación
La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:
 - Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
 - Vehículos 4 años

La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.
- 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 realizará 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. Ingresos de explotación
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.
- m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía, 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.
- n. 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 período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el período no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basándose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo a lo anterior Hencorp Valores adopta su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo más importante a continuación:

Gestión y control integral de riesgos:

La gestión de riesgos como tal implica la planeación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:

Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos

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 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la sociedad presenta un saldo por US\$ 92,094.29 y US\$ 89,849.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., – Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2020	Transacciones al 31 de diciembre de 2019
Inversiones efectuadas	1,150,000.00	2,410,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	1,247.63	4,693.74

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 era de US\$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

De igual manera la sociedad Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, adquirió préstamos con la sociedad Hencorp Capital, LC situada en Miami, FL Estados Unidos, con el fin de adquirir inversiones en la Bolsa de Valores de El Salvador y poder obtener rendimientos. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la sociedad no revelaba saldo en obligaciones con entidades del exterior, adeudado a Hencorp Becstone Capital, LC.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2020 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$146,990.00, el cual corresponde a la deuda por pagar por acciones adquiridas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, disminuyendo el capital social a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a US\$121,000.00 y por servicios prestados a la titularizadora por US\$25,990.00.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de otros impuestos por pagar de Pago a Cuenta ISR asciende a \$4,498.93, al 31 de diciembre de 2019 el saldo de otros impuestos para pagar es de \$5,901.97.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2020 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 539,544.69 y para el 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 624,683.24

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2020 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2020	1,822,911.68	546,873.50	0.00	546,873.50
Menos				
Reserva Legal	4,560.00	(1,368.00)	0.00	(1,368.00)
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2018-2019	19,360.00	(5,808.00)		(5,808.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,500.00	(750.00)	0.00	(750.00)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,388.14	416.44	0.00	416.44
Impuesto operaciones financieras y CECS	0.00	0.00	0.00	0.00
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	31.94	9.58		9.58
Gastos no deducibles	<u>570.54</u>	<u>171.16</u>	<u>0.00</u>	<u>171.16</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	1,798,482.30			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>539,544.69</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>539,544.69</u>	<u>0.00</u>	<u>539,544.69</u>

Al 31 de diciembre de 2020 la cuenta de Impuesto por pagar asciende a US\$544,043.62, la cual está compuesta por Impuesto sobre la renta por un monto de US\$ 539,544.69, que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio y pago a cuenta por pagar de US\$4,498.93.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2019 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2019	2,077,928.18	623,378.45	0.00	623,378.45
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	1,947.12	(584.14)	0.00	(584.14)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	2,026.30	607.89	0.00	607.89
Impuesto operaciones financieras y CECS			0.00	
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.00	0.00		0.00
Gastos no deducibles	<u>4,270.11</u>	<u>1,281.03</u>	<u>0.00</u>	<u>1,281.03</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,082,277.47			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>624,683.24</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>624,683.24</u>	<u>0.00</u>	<u>624,683.24</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar está compuesta por un monto de US\$ 624,683.24, que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>
<u>Bancos e intermediarios locales</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 2,022,500.63	US\$ 358,862.93
Depósitos en cuentas ahorro	515,525.31	301,833.96
Depósitos a Plazo	0.00	0.00
<u>Bancos y financieras del exterior</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	5,194.55	5,188.65
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	US\$ <u>2,543,220.49</u>	US\$ <u>665,885.54</u>

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>
Fondos de titularización	463,507.44	0.00
Otras cuentas por cobrar	US\$ 581,282.27	US\$ 631,282.27
Otros	0.00	247,350.40
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	US\$ <u>1,044,789.71</u>	US\$ <u>878,632.67</u>

La cuenta de otros, representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 143,000.00, las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a **\$121,000.00**; las cuales suman un monto de **US\$143,000.00** al 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2019, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 2,493,053.69 las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a \$**121,000.00**; las cuales suman un monto de **US\$143,000.00** al 31 de diciembre de 2019.
- b) Inversiones disponibles para la venta por U\$ **2,350,053.69**, la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
20/12/2019	Hencorp, S.A. de C.V.	LETE2019-D	2,350,053.69	20/12/2019
TOTAL			2,350,053.69	

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
<u>Mobiliario y Equipo de Oficina</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,321.24	(1,162.62)	158.62
Aumentos	0.00	(132.17)	(132.17)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,321.24	(1,294.79)	26.45
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,321.24	(1,321.24)	0.00
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,261.40	(1,446.60)	814.80
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,261.40	(1,634.63)	626.77
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,261.40	(1,822.67)	438.73
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,261.40	(2,010.71)	250.69
<u>Equipo de Cómputo</u>	Valor Original	Depreciación	Valor Pendiente
Saldo al 31 de diciembre de 2014	10,615.17	(5,830.58)	4,784.59
Aumentos	4,560.54	(2,121.35)	2,439.19
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15,175.71	(7,952.05)	7,223.66
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	21,295.62	(10,895.46)	10,400.16
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22,477.04	(14,465.77)	8,011.27
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	25,126.67	(16,873.15)	8,253.52
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26,619.66	(20,397.69)	6,221.97
Aumento	2,548.75	(2,746.08)	2,295.65
Saldo al 31 de diciembre de 2020	29,168.41	(23,143.77)	6,024.64

<u>Vehículos</u>	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Saldo al 31 de diciembre de 2014	103,648.25	(29,367.35)	74,280.90
Aumentos	0.00	(20,729.64)	(20,729.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	103,648.25	(50,096.99)	53,551.26
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	105,267.25	(71,028.68)	34,238.57
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,267.25	(92,163.08)	13,104.17
Aumento	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	105,267.25	(104,660.13)	607.12
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103,648.25	(103,648.25)	0.00
Aumento	2,624.53	(164.73)	2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020	106,272.78	(103,812.98)	2,459.80
Otros Bienes de uso diversos			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000.00	0.00	1,000.00
Aumento	500.00	0.00	500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,500.00	0.00	1,500.00
TOTALES	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Saldo al 31 de diciembre de 2014	115,584.66	(36,360.55)	79,224.11
Aumentos	4,560.54	(22,983.28)	(18,422.74)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120,145.20	(59,343.83)	60,801.37
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	127,884.11	(83,245.38)	44,638.73
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	130,005.69	(108,075.45)	21,930.24
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 132,655.32	US\$ (123,167.91)	US\$ 9,487.41
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	133,529.31	(125,868.61)	7,660.70
Aumento	5,673.28	(3,098.85)	2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020	139,202.59	(128,967.46)	10,235.13

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	US\$	Al 31 de diciembre de 2020	US\$	Al 31 de diciembre de 2019
Retenciones por pagar	US\$	6,819.47	US\$	6,043.98
Impuestos retenidos		13,310.59		11,437.26
Cuentas por pagar servicios		552.16		1,014.73
Provisiones por pagar		476,142.15		549,749.44
Total Cuentas por Pagar	US\$	496,824.37	US\$	568,245.41

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social asciende a US\$ 1,200,000.00. En fecha veintisiete de mayo de dos mil veinte se celebró modificación del pacto social, suscribiendo nuevas participaciones sociales de Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Treinta y uno/dos mil veinte, inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,999	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	1%
TOTAL	<u>6,000</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,885 de participación social que ascienden a US\$ 1,200,000.00 siendo la participación del 99.98% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social asciende a US\$ 1,177,200.00. En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,885	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	2%
TOTAL	<u>5,886</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,885 de participación social que ascienden a US\$ 1,177,000.00 siendo la participación del 99.98% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2020 y 2019, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

- 1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 654,915,417.95 y US\$ 628,854,102.78 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2020 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Francés Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (\$2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, 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 de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$28,329.63 (Veintiocho Mil Trescientos Veintinueve 63/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Asociación Liceo Francés fueron entregados con fecha 09 de febrero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01”, por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, 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 de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II. Al 31 de diciembre de 2015 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$523,966.67 (Quinientos Veintitrés Mil Novecientos Sesenta y Seis 67/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$3,975.00 (Tres Mil Novecientos Setenta y Cinco 00/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 01”, por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha 22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antiguo Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve. Con fecha 25 de septiembre de 2019, fueron entregado a la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán saldo existente del excedente del Fondo es por la cantidad por US\$169,144.11 (Ciento Sesenta y Nueve Mil Ciento Cuarenta y Cuatro 11/100 Dólares).

Al 30 de junio de 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01”, por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 US\$64,971.84 (Sesenta y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Uno 94/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$165,838.19 (Ciento Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Treinta y Ocho 19/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de Santa Tecla fueron entregados con fecha 22 de junio de 2018.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01”, por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVINT CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno, cuya abreviación es VTHVINT CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVINT CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVINT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Cuarenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ochenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
12. Fecha de Colocación: 8 de agosto de 2012
13. Fecha de Liquidación: 10 de agosto de 2012
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de agosto de 2016
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 10 de agosto de 2019

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 0.00.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01”, por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVASO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Sonsonate.

8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.15% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.55% anual
12. Fecha de Colocación: 18 de octubre de 2012
13. Fecha de Liquidación: 19 de octubre de 2012
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 19 de octubre de 2017
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de octubre de 2022

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 3,948,110.96; al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 4,998,031.00

g. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02”, por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II. El Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$455,829.39 (Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Ochocientos Veintinueve 39/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$4,500.00 (Cuatro Mil Quinientos 00/100 Dólares), Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre 2019 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

h. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01”, por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Setenta y Siete Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
8. Plazo Tramo 1: U\$ 3,900,000.00, Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: U\$ 38,344,000.00, Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Plazo Tramo 3: U\$ 16,044,000.00 Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 4: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
12. Plazo Tramo 5: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
13. Plazo Tramo 6: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
14. Plazo Tramo 7: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
15. Tasa de Interés Tramo 1: 4.75% anual
16. Tasa de Interés Tramo 2: 5.15% anual
17. Tasa de Interés Tramo 3: 5.93% anual
18. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
19. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
20. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
21. Tasa de Interés Tramo 7: 6.99% anual
22. Fecha de Colocación: 18 de febrero de 2013
23. Fecha de Liquidación: 18 de febrero y marzo de 2013
24. Fecha Liquidación Tramo 4, 5, 6 y 7: 19 de octubre de 2015
25. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tramo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tramo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tramo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de U\$ 45,114,540.93; al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de U\$ 47,988.835.81

i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01”, por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCOP CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCOP CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCOP CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Ocho Millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCOP CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Corporación Pirámide, LTDA. de C.V., Restaurantes y Tabernas, LTDA. de C.V., Premium Steak Houses, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
10. Fecha de Colocación: 27 de agosto de 2013
11. Fecha de Liquidación: 18 de febrero de 2013
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de agosto de 2021

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 3,210,197.00.

Según acta 131 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, de fecha 17 de noviembre de 2020, se aprobó hacer uso de la característica de redención anticipada total del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica 01”, por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVPRO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica Cero Uno, cuya abreviación es VTHVPRO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVPRO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVPRO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Banco Prómerica, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.25% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.60% anual
12. Fecha de Colocación: 14 de abril de 2014
13. Fecha de Liquidación: 14 de abril de 2022
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 14 de abril de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 14 de abril de 2022

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 9,140,699.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 13,960,608.00.

k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01”, por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento veinte meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.85% anual
12. Fecha de Colocación: 23 de octubre de 2014
13. Fecha de Liquidación: 24 de octubre de 2014
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 5,664,368.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 6,822,627.00.

I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01”, por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 5.80% anual
10. Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2014
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2014
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2029

Según acta 122 de Consejo de Gerentes se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo en fecha 27 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 216,298,228.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 225,217,644.00.

m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02”, por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAST CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02, cuya abreviación es VTHVAST CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,050,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$4,950,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$580,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$580,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$580,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$580,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.99% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
26. Fecha de Colocación Tramo 1: 12 de febrero de 2015
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de febrero de 2015
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 18 de noviembre de 2016

29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 18 de noviembre de 2016
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 18 de noviembre de 2016
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de noviembre de 2016
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de febrero de 2020
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de febrero de 2023
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 18 de noviembre de 2024
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de noviembre de 2024
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de noviembre de 2024

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 0.00.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US\$ 5,908,324.87

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Deuda con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03”, por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03, cuya abreviación es VTHVAMS CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.

7. Denominación del Originador: Municipio de San Salvador
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$9,300,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$43,396,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$642,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$2,000,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$365,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$600,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$2,135,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$551,200.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$1,005,800.00
18. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
19. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 3 Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 4: Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 5: Ciento Cincuenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 6: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Plazo Tramo 7: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
25. Plazo Tramo 8: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
26. Plazo Tramo 9: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de liquidación
27. Plazo Tramo 10: Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
28. Tasa de Interés Tramo 1: 6.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
31. Tasa de Interés Tramo 4: 6.85% anual
32. Tasa de Interés Tramo 5: 6.85% anual
33. Tasa de Interés Tramo 6: 6.85% anual
34. Tasa de Interés Tramo 7: 6.85% anual
35. Tasa de Interés Tramo 8: 6.85% anual
36. Tasa de Interés Tramo 9: 6.85% anual
37. Tasa de Interés Tramo 10: 6.85% anual
38. Fecha de Colocación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
39. Fecha de Colocación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
40. Fecha de Colocación Tramo 4: 10 de noviembre de 2017
41. Fecha de Colocación Tramo 5: 26 de febrero de 2018
42. Fecha de Colocación Tramo 6: 06 de marzo de 2018
43. Fecha de Colocación Tramo 7: 14 de marzo de 2018
44. Fecha de Colocación Tramo 8: 09 de julio de 2018
45. Fecha de Colocación Tramo 9: 12 de julio de 2018
46. Fecha de Colocación Tramo 10: 20 de noviembre de 2018
47. Fecha de Liquidación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
48. Fecha de Liquidación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
49. Fecha de Liquidación Tramo 4: 13 de noviembre de 2017
50. Fecha de Liquidación Tramo 5: 27 de febrero de 2018
51. Fecha de Liquidación Tramo 6: 07 de marzo de 2018
52. Fecha de Liquidación Tramo 7: 14 de marzo de 2018
53. Fecha de Liquidación Tramo 8: 10 de julio de 2018
54. Fecha de Liquidación Tramo 9: 12 de julio de 2018
55. Fecha de Liquidación Tramo 10: 21 de noviembre de 2018
56. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de noviembre de 2020
57. Fecha de vencimiento Tramo 2: 27 de noviembre de 2030
58. Fecha de vencimiento Tramo 3: 06 de noviembre de 2030
59. Fecha de vencimiento Tramo 4: 13 de noviembre de 2030
60. Fecha de vencimiento Tramo 5: 27 de noviembre de 2030
61. Fecha de vencimiento Tramo 6: 07 de noviembre de 2030

62. Fecha de vencimiento Tramo 7: 14 de noviembre de 2030
63. Fecha de vencimiento Tramo 8: 10 de noviembre de 2030
64. Fecha de vencimiento Tramo 9: 12 de noviembre de 2030
65. Fecha de vencimiento Tramo 10: 21 de noviembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 50,270,916.31; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 51,550,180.20.

o. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01”, por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,000,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$26,678,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,601,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$281,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$6,074,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$584,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$325,500.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$849,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$500,000.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$2,800,000.00
18. Monto Negociado Tramo 11: US\$5,000,000.00
19. Monto Negociado Tramo 12: US\$5,000,000.00
20. Monto Negociado Tramo 13: US\$5,000,000.00

21. Monto Negociado Tramo 14:US\$5,000,000.00
22. Monto Negociado Tramo 15:US\$5,000,000.00
23. Monto Negociado Tramo 16:US\$5,000,000.00
24. Monto Negociado Tramo 17:US\$500,000.00
25. Monto Negociado Tramo 18:US\$5,000,000.00
26. Monto Negociado Tramo 19:US\$5,000,000.00
27. Monto Negociado Tramo 20:US\$5,000,000.00
28. Monto Negociado Tramo 21:US\$5,000,000.00
29. Monto Negociado Tramo 22:US\$5,000,000.00
30. Monto Negociado Tramo 23:US\$5,000,000.00
31. Monto Negociado Tramo 24:US\$5,000,000.00
32. Monto Negociado Tramo 25:US\$5,000,000.00
33. Monto Negociado Tramo 26:US\$2,500,000.00
34. Monto Negociado Tramo 27:US\$1,110,000.00
35. Monto Negociado Tramo 28:US\$5,000,000.00
36. Monto Negociado Tramo 29:US\$2,597,000.00
37. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
38. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
39. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
40. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
41. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
42. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
43. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
44. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
46. Plazo Tramo 10: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
47. Plazo Tramo 11: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
48. Plazo Tramo 12: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
49. Plazo Tramo 13: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
50. Plazo Tramo 14: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
51. Plazo Tramo 15: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
52. Plazo Tramo 16: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
53. Plazo Tramo 17: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
54. Plazo Tramo 18: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
55. Plazo Tramo 19: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
56. Plazo Tramo 20: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
57. Plazo Tramo 21: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
58. Plazo Tramo 22: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
59. Plazo Tramo 23: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
60. Plazo Tramo 24: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
61. Plazo Tramo 25: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
62. Plazo Tramo 26: Ciento Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
63. Plazo Tramo 27: Diecisiete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
64. Plazo Tramo 28: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
65. Plazo Tramo 29: Ciento Cincuenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
66. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
67. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
68. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
69. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
70. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
71. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
72. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
73. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
74. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
75. Tasa de Interés Tramo 10:7.25% anual

76. Tasa de Interés Tramo 11:7.25% anual
77. Tasa de Interés Tramo 12:7.25% anual
78. Tasa de Interés Tramo 13:7.25% anual
79. Tasa de Interés Tramo 14:7.25% anual
80. Tasa de Interés Tramo 15:7.25% anual
81. Tasa de Interés Tramo 16:7.25% anual
82. Tasa de Interés Tramo 17:7.25% anual
83. Tasa de Interés Tramo 18:7.25% anual
84. Tasa de Interés Tramo 19:7.25% anual
85. Tasa de Interés Tramo 20:7.25% anual
86. Tasa de Interés Tramo 21:7.25% anual
87. Tasa de Interés Tramo 22:7.25% anual
88. Tasa de Interés Tramo 23:7.25% anual
89. Tasa de Interés Tramo 24:7.25% anual
90. Tasa de Interés Tramo 25:7.25% anual
91. Tasa de Interés Tramo 26:7.25% anual
92. Tasa de Interés Tramo 27:6.75% anual
93. Tasa de Interés Tramo 28:7.25% anual
94. Tasa de Interés Tramo 29:7.25% anual
95. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
96. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
97. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
98. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
99. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
100. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
101. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
102. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
103. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
104. Fecha de Colocación: Tramo 10: 14 de marzo de 2017
105. Fecha de Colocación: Tramo 11: 11 de abril de 2017
106. Fecha de Colocación: Tramo 12: 26 de abril de 2017
107. Fecha de Colocación: Tramo 13: 04 de mayo de 2017
108. Fecha de Colocación: Tramo 14: 09 de mayo de 2017
109. Fecha de Colocación: Tramo 15: 12 de mayo de 2017
110. Fecha de Colocación: Tramo 16: 16 de mayo de 2017
111. Fecha de Colocación: Tramo 17: 29 de mayo de 2017
112. Fecha de Colocación: Tramo 18: 6 de junio de 2017
113. Fecha de Colocación: Tramo 19: 28 de junio de 2017
114. Fecha de Colocación: Tramo 20: 03 de julio de 2017
115. Fecha de Colocación: Tramo 21: 06 de julio de 2017
116. Fecha de Colocación: Tramo 22: 11 de julio de 2017
117. Fecha de Colocación: Tramo 23: 14 de julio de 2017
118. Fecha de Colocación: Tramo 24: 18 de julio de 2017
119. Fecha de Colocación: Tramo 25: 16 de agosto 2017
120. Fecha de Colocación: Tramo 26: 18 de agosto de 2017
121. Fecha de Colocación: Tramo 27: 26 de octubre de 2017
122. Fecha de Colocación: Tramo 28: 27 de octubre de 2017
123. Fecha de Colocación: Tramo 29: 10 de noviembre de 2017
124. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
125. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
126. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
127. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
128. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
129. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
130. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016

131. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
132. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
133. Fecha de Liquidación Tramo 10:14 de marzo de 2017
134. Fecha de Liquidación Tramo 11:11 de abril de 2017
135. Fecha de Liquidación Tramo 12:26 de abril de 2017
136. Fecha de Liquidación Tramo 13:04 de mayo de 2017
137. Fecha de Liquidación Tramo 14:09 de mayo de 2017
138. Fecha de Liquidación Tramo 15:12 de mayo de 2017
139. Fecha de Liquidación Tramo 16:16 de mayo de 2017
140. Fecha de Liquidación Tramo 17:29 de mayo de 2017
141. Fecha de Liquidación Tramo 18:6 de junio de 2017
142. Fecha de Liquidación Tramo 19:28 de junio de 2017
143. Fecha de Liquidación Tramo 20:03 de julio de 2017
144. Fecha de Liquidación Tramo 21:06 de julio de 2017
145. Fecha de Liquidación Tramo 22:11 de julio de 2017
146. Fecha de Liquidación Tramo 23:14 de julio de 2017
147. Fecha de Liquidación Tramo 24:18 de julio de 2017
148. Fecha de Liquidación Tramo 25:16 de agosto 2017
149. Fecha de Liquidación Tramo 26:18 de agosto de 2017
150. Fecha de Liquidación Tramo 27:26 de octubre de 2017
151. Fecha de Liquidación Tramo 28:27 de octubre de 2017
152. Fecha de Liquidación Tramo 29:10 de noviembre de 2017
153. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
154. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
155. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
156. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
157. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
158. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
159. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
160. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
161. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024
162. Fecha de vencimiento Tramo 10:14 de marzo de 2020
163. Fecha de vencimiento Tramo 11:11 de diciembre de 2030
164. Fecha de vencimiento Tramo 12:26 de diciembre de 2030
165. Fecha de vencimiento Tramo 13:04 de diciembre de 2030
166. Fecha de vencimiento Tramo 14:09 de diciembre de 2030
167. Fecha de vencimiento Tramo 15:12 de diciembre de 2030
168. Fecha de vencimiento Tramo 16:16 de diciembre de 2030
169. Fecha de vencimiento Tramo 17:29 de diciembre de 2030
170. Fecha de vencimiento Tramo 18:06 de diciembre de 2030
171. Fecha de vencimiento Tramo 19:28 de diciembre de 2030
172. Fecha de vencimiento Tramo 20:03 de diciembre de 2030
173. Fecha de vencimiento Tramo 21:06 de diciembre de 2030
174. Fecha de vencimiento Tramo 22:11 de diciembre de 2030
175. Fecha de vencimiento Tramo 23:14 de diciembre de 2030
176. Fecha de vencimiento Tramo 24:18 de diciembre de 2030
177. Fecha de vencimiento Tramo 25:16 de diciembre de 2030
178. Fecha de vencimiento Tramo 26:18 de diciembre de 2030
179. Fecha de vencimiento Tramo 27:26 de marzo de 2019
180. Fecha de vencimiento Tramo 28:27 de diciembre de 2030
181. Fecha de vencimiento Tramo 29:10 de diciembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 129,837,888.19; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 132,576,734.33.

p. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01”, por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Veintiún Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$21,845,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$1,700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 4: US\$274,500.00
13. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,480,500.00
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.55% anual
15. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 6.55% anual
16. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 6.55% anual
17. Tasa de Interés a Pagar Tramo 4: 6.10% anual
18. Tasa de Interés a Pagar Tramo 5: 6.55% anual
19. Fecha de Colocación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
20. Fecha de Colocación Tramo 2: 6 de marzo de 2018
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 30 de abril de 2018
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 30 de abril de 2018
23. Fecha de Colocación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
24. Fecha de Liquidación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 2: 06 de marzo de 2018
26. Fecha de Liquidación Tramo 3: 30 de abril de 2018
27. Fecha de Liquidación Tramo 4: 30 de abril de 2018
28. Fecha de Liquidación Tramo 5: 11 de mayo de 2018

29. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2027
30. Fecha de vencimiento Tramo 2: 06 de diciembre de 2027
31. Fecha de vencimiento Tramo 3: 30 de diciembre de 2027
32. Fecha de vencimiento Tramo 4: 30 de diciembre de 2027
33. Fecha de vencimiento Tramo 5: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$ 23,650,628.00 y al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 25,332,798.00.

q. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02”, por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
8. Plazo: Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés a Pagar: 6.82% anual
10. Fecha de Colocación: 19 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 20 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2032

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado es de US\$39,216,336.00 y al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 39,310,000.00.

r. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos.

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02”, por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán.
8. Plazo: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$1,100,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,585,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,505,000.00
12. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual
13. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual
15. Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018
16. Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018
17. Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018
18. Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018
19. Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018
20. Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018
21. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de octubre de 2023
22. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de octubre de 2026
23. Fecha de vencimiento Tramo 3: 29 de octubre de 2026

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 5,744,512.73 y al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 6,444,498.03.

s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04”, por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 CERO CUATRO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CUATRO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CUATRO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CUATRO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de San Salvador
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$10,400,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$ 7,280,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$ 1,857,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$ 300,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$ 500,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$ 463,000.00
14. Plazo Tramo 1: Ciento Ochenta Meses, contados a partir de la fecha de liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3 Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Cincuenta y Nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Cincuenta y Nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.87% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 6.85% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 6.85% anual
26. Fecha de Colocación Tramo 1: 28 de marzo de 2019
27. Fecha de Colocación Tramo 2: 29 de marzo de 2019
28. Fecha de Colocación Tramo 3: 09 de abril de 2019
29. Fecha de Colocación Tramo 4: 09 de mayo de 2019

30. Fecha de Colocación Tramo 5: 30 de mayo de 2019
31. Fecha de Colocación Tramo 6: 18 de junio de 2019
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 29 de marzo de 2019.
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 01 de abril de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 10 de abril de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 09 de mayo de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 30 de mayo de 2019
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de junio de 2019
38. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de marzo de 2034.
39. Fecha de vencimiento Tramo 2: 01 de abril de 2034
40. Fecha de vencimiento Tramo 3: 10 de abril de 2024
41. Fecha de vencimiento Tramo 4: 09 de abril de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 5: 30 de abril de 2024
43. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de abril de 2024

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 20,092,199.11; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 20,537,949.41.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,755,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,050,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$495,000.00

12. Plazo Tramo 1: Doscientos dieciséis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 7.00% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.00% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 31 de julio de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 31 de julio de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 13 de agosto de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 20 de agosto de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de julio de 2037
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de julio de 2026
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 13 de agosto de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de agosto de 2026

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 30,300,000.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 30,300,000.00.

u. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01”, por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$4,675,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,600,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$825,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$1,500,000.00

12. Monto Negociado Tramo 5: US\$200,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$6,400,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Setenta y nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.50% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.50% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 7.00% anual
26. Fecha de Liquidación Tramo 1: 12 de noviembre de 2019
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de diciembre de 2019
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 20 de noviembre de 2019
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 28 de noviembre de 2019
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 29 de noviembre de 2019
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de diciembre de 2019
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de noviembre de 2024
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de noviembre de 2027
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 20 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 28 de noviembre de 2027
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 29 de noviembre de 2027
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de julio de 2026

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 14,686,155.57; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 16,190,000.00.

v. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de AMC 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01”, por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.

4. Monto de la Emisión: Hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,500,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$814,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$300,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$135,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$500,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$921,000.00
16. Plazo Tramo 1: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
17. Plazo Tramo 2: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 5: Ochenta y tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 6: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 7: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 8: Ochenta y dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
26. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
27. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
28. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
31. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 20 de diciembre de 2019
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 20 de diciembre de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 23 de diciembre de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 26 de diciembre de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 20 de enero de 2020
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 05 de febrero de 2020
38. Fecha de Liquidación Tramo 7: 10 de febrero de 2020
39. Fecha de Liquidación Tramo 8: 13 de febrero de 2020
40. Fecha de vencimiento Tramo 1: 20 de diciembre de 2026
41. Fecha de vencimiento Tramo 2: 20 de diciembre de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 3: 23 de diciembre de 2026
43. Fecha de vencimiento Tramo 4: 26 de diciembre de 2026
44. Fecha de vencimiento Tramo 5: 20 de diciembre de 2026
45. Fecha de vencimiento Tramo 6: 05 de diciembre de 2026.
46. Fecha de vencimiento Tramo 7: 10 de diciembre de 2026
47. Fecha de vencimiento Tramo 8: 13 de diciembre de 2026

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 6,253,956.90; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 4,414,000.00.

w. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Tuscania Corporate and Business Park 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01”, por un monto de hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 3,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-20/2019 de fecha de fecha 23 de mayo de 2019 y se modificó en sesión CD-23/2019 de fecha 23 de julio de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2019 de fecha 13 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: El fondo de titularización de inmuebles FTHVTB CERO UNO se crea con el objeto del rendimiento y financiamiento del Inmueble construido denominado “Edificio Vía del Corso” donde actualmente se encuentra “Campus Tigo” para su administración, operación, venta, alquiler y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, cuya abreviación es VTHVTB CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Participación con cargo al FTHVTB CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de participación”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Tres Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Diez mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVBT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,250,000.00
9. Plazo Tramo 1: Noventa y nueve años.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
11. Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el prospecto de la emisión.
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de enero de 2119

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo registrado es de US\$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 0.00.

x. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 01

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01”, por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Uno, cuya abreviación es VTHVFOV CERO UNO.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028.

El monto cedido para administración de Hencorp Valores Ltda. Titularizadora al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$19,526,003.52.

y. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 02

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2013 La emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 02 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02”, por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTHVFOV CERO DOS.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 05 de noviembre de 2027.

El monto cedido para administración de Hencorp Valores Ltda. Titularizadora al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$18,148,146.80.

z. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 03

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2015 La emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 03 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03”, por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

1. Denominación: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTHVFOV CERO TRES.
2. Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.
3. Plazo de negociación: 180 días
4. Clasificación de riesgo: AAA, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. Y A+, Fitch Centroamérica S.A.
5. Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

El monto cedido para administración de Hencorp Valores Ltda. Titularizadora al 31 de diciembre de 2020 asciende a US\$14,772,727.93.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando acabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.
2. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

3. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.
4. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.
5. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.
6. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las cláusulas y designación de Ejecutor Especial.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

7. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estará integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acordó que habrían cuatro suplentes.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las cláusulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 30 de diciembre de 2016 en escritura de Transformación de Modificación de Pacto Social, ante los oficio notariales de la licenciada María Martha Delgado Molina; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

Nombre del administrador	Cargo
Raúl Henríquez Marroquín	Gerente Presidente
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Secretario
Victor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
Jaime Guillermo Dunn de Ávila	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
Roberto Arturo Valdivieso*	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés*	Gerente Suplente

Con fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 78 del libro 3701 del Registro de Sociedades del folio 333 al 352 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta número dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta número cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

4) EFFECTOS POR PANDEMIA-COVID 19

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, derivado de dicha situación se produjeron modificaciones en las condiciones de algunos Fondos administrados, los cuales consistieron en:

1. Modificación al Contrato de Titularización y Características de los tramos de la Emisión Vigentes y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.
2. Modificación al Contrato de Cesión y Autorización para otorga la Modificación del mismo.
3. Modificación al Contrato de Administración y Autorización para otorgar la Modificación del mismo.

Los cambios antes citados fueron en los siguientes fondos administrados:

1. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03
2. Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01
3. Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01
4. Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01
5. Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 02
6. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03
7. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01

8. Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Migue 01

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020

Según acta No. 134 de Consejo de Gerentes, celebrada el 11 de enero de 2021, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2020, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 18 de enero de 2021.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019

Según acta No. 102 de Consejo de Gerentes, celebrada el 10 de enero de 2020, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2019, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 20 de enero de 2020.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US\$92,500.00.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros por ejemplo:
 - i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.

- ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. 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.
4. 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 expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 50 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lc. Merrin Baladrón
Contador General

Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Contador General y Representante Legal

José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único



Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, 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 de la compañía, al 31 de diciembre de 2019, 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 de 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.

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.



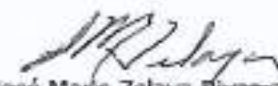
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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, 17 de enero de 2020



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	2019	2018
Activo		
Activo corriente	4,191,740.44	US\$ 4,740,240.58
Efectivo y sus equivalentes	300.00	300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	665,885.54	1,429,885.86
Inversiones financieras (nota 7)	2,493,053.69	2,395,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	878,632.67	760,298.00
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	89,849.29	91,449.29
Rendimientos por cobrar	1,532.05	3,414.83
Impuestos	62,487.20	59,892.60
Activo no corriente	7,660.70	9,487.41
Muebles (nota 8)	7,660.70	9,487.41
Activos Intangibles (nota 9)	0.00	0.00
Total activo	US\$ 4,199,401.14	US\$ 4,749,727.99
Pasivo		
Pasivo corriente	1,328,685.62	1,967,257.41
Cuentas por pagar (nota 10)	568,245.41	486,464.53
Cuentas por pagar relacionadas (nota 5)	129,855.00	150,000.00
Impuestos por pagar (nota 6)	630,585.21	590,200.88
Dividendo por pagar	0.00	740,592.00
Patrimonio		
Capital	1,177,200.00	1,177,200.00
Capital social (nota 12)	1,177,200.00	1,177,200.00
Reservas de capital	235,440.00	235,440.00
Reservas de capital	235,440.00	235,440.00
Resultados	1,458,075.52	1,369,830.58
Resultados acumulados de ejercicios de ejercicios anteriores	4,830.58	5,410.09
Resultados del presente periodo	1,453,244.94	1,364,420.49
Total pasivo y patrimonio	US\$ 4,199,401.14	US\$ 4,749,727.99
Contingencias de compromisos y control propias		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 628,854,102.78	US\$ 607,067,714.88
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y compromisos	US\$ 628,854,102.78	607,067,714.88
Total	US\$ 628,854,102.78	US\$ 607,067,714.88
Contingencias de compromisos y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	628,854,102.78	US\$ 607,067,714.88
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	628,854,102.78	607,067,714.88
Total	US\$ 628,854,102.78	US\$ 607,067,714.88

Las notas que aparecen de la página 9 a la 45 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Baltimore Cruz
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Afaro Barillas
Gerente General y Representante LegalZelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 3,500,906.40	US\$ 3,342,710.10
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>3,500,906.40</u>	<u>3,342,710.10</u>
Egresos		
Costos de explotación	1,431,840.61	1,394,011.18
Gastos de operación por titularización de activos	79,764.23	92,932.75
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,348,060.23	1,285,147.12
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	4,016.15	15,931.31
Resultado de operación		<u>1,948,698.92</u>
Ingresos financieros	17,330.92	39,737.27
Ingresos por inversiones financieras	12,709.00	36,794.94
Ingresos por cuentitas y documentos por cobrar	4,621.92	2,942.33
Otros ingresos financieros	0.00	0.00
Utilidad de operación antes de impuestos	<u>2,086,396.71</u>	<u>1,988,436.19</u>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	624,683.24	585,688.05
Utilidad ordinaria después de impuesto	<u>1,461,713.47</u>	<u>1,402,748.14</u>
Gastos financieros	10,228.68	35,807.65
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	8,855.00	1,198.67
Gastos por cuentas y documentos por pagar	1,373.68	3,058.36
Gastos por contingencias, compromisos y otros	0.00	4,800.00
Perdida en venta de activos	0.00	26,750.62
Utilidad ordinaria después de impuestos	<u>1,451,484.79</u>	<u>1,366,940.49</u>
Ingresos extraordinarios	1,760.15	0.00
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
Utilidad neta del ejercicio (Incluye reserva legal)	<u>US\$ 1,453,244.94</u>	<u>US\$ 1,366,940.49</u>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 1,607,790.58	US\$ 1,640,930.09
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	1,693,515.51	1,607,790.58
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	2,086,396.71	1,988,436.19
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	1,451,484.79	1,366,940.49
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	1,453,244.94	1,366,940.49
No. de acciones comunes en circulación	5,886	5,886
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	246.90	232.24

Las notas que aparecen de la página 9 a la 45 son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Baltimore Cruz
Contador GeneralLic. Eduardo Arturo Arango Barillas
Gerente General y Representante LegalJosé Mario Zelaya Rivas
Administrador Único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	US\$ 1,147,400.00	US\$ 229,480.00	US\$ 233,298.94	US\$ 1,300,393.88	US\$ 2,910,572.82
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,300,393.88	(1,300,393.88)	0.00
Capitalización	17,200.00	0.00	0.00	0.00	17,200.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,517,200.00)	0.00	(1,517,200.00)
Aumento de reserva legal	0.00	3,440.00	0.00	0.00	3,440.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,440,871.09	1,440,871.09
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 16,492.82	US\$ 1,440,871.09	US\$ 2,854,883.91
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,440,871.09	(1,440,871.09)	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,450,000.00)	0.00	(1,450,000.00)
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,400,646.18	1,400,646.18
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	US\$ 1,164,600.00	US\$ 232,920.00	US\$ 7,363.91	US\$ 1,400,646.18	US\$ 2,805,530.09
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,400,646.18	(1,400,646.18)	0.00
Capitalización	12,600.00	0.00	0.00	0.00	12,600.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1402,600.00)	0.00	(1402,600.00)
Aumento de reserva legal	0.00	2,520.00	0.00	0.00	2,520.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,364,420.49	1,364,420.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 5,410.09	US\$ 1,364,420.49	US\$ 2,782,470.58
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,364,420.49	(1,364,420.49)	0.00
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,365,000.00)	0.00	(1,365,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,453,244.94	1,453,244.94
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 4,830.58	US\$ 1,453,244.94	US\$ 2,870,715.52

El 19 de marzo de 2018, en Asamblea de Socios número 2 la Sociedad Titularizadora acordó incrementar el capital mínimo a un monto de US\$ 1,177,200.00 incrementando el valor de US\$ 12,600.00 mediante emisión de 63 nuevas acciones, las cuales hacen un total de 5,886 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$ 200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 12).

Las notas que aparecen de la página 9 a la 45 son parte integral de los Estados Financieros.


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


 C.C. Melvin Baltimore Cruz
 Contador General




 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
 Gerente General y Representante Legal




 José Mario Zelaya Rivas
 Administrador Único



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Flujo de efectivo por actividades de operación</u>		
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 10,916,953.80	US\$ 10,978,306.44
Entrada por servicios	3,500,906.40	3,342,710.10
Entrada por intereses y dividendos	19,213.70	38,085.41
Otras entradas relativas a operación	139,902.73	89,501.45
Menos:		
Pagos por compra de inversión propia	11,015,007.49	10,386,306.44
Pagos por costos de servicios	79,764.23	92,932.75
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	900,655.29	891,501.17
Pago de proveedores	0.00	0.00
Pago de impuestos y contribuciones	642,098.72	752,025.10
Otros pagos relativos a operación	565,051.01	385,670.91
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>1,374,399.89</i>	<i>1,940,167.03</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de inversión</u>		
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00	0.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos	269.82	359.45
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
Menos:		
Pagos por compra de inmuebles y equipos	4,078.03	4,693.73
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>(3,808.21)</i>	<i>(4,334.28)</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</u>		
Entrada de aportes de accionistas	0.00	0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo	0.00	1,080,000.00
Entrada por operaciones de reporto	0.00	0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00	150,000.00
Menos:		
Amortización de préstamos obtenidos	0.00	1,080,000.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	2,105,592.00	799,408.00
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	29,000.00	0.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(2,134,592.00)</i>	<i>(649,408.00)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>(764,000.32)</i>	<i>1,286,424.75</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	1,430,185.86	143,761.11
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 666,185.54	US\$ 1,430,185.86

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	2019		2018
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 1,453,244.94	US\$	1,366,940.49
Más:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del período			0.00
Depreciaciones y amortizaciones del período	4,016.15		15,931.31
Provisiones diversas del período	0.00		0.00
Otros	624,683.24		585,688.05
Menos:			
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo			
Cuentas y documentos por cobrar	(104,378.12)		(18,902.38)
Cuentas y documentos por pagar	81,780.88		84.28
Gastos pagados por anticipado	0.00		0.00
Otros activos	(100,648.29)		588,880.67
Impuesto y contribuciones por pagar	(584,298.91)		(598,455.39)
Proveedores	0.00		0.00
Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	US\$ 1,374,399.89	US\$	1,940,167.03

Las notas que aparecen de la página 9 a la 45 son parte integral de los Estados Financieros.

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





Lic. Melvin Palmore Cruz
 Contador General

Lic. Eduardo Alberto Alfaro Benillas
 Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
 Administrador único





HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA
(Subsidiaria de Hencorp, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficios del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, 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 la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

En fecha cinco de marzo de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Benjamín Rodríguez Juárez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-cero seis/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción, San Salvador, once de mayo de dos mil doce.

En fecha diez de agosto de dos mil doce se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gustavo Arnoldo Lozano Melara para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-treinta/dos mil doce, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción, San Salvador, dos de octubre de dos mil doce.

En fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-quince/dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.

En fecha veintiuno de abril de dos mil dieciseis se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodriguez Hernández para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-trece/dos mil dieciseis, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciseis.

En fecha veintitres de septiembre de dos mil dieciseis en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de caracter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza juridica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistma Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, en fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al Numero 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

En fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dieciséis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

La compañía es subsidiaria de Hencorp, V. Holding S. de R.L., ya que ésta posee una participación del 99.98% del capital social, por tanto, es controladora de HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

Normas Técnicas para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos 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 19)

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 Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

Principales políticas contables utilizadas

- 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.

- 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 Norteamérica, se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, no obstante, al cierre del ejercicio la compañía no ha realizado transacciones monetarias diferentes al dólar estadounidense.
- e. Propiedad, Planta y Equipo
La propiedad, planta y equipo se registra a su valor de adquisición más todos los gastos necesarios para poner en buen funcionamiento el equipo adquirido. Actualmente la entidad únicamente tiene registrados bienes muebles.
- f. Depreciación
La depreciación de la propiedad, planta y equipo se realiza de la siguiente forma:
 - Equipo de Cómputo y Mobiliario de Oficina 5 años
 - Vehículos 4 años

La depreciación registrada al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a bienes muebles. No se poseen bienes inmuebles.
- 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 realizará 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. Ingresos de explotación
Los ingresos de explotación se registran sobre la base de lo devengado al momento de realizarse la transacción.
- m. Flujo de Efectivo
Los flujos de efectivo de la compañía, 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.
- n. 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 período razonable de uso. La administración ha definido una vida útil de 5 años.

NOTA 3 CAMBIOS CONTABLES

Durante los periodos reportados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el período no se determinan riesgos en las inversiones en instrumentos financieros.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo que posee, identificar las dimensiones dentro del espectro de la empresa, basandose en las Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48) emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. De acuerdo a lo anterior Hencorp Valores adopa su Manual Integral de Riesgos, resumiendo lo mas importante a continuación:

Gestion y control integral de riesgos:

La gestion de riesgos como tal implica la pleneación, organización, dirección, ejecución y seguimiento de procesos, actividades y estrategias tendientes a la identificación, evaluación, medición y monitoreo de los riesgos, en la búsqueda de la protección de los inversionistas, los Fondos de Titularización y la Sociedad Titularizadora como empresa.

Factores de riesgo:

Los factores de riesgo están conformados por los agentes o causas de las cuales se deriva el riesgo, es decir, por todos los aspectos que contribuyen a su materialización.

Riesgos

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 interrumpen 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 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la sociedad presenta un saldo por US\$ 91,449.29 y US\$ 108,149.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, LTDA., – Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2019	Transacciones al 31 de diciembre de 2018
Inversiones efectuadas	2,410,000.00	3,280,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	4,693.74	6,563.15

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 era de US\$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

De igual manera la sociedad Hencorp Valores, LTDA. Titularizadora, adquirió préstamos con la sociedad Hencorp Capital, LC situada en Miami, FL Estados Unidos, con el fin de adquirir inversiones en la Bolsa de Valores de El Salvador y poder obtener rendimientos. Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la sociedad no revelaba saldo en obligaciones con entidades del exterior, adeudado a Hencorp Becstone Capital, LC.

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, forma parte de Grupo Hencorp LC un grupo sólido comprometido a ofrecer plataformas de servicios, oportunidades de fondos de inversión, y cuyo objetivo es ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito financiero en un negocio global. Hencorp V. Holding S. de R.L., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2019 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$129,855.00, el cual corresponde a la deuda por pagar por acciones adquiridas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Super Intendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, disminuyendo el capital social a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a US\$121,000.00 e intereses generados por dicho prestamo por US\$8,855.00.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de otros impuestos por pagar de Pago a Cuenta ISR asciende a \$5,901.97, al 31 de diciembre de 2018 el saldo de otros impuestos por pagar es de \$4,512.83

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2019 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 624,683.24 y para el 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 585,688.05

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2019 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2019	2,077,928.18	623,378.45	0.00	623,378.45
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	1,947.12	(584.14)	0.00	(584.14)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	2,026.30	607.89	0.00	607.89
Impuesto operaciones financieras y CECS			0.00	
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.00	0.00		0.00
Gastos no deducibles	<u>4,270.11</u>	<u>1,281.03</u>	<u>0.00</u>	<u>1,281.03</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,082,277.47			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>624,683.24</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>624,683.24</u>	<u>0.00</u>	<u>624,683.24</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar y diferido esta compuesta por un monto de US\$ 624,683.24, que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2018 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2018	1,952,628.54	585,788.56	0.00	585,788.56
Menos				
Reserva Legal	2,520.00	(756.00)	0.00	(756.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	1,226.75	(368.02)	0.00	(368.02)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	2,925.69	877.71	0.00	877.71
Impuesto operaciones financieras y CECS	189.81	56.94	0.00	56.94
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.91	0.27		0.27
Gastos no deducibles	<u>295.30</u>	<u>88.59</u>	<u>0.00</u>	<u>88.59</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	1,952,293.50			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>585,688.05</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>585,688.05</u>	<u>0.00</u>	<u>585,688.05</u>

Al 31 de diciembre de 2018 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar y diferido esta compuesta por un monto de US\$ 585,688.05 que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	
<u>Bancos e intermediarios locales</u>				
Depósitos en cuentas corrientes	US\$	358,862.93	US\$	1,362,521.67
Depósitos en cuentas ahorro		301,833.96		51,902.59
Depósitos a Plazo		0.00		15,000.00
<u>Bancos y financieras del exterior</u>				
Depósitos en cuentas corrientes		5,188.65		461.60
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	US\$	<u>665,885.54</u>	US\$	<u>1,429,885.86</u>

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	
Otras cuentas por cobrar	US\$	631,282.27	US\$	562,512.27
Otros		247,350.40		197,785.73
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	US\$	<u>878,632.67</u>	US\$	<u>760,298.00</u>

La cuenta de otros, representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2019, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de U\$ 2,493,053.69 las cuales se detallan a continuación:

- Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa, producto de la disminución del capital social de dicha sociedad autorizado por la Super Intendencia del Sistema Financiero en fecha 11 de julio de 2019, reduciendo la inversión a 121,000 acciones preferidas de valor nominal de US\$1 equivalentes a **\$121,000.00**; las cuales suman un monto de **US\$143,000.00**, al 31 de diciembre de 2019.
- Inversiones disponibles para la venta por U\$ **2,350,053.69**, la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
20/12/2019	Hencorp, S.A. de C.V.	LETE2019-D	2,350,053.69	20/12/2019
TOTAL			2,350,053.69	

Al 31 de diciembre de 2018, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de U\$ 2,987,000.00 las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por US\$ **22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; así como Inversión de 150,000 acciones preferentes de valor nominal de US\$1 compradas en fecha 18 de junio de 2018 a la sociedad Hencorp, S.A. de C.V. Casa Corredora de Bolsa por \$**150,000.00**, las cuales suman un monto de **US\$172,000.00**, al 31 de diciembre de 2018.
- b) Inversiones disponibles para la venta por U\$ **2,223,000.00**, la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
20/12/2018	Hencorp, S.A. de C.V.	VTHVAND01	2,223,000.00	20/12/2018
TOTAL			2,223,000.00	

NOTA 8 MUEBLES

Los bienes muebles se amortizan bajo el método de línea recta, considerándoles una vida útil de 60 meses.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

<u>Mobiliario y Equipo de Oficina</u>	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
	US\$	US\$	US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,321.24	(929.20)	392.04
Aumentos	0.00	(233.42)	(233.42)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,321.24	(1,162.62)	158.62
Aumentos	0.00	(132.17)	(132.17)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,321.24	(1,294.79)	26.45
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,321.24	(1,321.24)	0.00
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,261.40	(1,446.60)	814.80
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,261.40	(1,634.63)	626.77
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,261.40	(1,822.67)	438.73
<u>Equipo de Cómputo</u>	Valor Original	Depreciación	Valor Pendiente
Saldo al 31 de diciembre de 2013	7,937.17	(4,979.20)	2,957.97
Aumentos	2,678.00	(851.38)	1,826.62
Saldo al 31 de diciembre de 2014	10,615.17	(5,830.58)	4,784.59
Aumentos	4,560.54	(2,121.35)	2,439.19
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15,175.71	(7,952.05)	7,223.66
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	21,295.62	(10,895.46)	10,400.16
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22,477.04	(14,465.77)	8,011.27
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	25,126.67	(16,873.15)	8,253.52
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26,619.66	(20,397.69)	6,221.97

Vehículos	Valor Original	Depreciación	Valor Pendiente
Saldo al 31 de diciembre de 2013	103,648.25	(8,637.35)	95,010.90
Aumentos	0.00	(20,730.00)	(20,730.00)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	103,648.25	(29,367.35)	74,280.90
Aumentos	0.00	(20,729.64)	(20,729.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	103,648.25	(50,096.99)	53,551.26
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	105,267.25	(71,028.68)	34,238.57
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,267.25	(92,163.08)	13,104.17
Aumeno	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	105,267.25	(104,660.13)	607.12
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103,648.25	103,648.25	0.00
Otros Bienes de uso diversos			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000.00	0.00	1,000.00
TOTALES	Valor Original	Depreciación	Valor Pendiente
Saldo al 31 de diciembre de 2013	112,906.66	(14,545.75)	98,360.91
Aumentos	2,678.00	(21,814.80)	(19,136.80)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	115,584.66	(36,360.55)	79,224.11
Aumentos	4,560.54	(22,983.28)	(18,422.74)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120,145.20	(59,343.83)	60,801.37
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	127,884.11	(83,245.38)	44,638.73
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	130,005.69	(108,075.45)	21,930.24
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$ 132,655.32	US\$ (123,167.91)	US\$ 9,487.41
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	133,529.31	(125,868.61)	7,660.70

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presenta saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Retenciones por pagar	US\$ 6,043.98	US\$ 6,512.07
Impuestos retenidos	11,437.26	11,932.66
Cuentas por pagar servicios	1,014.73	9.04
Provisiones por pagar	549,749.44	468,010.76
Total Cuentas por Pagar	US\$ 568,245.41	US\$ 486,464.53

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se tienen cuentas por pagar como provisiones diferentes de los mostrados en el balance general.

NOTA 12 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social asciende a US\$ 1,177,200.00. En fecha catorce de enero de dos mil diecinueve se celebró escritura de Transferencia de Participaciones Sociales a Hencorp V. Holding S. de R.L., ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-Dos/dos mil diecinueve, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 74 del Libro 4010 del Registro de Sociedades, del Folio 453 al Folio 462, fecha de inscripción, San Salvador, veintiocho de enero de dos mil diecinueve; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	5,885	99.98%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	2%
TOTAL	<u>5,886</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 5,885 de participación social que ascienden a US\$ 1,177,000.00 siendo la participación del 99.98% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social asciende a US\$ 1,177,200.00, el cual fue aumentado de acuerdo a autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo Número CD-dieciseis/dos mil dieciocho, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho; Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, Inc	4,856	82.50%
FHH Corp	371	6.30%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	659	11.20%
TOTAL	<u>5,886</u>	<u>100.00%</u>

Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2019 y 2018, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema financiero.

NOTA 16 OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES Y HECHOS POSTERIORES

- 1) La administración de Valores de Titularización, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 628,854,102.78 y US\$ 607,067,714.88 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2019 se detallan a continuación:

a. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Liceo Frances Cero Uno

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (\$2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, 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 de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Frances Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$28,329.63 (Veintiocho Mil Trescientos Veintinueve 63/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Asociación Liceo Francés fueron entregados con fecha 09 de febrero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

b. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno

Según acta No. 16 de Junta Directiva, de fecha 24 de septiembre de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,815,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-24/2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, 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 de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0044-2010 de fecha 27 de diciembre de 2010.

En fecha trece de noviembre de dos mil quince según acta 95 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Uno – FTHVAMS Cero Uno – Tramo I y Tramo II. Al 31 de diciembre de 2015 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$523,966.67 (Quinientos Veintitrés Mil Novecientos Sesenta y Seis 67/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$3,975.00 (Tres Mil Novecientos Setenta y Cinco 00/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

c. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Uno

Según acta No. 23 de Junta Directiva, de fecha 14 de junio de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,488,500.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-15/2011 de fecha 28 de julio de 2011 y sesión de Concejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-01/2011 de fecha 22 de septiembre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0022-2011 de fecha 03 de octubre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antigua Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve. Con fecha 25 de septiembre de 2019, fueron entregado a la Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlan saldo existente del excedente del Fondo es por la cantidad por US\$169,144.11 (Ciento Sesenta y Nueve Mil Ciento Cuarenta y Cuatro 11/100 Dólares).

Al 30 de junio de 2019, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

d. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 4,418,400.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2011 de fecha 19 de octubre de 2011, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

En fecha uno de noviembre de dos mil dieciséis según acta 117 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno – FTHVAST Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2017 US\$64,971.84 (Sesenta y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Uno 94/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$165,838.19 (Ciento Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Treinta y Ocho 19/100 Dólares). Los excedentes a favor de la Alcaldía de Santa Tecla fueron entregados con fecha 22 de junio de 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

e. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Apoyo Integral Cero Uno

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVINT CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno, cuya abreviación es VTHVINT CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVINT CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVINT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Cuarenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ochenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
12. Fecha de Colocación: 8 de agosto de 2012
13. Fecha de Liquidación: 10 de agosto de 2012
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de agosto de 2016
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 10 de agosto de 2019

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 2,184,760.00.

En fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve según acta 94 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Ingral, S.A., y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Duedua con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno.

f. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno

Según acta No. 37 de Junta Directiva, de fecha 21 de mayo de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate 01", por un monto de hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 12,487,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-40/2012 de fecha 03 de octubre de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0019-2012 de fecha 16 de octubre de 2012. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVASO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doce Millones Cuatrocientos Ochenta y Siete Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Sonsonate.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.15% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.55% anual
12. Fecha de Colocación: 18 de octubre de 2012
13. Fecha de Liquidación: 19 de octubre de 2012
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 19 de octubre de 2017
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de octubre de 2022

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 4,998,031.00; al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado es de US\$ 6,439,295.00

g. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos

Según acta No. 42 de Junta Directiva, de fecha 10 de octubre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 02", por un monto de hasta Diez Millones Quinientos Treinta y Nueve Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,539,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2013 de fecha 9 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0002-2013 de fecha 23 de enero de 2013.

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta numero 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II. El Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$455,829.39 (Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Ochocientos Veintinueve 39/100 Dólares), al 31 de diciembre de 2016 US\$4,500.00 (Cuatro Mil Quinientos 00/100 Dólares), Los excedentes a favor de la Alcaldía de San Salvador fueron entregados con fecha 03 de septiembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

h. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno

Según acta No. 45 de Junta Directiva, de fecha 29 de noviembre de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01", por un monto de hasta Ochenta Millones Trescientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 80,354,900.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-05/2013 de fecha 30 de enero de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2013 de fecha 14 de febrero de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCPA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCPA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCPA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Setenta y Siete Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.

5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
8. Plazo Tramo 1: U\$ 3,900,000.00, Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: U\$ 38,344,000.00, Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
10. Plazo Tramo 3: U\$ 16,044,000.00 Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 4: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
12. Plazo Tramo 5: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
13. Plazo Tramo 6: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
14. Plazo Tramo 7: U\$ 4,853,000.00, Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación
15. Tasa de Interés Tramo 1: 4.75% anual
16. Tasa de Interés Tramo 2: 5.15% anual
17. Tasa de Interés Tramo 3: 5.93% anual
18. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
19. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
20. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
21. Tasa de Interés Tramo 7: 6.99% anual
22. Fecha de Colocación: 18 de febrero de 2013
23. Fecha de Liquidación: 18 de febrero y marzo de 2013
24. Fecha Liquidación Tramo 4, 5, 6 y 7: 19 de octubre de 2015
25. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tramo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tramo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tramo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de U\$ 47,988.835.81; al 31 de diciembre de 2018 el saldo registrado es de U\$ 56,277,829.01

i. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01

Según acta No. 54 de Junta Directiva, de fecha 21 de agosto de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01", por un monto de hasta Ocho millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 8,415,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-30/2013 de fecha 31 de julio de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCOP CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCOP CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCOP CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ocho Millones Cuatrocientos Quince Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCOP CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Corporación Pirámide, LTDA. de C.V., Restaurantes y Tabernas, LTDA. de C.V., Premium Steak Houses, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
10. Fecha de Colocación: 27 de agosto de 2013
11. Fecha de Liquidación: 18 de febrero de 2013
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de agosto de 2021

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 3,210,197.00; al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado es de US\$ 4,757,404.00.

j. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Banco Prómerica 01

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVPRO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica Cero Uno, cuya abreviación es VTHVPRO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVPRO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.

5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVPRO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Banco Promerica, LTDA.
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 5.25% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.60% anual
12. Fecha de Colocación: 14 de abril de 2014
13. Fecha de Liquidación: 14 de abril de 2022
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 14 de abril de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 14 de abril de 2022

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 13,960,608.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 17,044,489.00.

k. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Miguel 01

Según acta No. 53 de Junta Directiva, de fecha 06 de marzo de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel 01", por un monto de hasta Diez millones Quinientos Ocho mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,508,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-06/2014 de fecha 12 de febrero de 2014 y modificado en cesión No. CD 21/2014 de fecha 26 de septiembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0017-2014 de fecha 20 de octubre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVASM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno, cuya abreviación es VTHVASM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVASM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Diez Millones Quinientos Ocho Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Miguel
8. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Plazo Tramo 2: Ciento veinte meses, contados a partir de la fecha de liquidación
10. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
11. Tasa de Interés Tramo 2: 6.85% anual

12. Fecha de Colocación: 23 de octubre de 2014
13. Fecha de Liquidación: 24 de octubre de 2014
14. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 6,822,627.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 7,897,411.00.

I. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – LaGeo 01

Según acta No. 78 de Junta Directiva, de fecha 02 de diciembre de 2014 y modificación en sesión en Junta Directiva No. 79 de fecha 03 de diciembre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo 01", por un monto de hasta Doscientos Ochenta y Siete millones Seiscientos Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 287,620,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2014 de fecha 05 de diciembre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0029-2014 de fecha 08 de diciembre de 2014. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVGEO CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores LaGeo Cero Uno, cuya abreviación es VTHVGEO CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVGEO CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Ochenta y Siete Millones Seiscientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, LTDA. de C.V.
8. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Tramo 1: 5.80% anual
10. Fecha de Colocación: 11 de diciembre de 2014
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2014
12. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2029

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 225,217,644.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 239,625,612.00.

m. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02”, por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAST CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02, cuya abreviación es VTHVAST CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,050,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$4,950,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$580,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$580,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$580,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$580,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.00% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.99% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 6.99% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 6.99% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 6.99% anual
26. Fecha de Colocación Tramo 1: 12 de febrero de 2015
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de febrero de 2015

28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 18 de noviembre de 2016
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 18 de noviembre de 2016
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 18 de noviembre de 2016
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de noviembre de 2016
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de febrero de 2020
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de febrero de 2023
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 18 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 18 de noviembre de 2024
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de noviembre de 2024
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de noviembre de 2024

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 6,687,170.84.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, por medio de CEDEVAL se realizó redención anticipada de VTHVAST02 por valor de US\$ 5,908,324.87

En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve según acta 100 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, acordó, autorizó dar por terminados Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos Sobre Flujos Financieros Futuros y Contrato de Administración de Flujos Futuros celebrados con la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, y autorizar dar por terminado el contrato de titularización en virtud de la emisión de Valores de Titularización-Títulos de Duedua con Cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero dos.

n. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03", por un monto de hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 61,995,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2015 de fecha de fecha 01 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03, cuya abreviación es VTHVAMS CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Sesenta y Un Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de San Salvador
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$9,300,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$43,396,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,000,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$642,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$2,000,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$365,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$600,000.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$2,135,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$551,200.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$1,005,800.00
18. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
19. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Plazo Tramo 3 Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
21. Plazo Tramo 4: Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
22. Plazo Tramo 5: Ciento Cincuenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de liquidación
23. Plazo Tramo 6: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
24. Plazo Tramo 7: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
25. Plazo Tramo 8: Ciento Cincuenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de liquidación
26. Plazo Tramo 9: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de liquidación
27. Plazo Tramo 10: Ciento Cuarenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
28. Tasa de Interés Tramo 1: 6.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
31. Tasa de Interés Tramo 4: 6.85% anual
32. Tasa de Interés Tramo 5: 6.85% anual
33. Tasa de Interés Tramo 6: 6.85% anual
34. Tasa de Interés Tramo 7: 6.85% anual
35. Tasa de Interés Tramo 8: 6.85% anual
36. Tasa de Interés Tramo 9: 6.85% anual
37. Tasa de Interés Tramo 10: 6.85% anual
38. Fecha de Colocación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
39. Fecha de Colocación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
40. Fecha de Colocación Tramo 4: 10 de noviembre de 2017
41. Fecha de Colocación Tramo 5: 26 de febrero de 2018
42. Fecha de Colocación Tramo 6: 06 de marzo de 2018
43. Fecha de Colocación Tramo 7: 14 de marzo de 2018
44. Fecha de Colocación Tramo 8: 09 de julio de 2018
45. Fecha de Colocación Tramo 9: 12 de julio de 2018
46. Fecha de Colocación Tramo 10: 20 de noviembre de 2018
47. Fecha de Liquidación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
48. Fecha de Liquidación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
49. Fecha de Liquidación Tramo 4: 13 de noviembre de 2017
50. Fecha de Liquidación Tramo 5: 27 de febrero de 2018
51. Fecha de Liquidación Tramo 6: 07 de marzo de 2018
52. Fecha de Liquidación Tramo 7: 14 de marzo de 2018
53. Fecha de Liquidación Tramo 8: 10 de julio de 2018
54. Fecha de Liquidación Tramo 9: 12 de julio de 2018
55. Fecha de Liquidación Tramo 10: 21 de noviembre de 2018
56. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de noviembre de 2020
57. Fecha de vencimiento Tramo 2: 27 de noviembre de 2030
58. Fecha de vencimiento Tramo 3: 06 de noviembre de 2030
59. Fecha de vencimiento Tramo 4: 13 de noviembre de 2030

60. Fecha de vencimiento Tramo 5: 27 de noviembre de 2030
61. Fecha de vencimiento Tramo 6: 07 de noviembre de 2030
62. Fecha de vencimiento Tramo 7: 14 de noviembre de 2030
63. Fecha de vencimiento Tramo 8: 10 de noviembre de 2030
64. Fecha de vencimiento Tramo 9: 12 de noviembre de 2030
65. Fecha de vencimiento Tramo 10: 21 de noviembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 51,550,180.20; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 54,460,586.45.

o. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01

Según acta No. 91 de Junta Directiva, de fecha 23 de septiembre de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01", por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 146,400,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2015 de fecha de fecha 15 de octubre de 2015, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0015-2015 de fecha 05 de noviembre de 2015. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAND CERO DUNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados 01, cuya abreviación es VTHVAND CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAND CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Cuarenta y Seis Millones Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,000,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$26,678,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,601,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$281,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$6,074,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$584,000.00
14. Monto Negociado Tramo 7: US\$325,500.00
15. Monto Negociado Tramo 8: US\$849,000.00
16. Monto Negociado Tramo 9: US\$500,000.00
17. Monto Negociado Tramo 10: US\$2,800,000.00
18. Monto Negociado Tramo 11: US\$5,000,000.00

19. Monto Negociado Tramo 12:US\$5,000,000.00
20. Monto Negociado Tramo 13:US\$5,000,000.00
21. Monto Negociado Tramo 14:US\$5,000,000.00
22. Monto Negociado Tramo 15:US\$5,000,000.00
23. Monto Negociado Tramo 16:US\$5,000,000.00
24. Monto Negociado Tramo 17:US\$500,000.00
25. Monto Negociado Tramo 18:US\$5,000,000.00
26. Monto Negociado Tramo 19:US\$5,000,000.00
27. Monto Negociado Tramo 20:US\$5,000,000.00
28. Monto Negociado Tramo 21:US\$5,000,000.00
29. Monto Negociado Tramo 22:US\$5,000,000.00
30. Monto Negociado Tramo 23:US\$5,000,000.00
31. Monto Negociado Tramo 24:US\$5,000,000.00
32. Monto Negociado Tramo 25:US\$5,000,000.00
33. Monto Negociado Tramo 26:US\$2,500,000.00
34. Monto Negociado Tramo 27:US\$1,110,000.00
35. Monto Negociado Tramo 28:US\$5,000,000.00
36. Monto Negociado Tramo 29:US\$2,597,000.00
37. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
38. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
39. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
40. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
41. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
42. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
43. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
44. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
46. Plazo Tramo 10: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
47. Plazo Tramo 11: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
48. Plazo Tramo 12: Ciento Setenta y Cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
49. Plazo Tramo 13: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
50. Plazo Tramo 14: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
51. Plazo Tramo 15: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
52. Plazo Tramo 16: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
53. Plazo Tramo 17: Ciento Setenta y Tres meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
54. Plazo Tramo 18: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
55. Plazo Tramo 19: Ciento Setenta y Dos meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
56. Plazo Tramo 20: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
57. Plazo Tramo 21: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
58. Plazo Tramo 22: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
59. Plazo Tramo 23: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
60. Plazo Tramo 24: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
61. Plazo Tramo 25: Ciento Sesenta y Uno meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
62. Plazo Tramo 26: Ciento Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
63. Plazo Tramo 27: Diecisiete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
64. Plazo Tramo 28: Ciento Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
65. Plazo Tramo 29: Ciento Cincuenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
66. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
67. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
68. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
69. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
70. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
71. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
72. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
73. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual

74. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
75. Tasa de Interés Tramo 10:7.25% anual
76. Tasa de Interés Tramo 11:7.25% anual
77. Tasa de Interés Tramo 12:7.25% anual
78. Tasa de Interés Tramo 13:7.25% anual
79. Tasa de Interés Tramo 14:7.25% anual
80. Tasa de Interés Tramo 15:7.25% anual
81. Tasa de Interés Tramo 16:7.25% anual
82. Tasa de Interés Tramo 17:7.25% anual
83. Tasa de Interés Tramo 18:7.25% anual
84. Tasa de Interés Tramo 19:7.25% anual
85. Tasa de Interés Tramo 20:7.25% anual
86. Tasa de Interés Tramo 21:7.25% anual
87. Tasa de Interés Tramo 22:7.25% anual
88. Tasa de Interés Tramo 23:7.25% anual
89. Tasa de Interés Tramo 24:7.25% anual
90. Tasa de Interés Tramo 25:7.25% anual
91. Tasa de Interés Tramo 26:7.25% anual
92. Tasa de Interés Tramo 27:6.75% anual
93. Tasa de Interés Tramo 28:7.25% anual
94. Tasa de Interés Tramo 29:7.25% anual
95. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
96. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
97. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
98. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
99. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
100. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
101. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
102. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
103. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
104. Fecha de Colocación: Tramo 10: 14 de marzo de 2017
105. Fecha de Colocación: Tramo 11: 11 de abril de 2017
106. Fecha de Colocación: Tramo 12: 26 de abril de 2017
107. Fecha de Colocación: Tramo 13: 04 de mayo de 2017
108. Fecha de Colocación: Tramo 14: 09 de mayo de 2017
109. Fecha de Colocación: Tramo 15: 12 de mayo de 2017
110. Fecha de Colocación: Tramo 16: 16 de mayo de 2017
111. Fecha de Colocación: Tramo 17: 29 de mayo de 2017
112. Fecha de Colocación: Tramo 18: 6 de junio de 2017
113. Fecha de Colocación: Tramo 19: 28 de junio de 2017
114. Fecha de Colocación: Tramo 20: 03 de julio de 2017
115. Fecha de Colocación: Tramo 21: 06 de julio de 2017
116. Fecha de Colocación: Tramo 22: 11 de julio de 2017
117. Fecha de Colocación: Tramo 23: 14 de julio de 2017
118. Fecha de Colocación: Tramo 24: 18 de julio de 2017
119. Fecha de Colocación: Tramo 25: 16 de agosto 2017
120. Fecha de Colocación: Tramo 26: 18 de agosto de 2017
121. Fecha de Colocación: Tramo 27: 26 de octubre de 2017
122. Fecha de Colocación: Tramo 28: 27 de octubre de 2017
123. Fecha de Colocación: Tramo 29: 10 de noviembre de 2017
124. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
125. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
126. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
127. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
128. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016

129. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
130. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
131. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
132. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
133. Fecha de Liquidación Tramo 10:14 de marzo de 2017
134. Fecha de Liquidación Tramo 11:11 de abril de 2017
135. Fecha de Liquidación Tramo 12:26 de abril de 2017
136. Fecha de Liquidación Tramo 13:04 de mayo de 2017
137. Fecha de Liquidación Tramo 14:09 de mayo de 2017
138. Fecha de Liquidación Tramo 15:12 de mayo de 2017
139. Fecha de Liquidación Tramo 16:16 de mayo de 2017
140. Fecha de Liquidación Tramo 17:29 de mayo de 2017
141. Fecha de Liquidación Tramo 18:6 de junio de 2017
142. Fecha de Liquidación Tramo 19:28 de junio de 2017
143. Fecha de Liquidación Tramo 20:03 de julio de 2017
144. Fecha de Liquidación Tramo 21:06 de julio de 2017
145. Fecha de Liquidación Tramo 22:11 de julio de 2017
146. Fecha de Liquidación Tramo 23:14 de julio de 2017
147. Fecha de Liquidación Tramo 24:18 de julio de 2017
148. Fecha de Liquidación Tramo 25:16 de agosto 2017
149. Fecha de Liquidación Tramo 26:18 de agosto de 2017
150. Fecha de Liquidación Tramo 27:26 de octubre de 2017
151. Fecha de Liquidación Tramo 28:27 de octubre de 2017
152. Fecha de Liquidación Tramo 29:10 de noviembre de 2017
153. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
154. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
155. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
156. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
157. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
158. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
159. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
160. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
161. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024
162. Fecha de vencimiento Tramo 10:14 de marzo de 2020
163. Fecha de vencimiento Tramo 11:11 de diciembre de 2030
164. Fecha de vencimiento Tramo 12:26 de diciembre de 2030
165. Fecha de vencimiento Tramo 13:04 de diciembre de 2030
166. Fecha de vencimiento Tramo 14:09 de diciembre de 2030
167. Fecha de vencimiento Tramo 15:12 de diciembre de 2030
168. Fecha de vencimiento Tramo 16:16 de diciembre de 2030
169. Fecha de vencimiento Tramo 17:29 de diciembre de 2030
170. Fecha de vencimiento Tramo 18:06 de diciembre de 2030
171. Fecha de vencimiento Tramo 19:28 de diciembre de 2030
172. Fecha de vencimiento Tramo 20:03 de diciembre de 2030
173. Fecha de vencimiento Tramo 21:06 de diciembre de 2030
174. Fecha de vencimiento Tramo 22:11 de diciembre de 2030
175. Fecha de vencimiento Tramo 23:14 de diciembre de 2030
176. Fecha de vencimiento Tramo 24:18 de diciembre de 2030
177. Fecha de vencimiento Tramo 25:16 de diciembre de 2030
178. Fecha de vencimiento Tramo 26:18 de diciembre de 2030
179. Fecha de vencimiento Tramo 27:26 de marzo de 2019
180. Fecha de vencimiento Tramo 28:27 de diciembre de 2030
181. Fecha de vencimiento Tramo 29:10 de diciembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 132,576,734.33; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 139,768,331.80.

p. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – CrediQ Cero Uno

Según acta No. 10 de Consejo de Gerentes, de fecha 22 de mayo de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0007-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCRE CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno, cuya abreviación es VTHVCRE CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCRE CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Veintiún Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$21,845,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$1,700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$400,000.00
12. Monto Negociado Tramo 4: US\$274,500.00
13. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,480,500.00
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.55% anual
15. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 6.55% anual
16. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 6.55% anual
17. Tasa de Interés a Pagar Tramo 4: 6.10% anual
18. Tasa de Interés a Pagar Tramo 5: 6.55% anual
19. Fecha de Colocación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
20. Fecha de Colocación Tramo 2: 6 de marzo de 2018
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 30 de abril de 2018
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 30 de abril de 2018
23. Fecha de Colocación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
24. Fecha de Liquidación Tramo 1: 11 de diciembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 2: 06 de marzo de 2018
26. Fecha de Liquidación Tramo 3: 30 de abril de 2018

27. Fecha de Liquidación Tramo 4: 30 de abril de 2018
28. Fecha de Liquidación Tramo 5: 11 de mayo de 2018
29. Fecha de vencimiento Tramo 1: 11 de diciembre de 2027
30. Fecha de vencimiento Tramo 2: 06 de diciembre de 2027
31. Fecha de vencimiento Tramo 3: 30 de diciembre de 2027
32. Fecha de vencimiento Tramo 4: 30 de diciembre de 2027
33. Fecha de vencimiento Tramo 5: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo registrado es de US\$ 25,332,798.00 y al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado es de US\$ 25,526,893.00.

q. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

Según acta No. 13 de Consejo de Gerentes, de fecha 05 de junio de 2017, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA 02", por un monto de hasta Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$69,700,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-38/2017 de fecha 05 de octubre de 2017, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2017 de fecha 23 de noviembre de 2017.

Las características del tramo 1 de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVCEPA CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores CEPA Cero Dos, cuya abreviación es VTHVCEPA CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVCEPA CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Sesenta y nueve Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
8. Plazo: Ciento Ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés a Pagar: 6.82% anual
10. Fecha de Colocación: 19 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 20 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2032

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo registrado es de US\$ 39,310,000.00.

r. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos.

Según acta No. 41 de Consejo de Gerentes, de fecha 06 de abril de 2018, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán 02", por un monto de hasta Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 7,190,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-35/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0010-2018 de fecha 04 de octubre de 2018. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Siete Millones Ciento Noventa Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán.
8. Plazo: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Monto Negociado Tramo 1: US\$1,100,000.00
10. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,585,000.00
11. Monto Negociado Tramo 3: US\$2,505,000.00
12. Tasa de Interés a Pagar Tramo 1: 6.50% anual
13. Tasa de Interés a Pagar Tramo 2: 7.60% anual
14. Tasa de Interés a Pagar Tramo 3: 7.60% anual
15. Fecha de Colocación Tramo 1: 17 de octubre de 2018
16. Fecha de Colocación Tramo 2: 17 de octubre de 2018
17. Fecha de Colocación Tramo 3: 26 de octubre de 2018
18. Fecha de Liquidación Tramo 1: 18 de octubre de 2018
19. Fecha de Liquidación Tramo 2: 18 de octubre de 2018
20. Fecha de Liquidación Tramo 3: 29 de octubre de 2018
21. Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de octubre de 2023
22. Fecha de vencimiento Tramo 2: 18 de octubre de 2026
23. Fecha de vencimiento Tramo 3: 29 de octubre de 2026

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 6,444,498.03 y al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado es de US\$ 7,087,932.78.

s. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 04

Según acta No. 90 de Junta Directiva, de fecha 17 de agosto de 2015, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04", por un monto de hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 20,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-10/2019 de fecha de fecha 07 de marzo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2019 de fecha 25 de marzo de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 CERO CUATRO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CUATRO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CUATRO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Veinte Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CUATRO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de San Salvador
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$10,400,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$ 7,280,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$ 1,857,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$ 300,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$ 500,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$ 463,000.00
14. Plazo Tramo 1: Ciento Ochenta Meses, contados a partir de la fecha de liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3 Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Cincuenta y Nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Cincuenta y Nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Cincuenta y Ocho meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.87% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 6.85% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 6.85% anual
25. Tasa de Interés Tramo 6: 6.85% anual
26. Fecha de Colocación Tramo 1: 28 de marzo de 2019
27. Fecha de Colocación Tramo 2: 29 de marzo de 2019
28. Fecha de Colocación Tramo 3: 09 de abril de 2019

29. Fecha de Colocación Tramo 4: 09 de mayo de 2019
30. Fecha de Colocación Tramo 5: 30 de mayo de 2019
31. Fecha de Colocación Tramo 6: 18 de junio de 2019
32. Fecha de Liquidación Tramo 1: 29 de marzo de 2019.
33. Fecha de Liquidación Tramo 2: 01 de abril de 2019
34. Fecha de Liquidación Tramo 3: 10 de abril de 2019
35. Fecha de Liquidación Tramo 4: 09 de mayo de 2019
36. Fecha de Liquidación Tramo 5: 30 de mayo de 2019
37. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de junio de 2019
38. Fecha de vencimiento Tramo 1: 24 de marzo de 2034.
39. Fecha de vencimiento Tramo 2: 01 de abril de 2034
40. Fecha de vencimiento Tramo 3: 10 de abril de 2024
41. Fecha de vencimiento Tramo 4: 09 de abril de 2024
42. Fecha de vencimiento Tramo 5: 30 de abril de 2024
43. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de abril de 2024

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 20,537,949.41; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

t. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, , se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,300,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2019 de fecha de fecha 30 de mayo de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0006-2019 de fecha 22 de julio de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,755,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$3,050,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00

11. Monto Negociado Tramo 4: US\$495,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos dieciséis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 7.87% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.00% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 7.00% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.00% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 31 de julio de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 31 de julio de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 13 de agosto de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 20 de agosto de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de julio de 2037
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de julio de 2026
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 13 de agosto de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de agosto de 2026

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 30,300,000.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

u. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alutech 01

Según acta No. 77 de Consejo de Gerentes, de fecha 14 de mayo de 2019, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01", por un monto de hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 16,200,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-29/2019 de fecha de fecha 10 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2019 de fecha 05 de noviembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$4,675,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,600,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$825,000.00

11. Monto Negociado Tramo 4: US\$1,500,000.00
12. Monto Negociado Tramo 5: US\$200,000.00
13. Monto Negociado Tramo 6: US\$6,400,000.00
14. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
15. Plazo Tramo 2: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Plazo Tramo 3: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
17. Plazo Tramo 4: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
18. Plazo Tramo 5: Noventa y seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
19. Plazo Tramo 6: Setenta y nueve meses, contados a partir de la fecha de liquidación
20. Tasa de Interés Tramo 1: 6.50% anual
21. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
22. Tasa de Interés Tramo 3: 6.50% anual
23. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
24. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
25. Tasa de Interés Tramo 5: 7.00% anual
26. Fecha de Liquidación Tramo 1: 12 de noviembre de 2019
27. Fecha de Liquidación Tramo 2: 12 de diciembre de 2019
28. Fecha de Liquidación Tramo 3: 20 de noviembre de 2019
29. Fecha de Liquidación Tramo 4: 28 de noviembre de 2019
30. Fecha de Liquidación Tramo 5: 29 de noviembre de 2019
31. Fecha de Liquidación Tramo 6: 18 de diciembre de 2019
32. Fecha de vencimiento Tramo 1: 12 de noviembre de 2024
33. Fecha de vencimiento Tramo 2: 12 de noviembre de 2027
34. Fecha de vencimiento Tramo 3: 20 de noviembre de 2024
35. Fecha de vencimiento Tramo 4: 28 de noviembre de 2027
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 29 de noviembre de 2027
37. Fecha de vencimiento Tramo 6: 18 de julio de 2026

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 16,190,000.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

v. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de AMC 01

Según acta No. 84 de Consejo de Gerentes, de fecha 5 de julio de 2019, , se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01", por un monto de hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 6,270,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2019 de fecha de fecha 24 de septiembre de 2019, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Publico Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0023-2019 de fecha 17 de diciembre de 2019. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: 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 FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.

3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Seis Millones Doscientos Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$2,500,000.00
9. Monto Negociado Tramo 2: US\$814,000.00
10. Monto Negociado Tramo 3: US\$700,000.00
11. Monto Negociado Tramo 4: US\$400,000.00
12. Plazo Tramo 1: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ochenta y cuatro meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 6.85% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 6.75% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
20. Fecha de Liquidación Tramo 1: 20 de diciembre de 2019
21. Fecha de Liquidación Tramo 2: 20 de diciembre de 2019
22. Fecha de Liquidación Tramo 3: 23 de diciembre de 2019
23. Fecha de Liquidación Tramo 4: 26 de diciembre de 2019
24. Fecha de vencimiento Tramo 1: 20 de diciembre de 2026
25. Fecha de vencimiento Tramo 2: 20 de diciembre de 2024
26. Fecha de vencimiento Tramo 3: 23 de diciembre de 2026
27. Fecha de vencimiento Tramo 4: 26 de diciembre de 2026

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo registrado es de US\$ 4,414,000.00; al 31 de diciembre de 2018 es de US\$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Numero 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.
2. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de caracter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistma Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.

3. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciseis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Lorena Elizabeth Rodriguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Numero 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciseis.
4. Con fecha 18 de febrero de 2014 en Acta No. 10 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-15/2014. Por lo que en fecha veintinueve de abril de dos mil catorce se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios de la notario Ana Virginia Samayoa Baron, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número 77 del libro 3249 del Registro de Sociedades, del folio 324 al folio 343, fecha de inscripción San Salvador catorce de mayo de dos mil catorce.
5. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerdo Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las clausulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, incorporación en un solo texto de todas las clausulas y designación de Ejecutor Especial.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 10 de Agosto de 2012, ante los oficios notariales de Gustavo Arnoldo Lozano Melara, se las clausulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TREGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

6. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acuerdo Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo a la conformación de la Junta Directiva de la Sociedad y designación de Ejecutor Especial; acordando que la Junta Directiva estara integrada por cuatro Directores Propietarios que se designarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario y Director Propietario; asimismo se acuerdo que habrian cuatro suplentes.

Mediante Escritura de Modificación de Pacto Social de Fecha 5 de Marzo de 2012, ante los oficios notariales de Benjamín Rodríguez Juárez, se modificaron las clausulas VIGESIMA TERCERA: ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD y VIGESIMA SEPTIMA: REUNIONES, QUÓRUM Y DECISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-06/2012, de fecha uno de febrero del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Numero 88 del Libro 2921 del Registro de Sociedades, del Folio 444 al Folio 451, fecha de inscripción: San Salvador, 11 de mayo de 2012.

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 30 de diciembre de 2016 en escritura de Transformación de Modificación de Pacto Social, ante los oficio notariales de la licenciada Maria Martha Delgado Molina; fue elegido el consejo de gerentes para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva escritura en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

Nombre del administrador	Cargo
Raúl Henríquez Marroquín	Gerente Presidente
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
Jaime Guillermo Dunn de Avila	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
Roberto Arturo Valdivieso*	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés*	Gerente Suplente

Con fecha 22 de febrero de 2017 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al numero 78 del libro 3701 del Registro de Sociedades del folio 333 al 352 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

*Según acta numero dos de Asamblea de Socios, de fecha diecinueve de marzo de dos mil dieciocho se realizó sustitución de Gerente Suplente.

*Según acta numero cinco de Asamblea de Socios, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve se realizó sustitución de Gerente Suplente.

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019

Según acta No. 102 de Consejo de Gerentes, celebrada el 10 de enero de 2020, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2019, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 20 de enero de 2020.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018

Según acta No. 64 de Consejo de Gerentes, celebrada el 15 de enero de 2019, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2018, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 21 de enero de 2019.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US\$92,500.00.

NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

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.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconozca el nuevo activo financiero al valor razonable. Además no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros por ejemplo:
 - i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
 - ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. 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.
4. 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 expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

ANEXO 6

ANEXO 7

Yo, **Roberto Arturo Valdivieso Aguirre**, en mi calidad de Representante Legal de la Sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, hago de su conocimiento que al treinta y uno de enero de dos mil veintitrés existe en nuestra nómina de socios, un socio con más del 10% de participación social en Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, los cuales detallo a continuación:

Accionista	Participación
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%

Antiguo Cuscatlán, 31 de enero de 2023



Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

DUI: 03181522-6

*DOY FE: Que la firma que aparece al calce del anterior documento es **AUTENTICA** por haber sido reconocida a mi presencia por el Señor **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, quien es de treinta y siete años de edad, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad cero tres uno ocho uno cinco dos dos- seis, en fe de lo cual firmo y sello en Antiguo Cuscatlán el día treinta y uno de enero de dos mil veintitrés.*



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular notary seal. The seal is blue and contains the text: "JOSE ORLANDO GUERRA HERNANDEZ", "NOTARIO", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR".

ANEXO 8

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO – FTIHVCV01

Comité No. 94/2022		
Informe con EEFF no auditados al 31 de diciembre de 2021	Fecha de comité: viernes 27 de mayo de 2022	
Periodicidad de actualización: Semestral	Originador perteneciente al sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador	
Equipo de Análisis		
Gabriel Marín gmarin@ratingspcr.com	Alexis Figueroa afigueroa@ratingspcr.com	(503) 2266-9471

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES	
Fecha de información	dic-21
Fecha de comité	27/05/2022
Valores de Titularización- Títulos de Participación	Nivel-2
Monto de la Emisión hasta US\$15,000,000.00	
Perspectiva	Estable

Significado de la Clasificación

Categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

"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".

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

Racionalidad

En Comité Ordinario de Clasificación de Riesgo, se decidió por unanimidad **asignar** la clasificación de "**Nivel- 2**" a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno**, con perspectiva "**Estable**", con información financiera al 31 de diciembre de 2021. La clasificación se fundamenta en la capacidad del fondo para generar flujos de ingresos provenientes de los cánones de arrendamiento, los cuales son suficientes para generar retornos a los inversionistas. Por su parte, se considera la baja probabilidad de pérdida de valor del inmueble debido a la localización estratégica. Finalmente, se toman en cuenta los resguardos legales que minimizan los riesgos del fondo.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **La Emisión está adecuadamente respaldada por su estructura legal y características del inmueble:** El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno (FTIHVCV01), se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto de Construcción denominado “Cerro Verde - Santa Elena” y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. De acuerdo con las estimaciones, dicho proyecto constará con una sola fase por un período de construcción de nueve meses, una vez integrado el Fondo de Titularización.
- **Estructura operativa permite garantizar el flujo de ingresos al Fondo:** Posterior a la emisión de los Valores de Titularización, los flujos percibidos por el Fondo de Titularización durante la fase de construcción provendrán de los desembolsos bancarios y los títulos de participación serán invertidos en el desarrollo del proyecto y demás obligaciones de la emisión. Posteriormente, el Fondo recibirá ingresos por los cánones de arrendamiento pagados por OneLink, S.A. de C.V. (“OneLink El Salvador”) y Centroamérica Comercial, S.A. de C.V. (CAMCO), cuyos lineamientos y operatividad estarán regidos bajo el contrato de arrendamiento suscrito.
- **Políticas y convenios mitigan parcialmente los riesgos asociados a la construcción y obligaciones del Fondo:** Durante el proceso de construcción y mientras los activos titularizados integren el Fondo de Titularización, los riesgos asociados al proyecto ante cualquier tipo de siniestro estarán mitigados con la contratación de una póliza de seguro contra todo tipo de riesgo. Por otra parte, ante potenciales desviaciones en el presupuesto de capital, los Inversionistas tendrán la facultad de realizar aportes adicionales al Fondo de Titularización, asimismo, la estructura presenta una holgura de emisión, monto que puede utilizarse para el financiamiento del proceso de construcción.
- **Rentabilidad presionada ante desviaciones en el presupuesto de capital:** De acuerdo con las estimaciones, durante el proceso de construcción los flujos que soportarán el funcionamiento del Fondo provendrán de los desembolsos de deuda bancaria, los cuales permitirán cubrir adecuadamente los gastos de inversión en un escenario base. Sin embargo, PCR considera que las actuales presiones inflacionarias podrían provocar desviaciones en el presupuesto de capital, lo que generaría un incremento en los costos, disminuyendo así la rentabilidad del proyecto.
- **Desempeño financiero y trayectoria de los arrendatarios:** OneLink El Salvador y CAMCO son empresas con amplia experiencia en el mercado, pertenecientes a Grupos Económicos regionales que respaldan las operaciones de éstas. Cabe precisar que OneLink El Salvador será el principal generador de flujos de ingresos del Fondo de Titularización, por lo que, de acuerdo con el análisis financiero efectuado, su accionista mayoritario, OneLink Holdings, S.A., ha brindado un fuerte soporte permitiendo estabilizar los niveles de solvencia, principalmente en los indicadores de endeudamiento patrimonial. Finalmente, es necesario destacar que el contrato de arrendamiento con OneLink se encuentra pactado a diez años, de los cuales, ocho se consideran como período forzoso¹ de arrendamiento, lo cual otorga mayor garantía y predictibilidad de flujos en el tiempo al fondo de titularización.
- **Resguardos operativos y financieros del Fondo:** Los respaldos legales con los que contará el fondo son un Contrato de Compraventa para la transferencia del inmueble, Convenio de Administración de Cuenta Bancaria y Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble. Asimismo, como respaldo operativo la Titularizadora podrá constituir cuentas restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros.
- **Experiencia del Comisionista:** Macrorent de El Salvador S.A. de C.V. (“Macrorent”) es una compañía salvadoreña, su actividad económica es la compraventa, permuta, lotificación y explotación de bienes inmuebles, arrendamiento, alquiler y constitución de cualquier derecho real o de crédito sobre los bienes inmuebles que posee. Macrorent forma parte de Mobiliare Latam, S.A. desarrollador inmobiliario con más de 15 años de trayectoria. Se especializa en el desarrollo y administración de edificios de oficinas, edificios retail y activos de logística. Mobiliare Latam, S.A. tiene activos en México, Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Colombia y Ecuador.
- **Experiencia y trayectoria del constructor designado para la ejecución del Proyecto:** Las labores de construcción del proyecto inmobiliario Cerro Verde – Santa Elena, están a cargo de la sociedad Concepto Cero, S.A. de C.V. y sus subcontratistas. Concepto Cero es una empresa que nace en 2018, siendo una entidad especializada en crear proyectos de arquitectura y construcción. La empresa también ofrece servicios de diseño de interiores y branding a sus clientes. Adicionalmente, posee alianzas con empresas colaboradoras, entre ellos Construcciones Nabla, quienes les apoyan en áreas de aplicación como Branding, Mercadeo, Arquitectura y Construcción. Dentro de las obligaciones del constructor contempladas en el contrato se encuentra la coordinación de actividades, diseño, logística, suministro de materiales, mano de obra, transporte, equipo, etc.

¹ Período forzoso de arrendamiento: OneLink 8 años y CAMCO, S.A. DE C.V. 2 años

Factores Claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación.

- Excedentes de flujos de caja que permitan un mayor pago de dividendos.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

- Atrasos en la etapa de construcción que conlleven a un incremento en los costos del proyecto.
- Menor nivel de ingresos provenientes de los cánones de arrendamientos que puedan limitar o reducir de manera importante la capacidad del pago de dividendos a los inversionistas.
- Desviaciones significativas en las proyecciones que afecten a la rentabilidad.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador) y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-MET-P-012, El Salvador), vigentes desde el 25 de noviembre de 2021. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

- **Perfil de la Titularizadora:** Reseña y Gobierno Corporativo.
- **Información financiera del Fondo de Titularización:** Modelo Financiero de la Emisión.
- **Documentos legales:** Contrato de Titularización FTIHVCV01, Contrato de Compraventa FTIHVCV01, Contrato de Comisión FTIHVCV01, Prospecto de Emisión FTIHVCV01, Estudio de Factibilidad Técnico Económico.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas: A la fecha de estudio, el análisis se ha realizado con base a Estados Financieros no Auditados correspondientes a noviembre 2021. Estados Financieros Auditados de la Titularizadora al 31 de diciembre 2021 y su comparativo 2020.

Limitaciones potenciales: PCR dará seguimiento a la capacidad del fondo para obtener los flujos adecuados que permitan el pago de dividendos, así como cualquier cumplimiento de los aspectos legales establecidos en el contrato de titularización. Asimismo, un incremento en los costos de construcción y acabados que provoquen desviaciones sustanciales en las proyecciones de la emisión, podrían llevar a una revisión de la clasificación.

Panorama Internacional

Tras una recesión en el 2020 no vista en décadas (la peor desde la gran depresión de los años 1930 según el Fondo Monetario Internacional), que afectó principalmente en los sectores económico, social y salud, llegó el 2021 con una recuperación de la economía mundial a pesar del resurgimiento de la pandemia por el SARS-CoV-2 con las variantes Delta y Ómicron, a partir del acceso a las vacunas y de las diversas políticas monetarias y fiscales aplicadas por los bancos centrales de las economías, con el objetivo de proteger principalmente los mercados financieros.

Por lo anterior, en julio de 2021 se proyectó un crecimiento económico en el PIB mundial de 5% para el 2022; sin embargo, debido a un deterioro de las economías en general durante esa misma fecha, y de la rápida propagación de las nuevas variantes, se corrigió a un crecimiento de 4.9%. Con lo anterior, se estimarían importantes crecimientos para economías como la de Estados Unidos, la Eurozona y Japón en el orden de 5.2%, 4.3% y 3.2% respectivamente, mientras que China presentará un crecimiento del 5.6%, y las economías de bajos ingresos percibirán una expansión económica de 5.1%.

Por su parte, la pandemia y sus variantes han revelado las asimetrías existentes en la capacidad de respuesta de los distintos países. Por el lado de políticas fiscales, si bien han existido distintas maneras de mitigar los efectos de la crisis e iniciar la pronta recuperación, esto ha significado un mayor nivel de endeudamiento en los países que ya presentaban problemas fiscales. En cuanto a los suministros, estos han presentado un mayor estancamiento económico para la recuperación mundial esperada, pues dadas las restricciones por la pandemia, el flujo de transportes marítimos se ha visto limitado, generando escasez de contenedores, afectando importantes mercados como el automotriz, cuya producción en Europa cayó fuertemente dada la escasez de productos intermedios.

Por el lado del comercio, la Organización Mundial del Comercio (OMC) espera un crecimiento del 8% para el 2022, tras una buena recuperación en 2021, luego de la caída de 5.4% en el 2020. Producto de los estímulos fiscales y monetarios aplicados por los gobiernos que fueron mucho mayores en magnitud y amplitud geográfica a los otorgados en la crisis mundial de 2008, los cuales ayudaron a evitar una mayor caída de la demanda mundial y el comercio. Al mismo tiempo, las restricciones impuestas en viajes y algunos cierres de fronteras generaron un efecto sustitución en el gasto de los hogares, los cuales destinaron mayores recursos para la compra de bienes. Asimismo, la adaptación

en hogares y empresas al trabajo remoto fue acogida rápidamente y con ello hubo una recuperación en la producción que permitió mantener la generación de renta y la demanda.

Al recuperarse el comercio, aumentaron los precios de los productos primarios en 38% en 2021, respecto al 2020, mientras que el crecimiento registrado sin incluir la energía fue de 30%. Por su parte, la variación de los productos agroalimentarios, metales y minerales, y productos energéticos fue de 20%, 38% y 58% respectivamente. Lo anterior generó un fuerte escenario inflacionario, donde países como Estados Unidos, China y de la zona euro han registrado tasas históricas, causando un aumento en las tasas de rendimiento de los bonos soberanos de largo plazo de los países considerados como refugio. Por último, aun cuando el empleo estuvo por debajo de los niveles previos a la pandemia en varias economías, la inflación aumentó y con ello, las disyuntivas en la toma de decisiones ante esta situación, pues a medida se regulariza la actividad económica, existe un aumento de la demanda, cuya oferta no avanza con la misma velocidad.

Entorno económico

De acuerdo con la última información disponible en el Banco Central de Reserva (BCR) a noviembre 2021, la actividad productiva del país medida por la variación interanual del índice de Volumen a la Actividad Económica (IVAE) refleja una tasa de crecimiento del 4.24%, mostrando una desaceleración comparada con los niveles de crecimiento de los meses previos, influenciados por el efecto rebote. Tres de los nueve sectores económicos englobados dentro del IVAE reflejaron resultados contractivos, siendo los más relevantes el de las “Actividades Financieras y de Seguros” (-10.88%), “Construcción” (-5.30%) y “Actividades Inmobiliarias” (-5.64%). Mientras que los sectores que reflejaron mayores crecimientos fueron el de “Actividades Profesionales, Científicas, Técnicas y otros servicios” y el sector de “Actividades de Administración Pública y Defensa, Enseñanza, Salud y Asistencia Social” con un +14.24% y +10.38% respectivamente (mayo 2021: +40.07% y 10.74%).

Por otra parte, al analizar el PIB desde enfoque del gasto a precios corrientes, el consumo privado presenta un crecimiento del 21.82%, representando el 83.7% del PIB a septiembre 2021, lo cual fue influenciado por la mayor recepción de remesas que a la fecha de análisis reportaron un importante crecimiento de 26.77% (+US\$1,587 millones), incrementando su representación respecto del PIB estimado para diciembre 2021 con un porcentaje de 35.9% (dic-20: 24.1%), profundizando la dependencia del país a la recepción de remesas y reflejando la recuperación del mercado laboral de Estados Unidos que reporta una tasa de desempleo del 3.9%, siendo inferior a la del mismo período del año previo (6.7%).

El aumento en el consumo privado también benefició los ingresos fiscales del Sector Público No Financiero el cual reflejó un crecimiento de 23.4%, producto del alza en la recaudación tributaria del orden de 21.20% proveniente del impuesto al valor agregado y renta que se han visto favorecidos por la reactivación de los distintos sectores de la economía. A su vez, los gastos fiscales presentaron una desaceleración resultando en un déficit fiscal menor al reportado el período pasado, pero, manteniéndose en altos niveles al representar un 7.7% del PIB estimado a diciembre 2021, generando una mayor necesidad de financiamiento. El déficit fue financiado con una deuda externa neta de US\$795.23 millones y con US\$520.48 millones de deuda interna neta.

A diciembre de 2021, la deuda pública total se ubicó en US\$24,113.92 millones, reflejando un incremento interanual de US\$1,491 millones (+6.59%). La expansión de la deuda proviene del uso de diversos instrumentos financieros dentro de los cuales destacan la emisión de Certificados del Tesoro (CETES) y Letras del Tesoro (LETES), así como deuda adquirida con organismos multilaterales e inversionistas. Con el endeudamiento alcanzado a diciembre 2021 y considerando la proyección del PIB desarrollada por el BCR, el ratio Deuda/PIB se ubicó en 89%. Este contexto de las finanzas públicas ha generado una mayor percepción del riesgo soberano, ya que el EMBI al cierre del 2021 se ubicó en 14.91 puntos básicos, solo estando por debajo de Venezuela y Argentina.

Respecto a las variables externas, las exportaciones presentan un mayor dinamismo colocándose por encima del promedio regional. A diciembre de 2021, las exportaciones FOB totalizan en US\$6,629 millones, reflejando un efecto rebote de US\$1,600 millones (+31.8%), siendo las más dinámica de la región según el informe macroeconómico publicado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). Lo anterior se refleja en un mayor dinamismo de la industria manufacturera del país, que según datos del BCR, presentó mejores resultados en los sectores de fabricación de prendas de vestir, productos textiles, fabricación de metales y fabricación de caucho y plástico, siendo el sector textil el más influyente con exportaciones que representan el 41% de las exportaciones totales a diciembre 2021.

Por otro lado, el índice de precios al consumidor (IPC) presentó una tasa de crecimiento del +6.11%, siendo superior al promedio de los últimos 10 años (+1.42%). Lo anterior se asocia con la recuperación de la demanda debido a la reactivación económica, aunado a un incremento en el precio de las materias primas y del petróleo, que ha generado un desequilibrio en el mercado. Los sectores que mayor impacto han reflejado son los de “Alimentos y Bebidas no alcohólicas” (+7.96%), “Transporte” (+9.45%) y “Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros Combustibles” (+6.97%).

Las elevadas tasas inflacionarias también guardan relación con una alta dependencia del petróleo y sus derivados los cuales han presentado un incremento en su precio, al igual que el alza generalizada en los precios de los alimentos.

En lo referente al sistema financiero, al cierre de 2021 se observó una tendencia positiva en las tasas pasivas influenciadas por la desaceleración de la liquidez global del sector privado, así como el crecimiento en el riesgo soberano, por su parte, las tasas activas mantuvieron una tendencia negativa debido a la alta liquidez del sector privado, generando una reducción del spread bancario e impactando en los márgenes financieros y rentabilidad de las instituciones. Finalmente, el efecto de la inflación en el sistema financiero ha resultado en tasas pasivas reales negativas generando un deterioro en el valor debido a que estas no logran cubrir la cuota inflacionaria del país (6.11%).

De acuerdo con el Banco Mundial, para 2022 hay buenas expectativas de crecimiento para la economía salvadoreña estimando un crecimiento de 4.00% producto de la reactivación por completo de todas las actividades económicas y el nivel de avance de la población vacunada contra el COVID-19. Este crecimiento implica ciertos retos en materia de déficit fiscal, dinamización de la actividad económica, control de las presiones inflacionarias y estimulación en la generación de empleo formal para mejorar la actual vulnerabilidad de las finanzas públicas del país, el alza en el riesgo soberano y el consecuente incremento en los costos de financiamiento.

Análisis del Sector inmobiliario

De acuerdo con el Sistema de Cuentas nacionales de El Salvador (SCNES) utilizada por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), se define como sector inmobiliario a todas aquellas actividades de arrendadores, agentes y/o corredores dedicados a la compra o venta de bienes raíces, alquiler de bienes raíces y prestación de otros servicios inmobiliarios. En este sentido, de acuerdo con las cifras publicadas por el BCR para el tercer trimestre de 2021, el PIB real del sector inmobiliario presentó una tasa de crecimiento de 8.6%, lo cual contrasta con los resultados obtenidos en el mismo periodo de 2020 (-8.43%). Mientras que, en términos nominales, el PIB de las actividades inmobiliarias para el tercer trimestre de 2021 se ubicó en US\$492.5 millones, reflejando una expansión de 8.6% y representando el 6.9% del PIB nominal.

Instrumento clasificado – FTIHVCV01

Principales Características de la Emisión	
Monto de la Emisión:	Hasta US\$15,000,000.00
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	Mil (US\$ 1000.00) y Múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1000.00).
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta SETENTA Y CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en este contrato.
Plazo de Negociación:	De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del inmueble, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Distribución de Dividendos:	La determinación de los dividendos a distribuir (de manera mensual) se hará únicamente sobre aquellos saldos reflejados en las partidas contables de los "Excedentes del Ejercicio" y "Excedentes de Ejercicios Anteriores" generados por el Fondo de Titularización que resultaren de ejercicios cerrados y debidamente auditados. Respecto al monto para distribuir, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.
Cuentas bancarias Relacionadas con el Fondo de Titularización:	Como respaldo operativo, los Originadores y la Titularizadora, se comprometen a constituir las siguientes cuentas bancarias relacionadas con el Fondos de Titularización:

	<p>1. Cuenta Colectora FTI: Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados.</p> <p>2. Cuenta Discrecional FTI: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización.</p> <p>3. Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del el Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista. Esta cuenta será de firma indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora.</p>
Prelación de Pagos:	<p>Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Primero, el pago de Deuda Tributaria. 2. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. 3. Tercero, las comisiones de la Sociedad Titularizadora. 4. Cuarto, el saldo de costos y gastos adecuados a terceros. 5. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. 6. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.
Políticas relacionadas con el Fondo:	<p>El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, se encontrará sujeto a cumplir con las siguientes políticas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales, posterior a la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado. 2. Límite de endeudamiento. El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 32) romano I) DEFINICIONES, al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. 3. Políticas de Valuación: En relación con el Inmueble, este será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los bienes inmuebles terminados deberán valorarse de acuerdo con la Norma para la valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización RCTG-15/2010, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores. 4. Política de Contratación de Seguros: Las pólizas deberán contar con una calificación mínima de "A".
Naturaleza:	<p>Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.</p>
Destino de los fondos:	<p>(i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (ii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del monto de la emisión".</p>
Forma y Lugar de Pago:	<p>La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por Cedeval.</p>
Forma de Representación de los Valores:	<p>Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.</p>
Bolsa en la que se inscribe la emisión:	<p>Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.</p>

Fuente: Prospecto de la emisión FTIHVCV01 / Elaboración: PCR

Estructura de Titularización

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cerro Uno (FTIHVCV01), se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto de Construcción denominado "Cerro Verde - Santa Elena" o el "Proyecto" y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

El proyecto consiste en un complejo de oficinas, el cual tendrá un edificio de oficinas de dos niveles de área de oficinas y un edificio de estacionamientos que contará con 3 niveles con 181 plazas vehiculares, una terraza recreacional y un área designada para comercio en un área de construcción total de 15,962.48m² El terreno posee una extensión de 6,821.14 m², donde se encontraba ubicada una bodega de la empresa Durman, actualmente se encuentra desalojada para continuar con el proyecto. El área ampliada del estacionamiento, la terraza recreativa y el local comercial, estarán ubicados en el área que actualmente es el estacionamiento del inmueble.

Integración del fondo de Titularización y Adquisición del inmueble

A continuación, se describe el proceso de adquisición del inmueble por el FTIHVCV01:

- Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto de Construcción denominado "CERRO VERDE – SANTA ELENA".
- La Titularizadora por medio del Contrato de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización.
- Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compraventa.



Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

Activos Titularizados

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde se integrará con la adquisición del inmueble por un monto de US\$5,072,751.63². Dicho inmueble tiene una extensión superficial de 6,821.14 m², el cual previamente está inscrito a favor de Macrorent de El Salvador bajo la matrícula número 30036908-00000 del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Está situado en Boulevard Santa Elena, Calle Conchagua Poniente y Calle Cerro Verde Poniente, correspondiente a la ubicación geográfica de Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

Desarrollo del Proyecto de Construcción

El Proyecto de Construcción comprende un complejo de oficinas, el cual tendrá un edificio de dos niveles de área de oficinas y un edificio de estacionamientos de 3 niveles, con 181 plazas vehiculares y una terraza recreacional en azotea. El área designada para comercio será 734 m². El proyecto completo tendrá un área de construcción total de 15,962.48m². El terreno, ubicado en una zona estratégica de Santa Elena, tiene un área de 6,821.14 m². Se estima que el período de construcción del proyecto Cerro Verde - Santa Elena tome alrededor de 9 meses a partir de enero de 2022. Cerro Verde - Santa Elena contará con varias fases incluyendo demolición y terracería en estacionamientos, refuerzo estructural de nave y demoliciones internas, construcción de mezanine para generar el segundo nivel de oficinas, construcción de nuevo edificio de estacionamientos y local comercial.

Durante el proceso de construcción, Hencorp Valores, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización, pondrá el Inmueble a disposición del Constructor para que lleve a cabo los trabajos para la construcción del Proyecto. De igual manera, Hencorp Valores mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción. De acuerdo con el informe de avance al 21 de mayo de 2022, el proyecto se encuentra en la etapa de montaje de instalación de columnas con un 50% de avance.

² Valuado por Luis Roberto Guifarro Álvarez, asiento PV-0152-2007 del Registro Público Bursátil, SSF.

Grado de concentración y desarrollo urbanístico

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, en el departamento de La Libertad, el cual cuenta con una extensión superficial de 19.41 km², a una altura de 825 metros sobre el nivel del mar y una población estimada de 36,700 habitantes. El municipio es cercano a San Salvador y posee un notable desarrollo inmobiliario y económico, al contar con una variedad de centros comerciales, industria, hoteles y otros comercios relacionados al sector servicios.

Autorizaciones y permisos de la construcción

El desarrollo en el inmueble cuenta con el Permiso de Demoliciones de Construcciones Existentes (0308/2021), Permiso de Terrecería (0309/2021), Permiso de Construcción de Rampa (0346/2021) y Permiso de remoción de Tapiales (0308/2021), emitidos por la Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán, los cuales facultan a la Sociedad Originadora el desarrollo del Proyecto Inmobiliario previamente descrito. Por lo que a la fecha no se encuentran permisos pendientes que sean requeridos para la construcción.

Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora empleará un contrato de comisión para la administración del inmueble, donde se nombra como Comisionista a Macrorent de El Salvador S.A. para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de Titularización la administración del Proyecto de Construcción Cerro Verde – Santa Elena.

El comisionista tendrá la facultad de ejercer labores tales como: Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión y cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, así como la gestión de la comercialización, de venta o arrendamiento, de forma total o parcial del proyecto. Adicionalmente, la entidad comisionista está facultada para realizar contrataciones de los constructores, supervisores y profesionales para llevar a cabo el Proyecto de Construcción, así como ejercer labores de comercialización, mercadeo y promoción de los distintos componentes del Proyecto de Construcción, procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo por cuenta del Fondo de Titularización.

Estructura de Financiamiento

El proyecto inmobiliario será financiado con una combinación de deuda y patrimonio necesaria para la rentabilidad del FTIHVCV01. De acuerdo con el modelo financiero, la estructura de capital contemplada para la compra de los activos es a través de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación por un monto de US\$5.9 millones y un crédito por un monto de US\$9.0 millones que, para efectos de análisis, se ha asumido una tasa de interés efectiva de 6.0% a un plazo de 120 meses.

Riesgos del fondo asociados al inmueble

De acuerdo con el Art. 37 de la Norma de Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora se compromete a seguir la gestión de riesgo de acuerdo con las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los mercados bursátiles NRP-11, donde se deberá identificar, medir, controlar, mitigar, monitorear y comunicar los distintos tipos de riesgo con el objetivo de reducir la vulnerabilidad y pérdidas por dichos riesgos. Vinculado a dicho análisis, los factores de riesgo a considerarse son los siguientes:

Riesgo	Descripción	Probabilidad	Mitigante
Riesgo de siniestro	Condiciones naturales o exógenas que dañen el inmueble.	Bajo.	Póliza de Seguro "Todo Riesgo".
Riesgo de fallas o atraso en la construcción	Efecto adverso que pueda surgir proveniente de retrasos en la construcción del inmueble.	Medio	Garantías exigidas al Constructor, como son de buena obra y de cumplimiento de contrato.
Riesgo de Financiamiento.	Condiciones de financiamiento del Fondo de Titularización para el desarrollo del proyecto inmobiliario.	Bajo.	Los mitigantes del riesgo de financiamiento son relacionados a la estructura de capital y cartas de crédito con instituciones bancarias salvadoreñas.
Riesgo de mercado.	Riesgo basado en la dificultad de encontrar inquilinos para el inmueble.	Bajo	A la fecha existen negociaciones para el alquiler del 100%. Los plazos pactados rondan entre los diez y quince años, de los cuales, ocho se consideran como período forzoso de arrendamiento por parte de los arrendatarios ³ , lo cual otorga mayor aseguramiento y predictibilidad de flujos en el tiempo.
Riesgo de ubicación	Relacionado con la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto y los cambios en la zona, específicamente, entre el desarrollo del inmueble y la generación de Flujos que servirán para el pago de las obligaciones financieras.	Bajo.	Este riesgo se ve mitigado, primordialmente, debido al desarrollo que ha tenido la zona de Antiguo Cuscatlán, particularmente por la ubicación en Urbanización Santa Elena, zona que cuenta con un amplio desarrollo residencial, comercial y de oficinas.
Riesgo de contraparte en la	Posibles fallos en el proceso de titularización, transferencia e integración de los inmuebles al Fondo.	Medio.	La Titularizadora realiza la debida diligencia con su contraparte, mediante las respectivas cláusulas resolutorias en los contratos, el cual comprende el

³ Período forzoso de arrendamiento: OneLink 8 años y CAMCO, S.A. DE C.V. 2 años

adquisición y venta del inmueble.			curso de acción en caso de que el pago no se complete o no se cumplan con las condiciones que sean establecidas por las partes.
Riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles	Procedimiento para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento.	Bajo.	Política de Mantenimiento.
Riesgo de precio.	Probabilidad de caída de precios de propiedades inmobiliarias.	Bajo	Política de Valuación, peritajes periódicos (anual o menor a un año).

Fuente: Hencorp Valores/ Elaboración: PCR

Perfil del Constructor

Según el contrato de Titularización del Fondo, se entiende como Constructor⁴ a la firma que tendrá a su cargo las labores de construcción del proyecto inmobiliario Cerro Verde – Santa Elena. Para este fin, inicialmente la sociedad encargada será Concepto Cero, S.A. de C.V. y sus subcontratistas.

Concepto Cero es una empresa que nace en 2018, siendo una entidad especializada en crear proyectos de arquitectura y construcción. La empresa adicionalmente ofrece servicios de diseño de interiores y branding a sus clientes. Adicionalmente, posee alianzas con empresas colaboradoras, entre ellos Construcciones Nabla, quien les apoya en áreas de aplicación como Branding, Mercadeo, Arquitectura y Construcción. Entre los proyectos que ha trabajado Concepto Cero se destacan la arquitectura del Centro Comercial San Gabriel, ubicado en San Salvador, Centro Comercial Epic, ubicado en Santa Elena, Antiguo Cuscatlán; así como edificios de apartamentos como el LIFE 131 de Colonia San Francisco, LIFE Santa Elena y Town Houses en Complejo Residencial El Encanto.

El tipo de contrato celebrado entre Concepto Cero y el contratante es del tipo Trato Cerrado, el monto de dicho contrato podrá ser modificado única y exclusivamente bajo la aprobación del Contratante luego de su justificación y apego a presupuesto autorizado. Dicho contrato contempla que la constructora debe asumir la totalidad de los costos necesarios y suficientes para cumplir satisfactoriamente con la construcción del proyecto. Entre los costos asumidos por la constructora están los costos de ingeniería, suministro de mano de obra, pago de salarios y prestaciones sociales, materiales, equipos, gastos generales, su utilidad, entre otros.

Perfil del Supervisor

De acuerdo con el mismo contrato del Fondo, se entenderá como Supervisor⁵ a la persona o sociedad que tendrá a su cargo las labores de supervisión de la construcción del Proyecto Cerro Verde – Santa Elena. Asimismo, el supervisor de obra debe tener una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función, por lo que el Fondo ha determinado que los actos de supervisión estarán a cargo por Óscar René Aparicio Montalvo, Ingeniero Civil.

Perfil y Análisis Financiero del Comisionista o Administrador – Macrorent El Salvador

Reseña

Macrorent de El Salvador S.A. de C.V. ("Macrorent") es una compañía salvadoreña, su actividad económica es la compraventa, permuta, lotificación y explotación de bienes inmuebles, arrendamiento, alquiler y constitución de cualquier derecho real o de crédito sobre los bienes inmuebles que posee. Macrorent forma parte de Mobiliare Latam, S.A. desarrollador inmobiliario con más de 15 años de trayectoria. Se especializa en el desarrollo y administración de edificios de oficinas, edificios retail y activos de logística. Mobiliare Latam, S.A. tiene activos en México, Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Colombia y Ecuador.

Como resultado del desempeño reflejado en su primer año de operación, el Comisionista registró un margen operativo equivalente a 55.02%, permitiendo alcanzar indicadores de rentabilidad satisfactorios, impulsando la liquidez y solvencia de la entidad.

Perfil y Análisis Financiero del principal Arrendatario

Reseña

OneLink inicia operaciones en El Salvador en el año 2014 como proveedor de servicios de centro de contacto y subcontratación de procesos de negocios (BPO). OneLink forma parte de un grupo empresarial con más de 20 años de experiencia en el sector de contact centers y BPO, con más de 9,000 colaboradores. El principal objetivo de la entidad es desarrollar a su personal para generar valor y servir a sus clientes, comunidad y accionistas, por medio de soluciones y servicios de BPO.

OneLink fue autorizada para operar como centro internacional de llamadas, la cual se rige por la Ley de Servicios Internacionales. Cabe destacar que ésta es una compañía subsidiaria de OneLink Holdings, S.A. con domicilio en Panamá. Actualmente OneLink mantiene operaciones en El Salvador, Nicaragua, Guatemala y Colombia; con expectativas de expansión hacia a otras geografías y con servicios en múltiples lenguajes. Dentro de los servicios que ofrece la compañía destacan: Servicio al Cliente, Soporte Técnico, Adquisición de Clientes, Retención de Clientes, Ventas, Servicios Financieros y Contables, entre otros.

⁴ El constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la política de contratación del constructor.

⁵ El Supervisor estará designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Supervisión del Fondo de Titularización.

Análisis financiero del Arrendatario

En virtud de su modelo de negocio, la entidad presenta una reducción en sus ingresos provenientes de contratos con clientes en su último cierre fiscal, debido a que los servicios de Back Office e infraestructura y tecnología se dejaron de prestar y disminuyeron considerablemente para el 2020, entre otras operaciones que también tuvieron cierto grado de impacto por la pandemia por COVID-19.

Por su parte, el resultado bruto de OneLink se ubicó en una posición negativa, debido a que los costos de operación por el personal se mantuvieron en similares condiciones respecto a su período previo. En consecuencia, las operaciones de la entidad mostraron un impacto significativo derivado de las condiciones durante la pandemia, los resultados del ejercicio se vieron fuertemente afectados. Cabe destacar que las pérdidas reportadas fueron menores en proporción respecto a los dos últimos períodos previos.

Durante el año 2020, la entidad recibió un fuerte soporte de su accionista mayoritario OneLink Holdings, S.A., a través de la inyección de capital y aportes de efectivo, lo cual ha permitido estabilizar los niveles de solvencia, principalmente en los indicadores de endeudamiento patrimonial.

Análisis Financiero del FTIHVCV01 proyectado

El FTIHVCV01 realizó las proyecciones financieras para un período de ciento ochenta meses; considerando que la etapa de construcción planea finalizarse en julio, y comenzar a percibir ingresos a partir de agosto de 2022. Durante dicho período, el proyecto se financiará a través de un préstamo bancario por la suma de US\$9.0 millones y por medio de colocación de valores de participación por un monto de US\$5.9 millones en el mercado de valores a través del fondo de titularización.

Estado de Resultado Proyectado

Ingresos

Los ingresos que provienen de los cánones de arrendamiento consideran a OneLink, y CAMCO, así como otras áreas arrendables y los parqueos. A partir del mes de agosto de 2022, el fondo iniciará operaciones de arrendamiento de los pisos y los parqueos, por lo que estaría percibiendo un ingreso mensual de US\$155.59 miles durante el primer año. Por su parte, la proyección de ingresos considera un ajuste inflacionario al canon de arrendamiento durante los veinticinco años de vigencia de la emisión.

Costos y Gastos

Respecto a los costos y gastos del Fondo de Titularización de Inmuebles, los egresos se encuentran distribuidos en costos de mantenimiento, seguros y administración, que representarán en promedio mensual US\$7.63 miles durante el primer año. Los costos del Comisionista son equivalentes a un 1% de los gastos de mantenimiento efectuados en el mes. Por su parte, el gasto financiero es variable mes a mes en función del crédito bancario vigente y considera una tasa de interés anual del 6.00%. Asimismo, el fondo de titularización realizará el respectivo registro de gastos por comisión de administración y demás costos de operación del Fondo de Titularización, incluyendo, pero no limitando a: valúo del inmueble, representante de tenedores de valores, etc.

Utilidad neta.

En cuanto a la utilidad neta, comenzará a tener utilidad positiva a partir del primer mes de operación del Fondo, donde se inicia la captación de los ingresos por arrendamiento, obteniendo una utilidad neta promedio mensual de US\$183.84 miles.

Balance General Proyectado

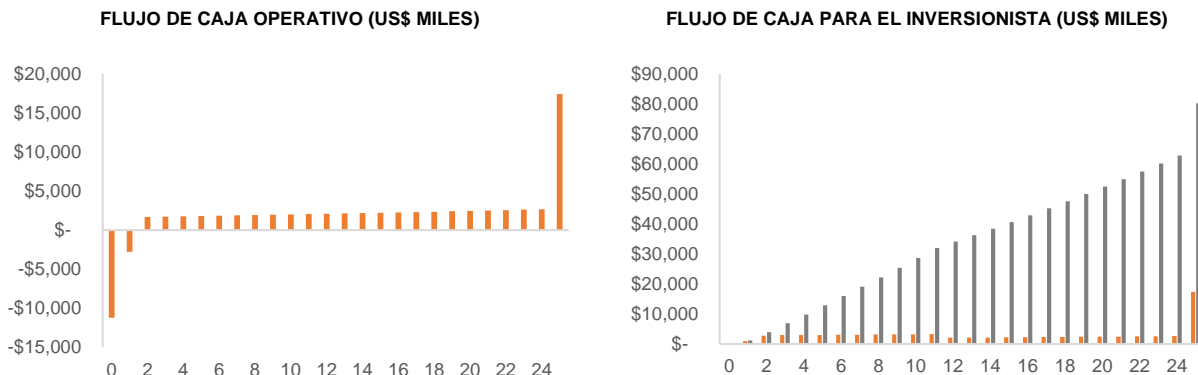
El Fondo estará constituido por US\$5.90 millones de Valores de Titularización - Títulos de Participación como patrimonio y su pasivo será equivalente a un préstamo Bancario, el cual en su momento más alto será de US\$9.0 millones, para efectos del análisis, se proyecta una tasa de interés anual efectiva de 6.00%. Bajo la estructura de financiamiento propuesta, el apalancamiento promedio durante los primeros once años del fondo sería de 1.5 veces.

Flujo de Caja Proyectado

Con el propósito de evaluar la capacidad operativa del FTIHVCV01, se observa que, a lo largo de los veinticinco años proyectados, se alcanzará un flujo operativo de US\$52.76 millones, traduciéndose en flujos estables a lo largo de la emisión. En este sentido, al incluir los flujos provenientes del financiamiento, se observa que el flujo de efectivo disponible para dividendos se mantendrá positivo a lo largo del proyecto, y de esta manera podrá distribuir de acuerdo con la Política de Dividendos, la cual establece que se pagarán sobre los saldos acumulados y auditados del año anterior, manejando dentro del Fondo de Titularización el monto suficiente en caja para afrontar cualquier inversión relevante.

Esta política, adicional a la adecuada gestión de flujos operativos y del servicio de deuda del Fondo de Titularización, permite un apropiado flujo de efectivo para los inversionistas durante el período proyectado. En este sentido, al

considerar los flujos proyectados acumulados durante un periodo de veinticinco años, la tasa interna de retorno (TIR) en un escenario base resulta de 17.2%.



Fuente: Hencorp Valores/ Elaboración: PCR

Análisis de Sensibilidad de los flujos de caja

Con el objetivo de analizar cómo se desenvolvería la emisión ante eventos adversos, PCR ha sensibilizado algunas variables que podrían estar mayormente expuestas a los cambios de mercado y por ende, éstas podrían afectar el desempeño del fondo de titularización.

Escenario moderado: Para realizar el primer análisis de sensibilidad, se ha considerado que el precio de arrendamiento por metro cuadrado se reduzca un 20% respecto del escenario base, combinado con una disminución del 18% en el arrendamiento de parqueos, mientras que la tasa de interés del préstamo bancario se incrementa en 1.0 porcentual (p.p.). Ante estas variaciones, el proyecto sigue generando flujos positivos para los inversionistas, otorgando una cobertura promedio de flujos para pago de dividendos por 2.0 veces, sin variaciones significativas respecto al escenario base.

Escenario pesimista: En el segundo análisis de sensibilidad se ha considerado que el precio de arrendamiento por metro cuadrado se reduzca un 25% respecto del escenario base, aunado a una reducción en el arrendamiento de parqueos por la misma tasa; mientras que la tasa de interés del préstamo bancario se incrementa en 2 p.p. Ante estas variaciones, los niveles de cobertura para el pago de dividendos resultan de 1.8 veces (escenario base: 2.2 veces).

ESCENARIOS DE SENSIBILIZACIÓN ⁶			
SUPUESTOS	ESCENARIO BASE	ESCENARIO MODERADO	ESCENARIO PESIMISTA
Precio de metro cuadrado	15.00	12.50	10.93
Precio arrendamiento parqueos	40.00	33.90	32.00
Tasa de financiamiento bancario	6.0%	7.0%	8.0%
RESULTADOS			
TIR sin financiamiento	12.61%	10.80%	9.10%
TIR con financiamiento	41.6%	38.9%	36.4%
Cobertura promedio para pago de dividendos	2.2	2.0	1.8

Fuente: Hencorp Valores/ Elaboración: PCR

Análisis de la Titularizadora – Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

Reseña

El 17 de diciembre de 2007 fue publicada de la Ley de Titularización de Activos, aprobada por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. El 24 de junio de 2008, el Grupo Hencorp constituyó una Sociedad Titularizadora en El Salvador, la cual se denomina Hencorp Valores, S.A., Titularizadora.

El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-47/2016, de fecha 29 de diciembre de 2016, autorizó la modificación del Pacto Social de la Sociedad Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, por transformación de la naturaleza jurídica de Sociedad Anónima a Sociedad de Responsabilidad Limitada, denominándose Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora.

La principal finalidad de la constitución de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora es el brindarles liquidez a activos propiedad del sector corporativo salvadoreño, regional y otras entidades del sector público, a través de la creación de

⁶ El análisis de sensibilidad considera el mismo pago de dividendos para todos los escenarios, por lo que el comportamiento real de la TIR estará sujeta a la Política de Distribución de Dividendos del Fondo de Titularización.

un vínculo entre dichos activos y el mercado de capitales, introduciendo de esta forma, un mecanismo adicional que provea financiamiento indirecto al sector corporativo y que produzca nuevos instrumentos bursátiles con niveles de riesgo aceptables.

Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora reconoce la importancia de contar con un adecuado Gobierno Corporativo y Código de ética que oriente la estructura y funcionamiento de sus diferentes departamentos en interés de la sociedad y sus accionistas, así como el apoyo en la toma de decisiones por parte de los diversos Comités.

La estructura de Gobierno Corporativo se soporta a través de:

- Código de Ética
- Manuales de políticas, Normas y Procedimientos.
- Comités: Auditoría, Administración Integral de Riesgos, Prevención de Lavado de Dinero y Activos y demás Comités de apoyo.
- Junta Directiva y Alta Gerencia.
- La Misión, Visión, Valores y Objetivos corporativos.

Estructura Organizacional

La estructura Organizacional de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se detalla a continuación:



Fuente: Hencorp Valores, Ltda, Titularizadora / Elaboración: PCR

Accionistas y Consejo de Gerentes

En el siguiente cuadro se detallan los principales Participantes Sociales y Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora:

PARTICIPANTES SOCIALES		CONSEJO DE GERENTES	
Accionista	Participación	Cargo	Nombre
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%	Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Eduardo Alfaro Barillas	00.02%	Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Total	100%	Gerente Secretario	Roberto Arturo Valdivieso Aguirre
		Gerente Administrativo	Víctor Manuel Henríquez Martínez
		Gerente Administrativo	Jaime Guillermo Dunn de Ávila
		Gerente Suplente	Felipe Holguín
		Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
		Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés

Fuente: Hencorp Valores, Ltda, Titularizadora / Elaboración: PCR

Gestión de riesgos

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora cuenta con una estructura organizacional definida para la adecuada administración de Riesgos asociados al correcto desempeño de sus actividades económicas, y en cumplimiento con lo establecido en las Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Bursátiles (NPR-11), emitidas por el BCR, ha elaborado un Manual de Gestión de Riesgos con el propósito de identificar, medir, controlar, monitorear y comunicar riesgos, metodologías y herramientas que se emplean en los diferentes procesos y líneas de negocio de Hencorp Valores y sus fondos administrados.

Adicional a lo anterior, Hencorp Valores cuenta con una Auditoría Externa, regulada por el Banco Central de Reserva y supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para tener una amplia gama de acciones que le permitan el manejo óptimo de los riesgos que pudiesen afectar las estrategias, los procesos, los proyectos o las nuevas inversiones del negocio.

Resultados financieros

Por la naturaleza del negocio de la Titularizadora, es de vital importancia evaluar el riesgo de liquidez de la compañía. En ese sentido, a diciembre 2021, Hencorp presentó una ligera disminución en su razón corriente, cerrando en 3.0 veces (diciembre 2020: 3.3 veces), pero manteniendo una buena capacidad financiera para responder a sus obligaciones de corto plazo.

LIQUIDEZ (VECES)

Liquidez	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Razón Corriente	3.2	2.4	3.2	3.3	3.0

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

Por su parte, las utilidades netas reportadas a diciembre 2021 alcanzaron los US\$1,848 miles, mostrando un importante crecimiento de 44.0% (+US\$565 miles) respecto a diciembre 2020. Lo anterior influyó en una mejora de los indicadores de rentabilidad al reportar un retorno sobre activos (ROA) de 37.7 (diciembre 2020: 32.7%). Asimismo, el retorno patrimonial (ROE) se ubicó en 56.2%, evidenciando un crecimiento de 9.0 p.p. respecto a diciembre 2020 (47.2%).

ROA Y ROE (%)

Rentabilidad	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
ROA	34.6%	28.8%	34.6%	32.8%	37.7%
ROE	49.9%	49.1%	50.6%	47.2%	56.2%

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

Resumen de Estados Financieros no Auditados Originador – Macrorent de El Salvador

BALANCE GENERAL (US MILLONES)			
COMPONENTES	dic-19	dic-20	nov-21
EFFECTIVO	2.00	2.00	124.95
CUENTAS POR COBRAR	-	-	21.30
IMPUESTOS POR RECUPERAR	-	-	7.42
INVENTARIOS	-	-	-
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	-	-	3.83
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	-	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2.00	2.00	157.50
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETA	-	-	4,317.00
ACTIVOS INTANGIBLES, NETOS	-	-	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	-	-	-
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIAS	-	-	-
OTROS ACTIVOS	-	-	-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	-	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	-	-	4,317.00
ACTIVOS TOTALES	2.00	2.00	4,474.50
CUENTAS POR PAGAR	-	-	3.30
IMPUESTOS POR PAGAR	-	-	88.34
DEUDA BANCARIA A CORTO PLAZO	-	-	-
DEUDA CON ACCIONISTAS A CORTO PLAZO	-	-	-
OTROS PASIVOS CORRIENTES	-	-	-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	-	-	91.65
DEUDA BANCARIA A LARGO PLAZO	-	-	-
INTERESES CON ACCIONISTAS POR PAGAR	-	-	-
IMPUESTOS DIFERIDOS	-	-	-
OTROS PASIVOS	-	-	36.58
INSTRUMENTOS FINANCIEROS	-	-	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	-	36.58
TOTAL PASIVO	-	-	128.23
CAPITAL	2.00	2.00	4,152.00
RESERVAS	-	-	-
UTILIDADES RETENIDAS	-	-	194.26
TOTAL PATRIMONIO	2.00	2.00	4,346.26
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	2.00	2.00	4,474.49

Fuente: Hencorp Valores/ Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADO (US MILLONES)			
COMPONENTES	dic-19	dic-20	nov-21
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-	401.46
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	-	-	123.79
UTILIDAD DE OPERACIÓN	-	-	277.67
OTROS INGRESOS	-	-	-
GASTOS FINANCIEROS	-	-	0.15
UTILIDAD ANTES DE RESERVAS E IMPUESTOS	-	-	277.52
IMPUESTOS	-	-	83.26
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	-	194.27

Fuente: Hencorp Valores/ Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS (PORCENTAJE/VECES)			
Componentes	dic-19	dic-20	dic-21
RENTABILIDAD			
MARGEN OPERATIVO	N/A	N/A	69.17%
MARGEN NETO	N/A	N/A	48.39%
ROE (12 MESES)	N/A	N/A	4.47%
ROA (12 MESES)	N/A	N/A	4.34%
LIQUIDEZ (VECES)			
LIQUIDEZ GENERAL	N/A	N/A	1.72
CAPITAL DE TRABAJO (US\$ MILLONES)	2.00	2.00	65.85
ENDEUDAMIENTO (VECES)			
PASIVO/PATRIMONIO (ENDEUDAMIENTO)	-	-	0.03
ACTIVO/PASIVO (SOLVENCIA)	N/A	N/A	34.89

Fuente: Hencorp Valores/ Elaboración: PCR

Estados Financieros de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

BALANCE GENERAL HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA (US\$ MILES)

COMPONENTE	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES					
BANCOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS	143	1,430	666	2,543	3,580
INVERSIONES FINANCIERAS	2,987	2,395	2,493	143	143
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	726	760	879	1,045	1,008
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS	108	91	90	92	71
RENDIMIENTOS POR COBRAR	2	3	2	19	-
IMPUESTOS	57	60	62	54	92
ACTIVO CORRIENTE	4,023	4,740	4,192	3,897	4,894
MUEBLES	22	9	8	10	10
ACTIVO NO CORRIENTE	22	9	8	10	10
TOTAL ACTIVO	4,045	4,750	4,199	3,907	4,904
CUENTAS POR PAGAR	486	486	568	497	703
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	-	150	130	147	121
IMPUESTOS POR PAGAR	603	590	631	544	792
DIVIDENDOS POR PAGAR	150	741	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	1,239	1,967	1,329	1,188	1,616
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	1,239	1,967	1,329	1,188	1,616
CAPITAL	1,165	1,177	1,177	1,200	1,200
RESERVAS DE CAPITAL	233	233	235	235	240
RESULTADOS	1,408	1,372	1,458	1,284	1,848
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	7	5	5	0	-
RESULTADOS DEL PRESENTE PERIODO	1,401	1,367	1,453	1,283	1,848
TOTAL PATRIMONIO	2,806	2,782	2,871	2,719	3,288
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	4,045	4,750	4,199	3,907	4,904
CUENTAS CONTINGENTES DE COMPROMISO DEUDORAS	633,428	607,068	628,854	654,915	786,028
OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	633,428	607,068	628,854	654,915	786,028
TOTAL	633,428	607,068	628,854	654,915	786,028
CUENTAS CONTINGENTES Y DE COMPROMISOS	633,428	607,068	628,854	654,915	786,028
RESPONSABILIDAD POR OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	633,428	607,068	628,854	654,915	786,028
TOTAL	633,428	607,068	628,854	654,915	786,028

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA (US\$ MILES)

COMPONENTE	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	3,280	3,343	3,501	3,055	5,102
INGRESOS POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	3,280	3,343	3,501	3,055	5,102
COSTOS DE EXPLOTACIÓN	1,290	1,394	1,432	1,290	2,546
GASTOS DE OPERACIÓN POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	12	93	80	15	900
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DE PERSONAL DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN	1,254	1,285	1,348	1,272	1,642
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES	25	16	4	3	3
RESULTADOS DE OPERACIÓN	1,990	1,949	2,069	1,765	2,556
INGRESOS FINANCIEROS	41	40	17	65	84
INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS	36	37	13	24	2
INGRESOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1	3	5	41	82
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	4	-	-	-	0
GASTOS FINANCIEROS	27	36	10	7	0
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	1	1	-	-	-
GASTOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	24	3	1	0	0
OTROS GASTOS FINANCIEROS	-	5	9	7	-
PÉRDIDAS EN VENTA DE ACTIVOS	2	27	-	-	-
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	2,004	1,953	2,076	1,823	2,640
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	603	586	625	540	792
RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS	1,401	1,367	1,451	1,283	1,848
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	0	-	2	-	-
RESULTADOS NETOS DEL PERIODO	1,401	1,367	1,453	1,283	1,848

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

ANEXO 9

La infrascrita Contadora General de la sociedad **SYSVALORES, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, por este medio **CERTIFICA**: que la composición accionaria de la Sociedad es la siguiente:

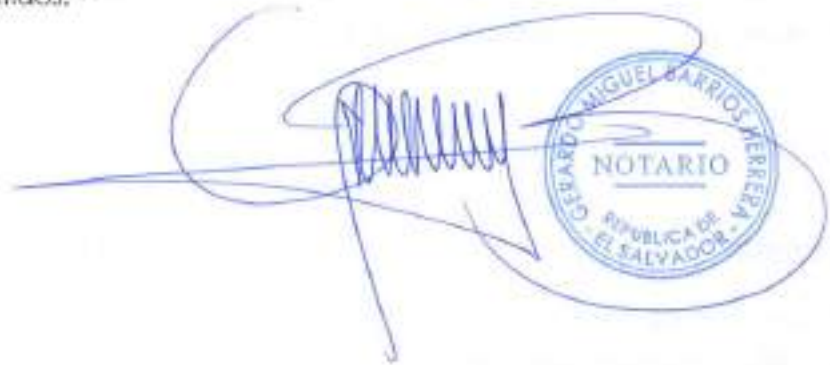
<u>Accionistas</u>	<u>No. de acciones</u>
SYSBANC, S.A. DE C.V.	20,969
Jaime Alfonso Grijalva Vinueza	1
Total	20,970

Y para los efectos legales correspondientes, se extiende la presente en la ciudad de Antigua Cuscatlán, el quince de febrero de dos mil veintidós.




Licda. Bessy Alejandra Rivera Surio
 Contadora General
 SYSVALORES, S.A. DE C.V.
 Casa de Corredores de Bolsa

FÉ: Que la firma que antecede el anterior documento es **AUTENTICA** por haber sido reconocida a mi presencia por **BESSY ALEJANDRA RIVERA SURIO**, de treinta y cinco años de edad, Licenciada en Contaduría Pública, del domicilio de Mejicanos, Departamento de San Salvador, persona a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad número cero tres seis uno dos nueve dos nueve - ocho. En la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los quince días del mes de febrero del año dos mil veintidós, -



A handwritten signature in blue ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text: "OSCAR MIGUEL BARRIOS ARREOLA", "NOTARIO", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR".

ESCRITURA N° 20

PROTOCOLO V

AÑO 2023

TESTIMONIO DE:

CONTRATO DE TITULARIZACIÓN

OTORGADO ENTRE:

HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA
como ADMINISTRADORA DEL FONDO DE
TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES
CERRO VERDE CERO UNO

Y

SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES
DE BOLSA

←—————→
Lic. Jorge Alberto Gutiérrez Rascón
Abogado y Notario
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SESENTA
DE H.

Nº* 26455310



14

15 **NÚMERO VEINTE. LIBRO QUINTO.** En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador,

16 a las quince horas, del día veintisiete de enero de dos mil veintitrés. Ante mí, **JORGE ALBERTO**

17 **GUTIERREZ RASCÓN**, Notario, de este domicilio, comparecen: Por una parte, **ROBERTO ARTURO**

18 **VALDIVIESO AGUIRRE**, de treinta y siete años de edad, Licenciado en Economía y Negocios,

19 de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Nuevo Cuscatlán, departamento

20 y número de identificación Tributaria homologado/
de La Libertad, portador de su Documento Único de Identidad/número-cero tres uno ocho

21 uno cinco dos dos - seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente

22 Secretario y Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA,**

23 **TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA, TITULARIZADORA**, de

24 nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad,

con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos

ocho - ciento uno - siete, cuya personería al final de este instrumento relacionaré, asentada

en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que llevaba la

Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha trece

de octubre de dos mil ocho, al Asiento Registral Número TA-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL

OCHO, a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "**LA**

TITULARIZADORA", o también como "**LA SOCIEDAD TITULARIZADORA**"; y **JAIME ALFONSO**

GRIJALVA VINUEZA, quien es de cincuenta y tres años de edad, Máster en Administración y

Dirección de Empresas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad,

y Número de Identificación Tributaria homologado/
persona a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad/número cero uno

dos cero siete tres nueve seis - dos, quien actúa en nombre y representación en su calidad de

Presidente y Representante Legal de la sociedad **SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE**

CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA que puede abreviarse **SYSVALORES, S.A.**

DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San

Salvador, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero

seiscientos catorce - ciento noventa mil ochocientos noventa y cuatro - ciento cuatro - uno,

quien estando autorizada para dicho efecto por la Ley de Titularización de Activos fue

designada por la sociedad **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, como **REPRESENTANTE**

DE LOS TENEDORES DE VALORES a ser emitidos con cargo al **FONDO DE TITULARIZACIÓN** de que

en virtud de este instrumento se constituye, cuya personería al final de este instrumento

relacionaré, y a quien en este instrumento se podrá hacer referencia como: "**EL**

REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES", y en el carácter en que actúan, **ME DICEN:** Que sujeto a lo

establecido en la Ley de Titularización de Activos y las normas aplicables emitidas por la

Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de este instrumento acuerdan celebrar



DOS COLONES



DE H.

Nº 26455311

1 un Contrato de Titularización, el cual contiene el acto de constitución del Fondo de

2 Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES

3 CERRO VERDE CERO UNO", denominación que podrá abreviarse "FTIHVCV CERO UNO", el

4 cual, en el transcurso del presente instrumento podrá ser denominado como "FONDO DE

5 TITULARIZACIÓN" o "FONDO" indistintamente; y asimismo contendrá el acto de emisión de los

6 Valores de Titularización correspondientes, con cargo al referido Fondo de Titularización. El

7 presente contrato estará sujeto a las condiciones y términos establecidos en las siguientes

8 cláusulas: **1) DEFINICIONES:** Sin perjuicio de las definiciones contenidas en otras partes de este

9 contrato, para efectos de este instrumento, y a menos que el contexto lo indique diferente, los

10 términos aquí identificados tendrán el significado que se define a continuación: **1)**

11 "**Acreeedores Financieros**": Son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas

12 para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para

13 dicha efecto cuando sea una institución extranjera, que podrán participar en el otorgamiento

14 de préstamos al Fondo de Titularización o cualquier otra entidad o mecanismo que sea

15 autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para dicho efecto como por

16 ejemplo, y sin estar limitado a, Fondos de Titularización legalmente autorizados para realizar

17 operaciones de financiamiento en El Salvador; **2) "Activo Neto"**: El valor del Activo Neto será

18 el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas

19 las cuentas del pasivo menos las cuentas de pasivo denominadas: "Reserva de Excedentes

20 Anteriores", "Excedentes del Ejercicio" y "Retiros de Excedentes"; **3) "Activos Extraordinarios"**:

21 cualquier bien que no corresponda a dinero en efectivo o su equivalente, que no haya sido

22 adquirido por medio del instrumento que contiene el Contrato de Compraventa o de Cesión

23 de Derechos, y que sea adquirido por el Fondo de Titularización para ser liquidado y recibir

24 efectivo o su equivalente; **4) "Agente Colocador"**: es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE

CORREDORES DE BOLSA, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y

autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador; 5) **"Bolsa de Valores de El Salvador"** o

"Bolsa de Valores" o **"Bolsa"**: Es la Sociedad BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; 6) **"Certificación de Integración"**: Es la certificación que con

el objeto de integrar el Fondo de Titularización, debe ser emitida por el Representante de los

Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo

de Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes,

prohibiciones o embargos y que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el

presente Contrato de Titularización; 7) **"Clasificadora de Riesgo"**: Es la sociedad PACIFIC

CREDIT RATINGS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, Clasificadora de Riesgo, que en

adelante podrá abreviarse PACIFIC CREDIT RATINGS, S.A. DE C.V., Clasificadora de Riesgo, en

adelante también referida como "Pacific Credit Ratings, Clasificadora de Riesgo", o cualquier

otra sociedad clasificadora de riesgo que la sustituya, quien será la responsable de establecer

la clasificación de riesgo de la Emisión, como se define adelante, y según lo requerido por la

legislación aplicable; 8) **"Comisionista"**: Es la Sociedad MACRORENT DE EL SALVADOR,

SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que en adelante podrá abreviarse "MACRORENT

DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.", nombrada, con cargo al Fondo de Titularización, por la

Titularizadora para desempeñar en nombre propio pero por cuenta del Fondo de

Titularización, mandato para gestionar la construcción, desarrollo, diseño, ejecución y

supervisión del Proyecto de Construcción, así como administrar y comercializar el desarrollo

inmobiliario una vez se haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido

que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, a las facultades de

MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. de: i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo,

ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de



DE H.

DOS COLONES

No. 26455312

1 Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante
 2 las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación
 3 salvadoreña para el Proyecto de Construcción; ii) Gestionar la comercialización, promover la
 4 venta, de forma total o parcial del Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y
 5 obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas,
 6 que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de
 7 forma total o parcial el Proyecto de Construcción; y, iv) La administración y comisión
 8 inicialmente incluye, pero no se limita a, realizar, entre otros, las actividades antes
 9 mencionadas, así como la facultad del Administrador del Fondo de Titularización de realizar
 10 contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de
 11 contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción, así como ejercer labores de
 12 procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del
 13 inmueble, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, toda por
 14 cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que
 15 durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referentes a la comercialización,
 16 mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de
 17 las fases que conformarán el Proyecto de Construcción, puedan empezar a generar ingresos
 18 una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas. 9) "Constructor": Es la firma
 19 que tendrá a su cargo las labores de construcción del Proyecto de Construcción denominado
 20 "CERRO VERDE - SANTA ELENA", y que inicialmente será la sociedad CONCEPTO CERO,
 21 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y sus subcontratistas. El Constructor será designado
 22 y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Contratación del Constructor
 23 descrita más adelante; 10) "Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble": Es el
 24 contrato o los contratos a celebrar entre el Comisionista y la Titularizadora, en virtud del cual la

segunda entregará en administración el Proyecto de Construcción, de forma total o parcial al

1 Comisionista; **11) "Contrato de Compraventa"**: es el contrato a otorgar entre la Titularizadora y
2 MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. por medio del cual se enajenará el inmueble
3 donde se desarrollará el Proyecto de Construcción, que constituirá el activo que integrará el
4 Fondo. Esta transferencia de dominio del activo se hará desde el Originador hacia el Fondo, la
5 cual se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de la Titularizadora; **12)**

6 **"Contrato de Custodia de Documentos"**: Es el contrato de custodia a celebrar entre la
7 Titularizadora y la Sociedad CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE
8 CAPITAL VARIABLE, en adelante también llamada "Cedeval", por medio del cual la
9 Titularizadora entregará en custodia el Contrato de Titularización, Contrato de Compraventa,
10 Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble y otros documentos, convenios,
11 declaraciones o contratos, sujeto a las condiciones y términos establecidos en dichos
12 contratos; **13) "Contrato de Depósito"**: es el Contrato de Depósito de los Valores de

13 Titularización, a otorgar entre la Titularizadora y Cedeval, por medio del cual se podrá
14 depositar en Cedeval la Emisión de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda por medio
15 de la entrega de la respectiva escritura de emisión; **14) "Contrato de Titularización" o el**

16 **"Contrato"**: Es el presente Contrato de Titularización; **15) "Cuenta Colectora"**: Es la cuenta
17 corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la
18 Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá
19 para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y
20 cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad

21 de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; **16) "Cuenta**
22 **Discrecional"**: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en
23 un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada
24



DOS COLONES



DE H.

Nº 26455313

1 por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora,
2 todas los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la
3 colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán
4 empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles,
5 Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden
6 establecido en la prelación de pagos de este Contrato: 17) "Cuenta Comisionista": Es la _____
7 cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco
8 Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del
9 Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar abonos con/
10 cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de
11 proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto
12 que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que
13 sea realizado directamente por el Comisionista. La Cuenta Comisionista será de firma indistinta
14 entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. 18) "Cedeval": Es la sociedad CENTRAL DE
15 DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; 19) "Día Hábil": Son todos
16 los días, excepto sábados, domingos y días festivos o de cierre bancario, en los que las
17 instituciones bancarias en El Salvador, están obligadas a abrir sus oficinas, agencias o
18 sucursales; 20) "Dividendos": Corresponde al monto total distributable reflejado en las partidas
19 contables de los "Excedentes del Ejercicio" y "Excedentes de Ejercicios Anteriores" generados
20 por el Fondo de Titularización, entre el número de Valores de Titularización - Títulos de
21 Participación en circulación. Los Dividendos se pagarán, en efectivo o especie, con base a la
22 Política de Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Praelación de
23 Pagos establecida en el presente Contrato. Los pagos en especie procederán únicamente en
24 caso de liquidación del Fondo de Titularización; 21) "Emisión": Es la Emisión de los Valores de

Titularización – Títulos de Participación contemplada en el presente Contrato; **22) "Enajenar":**

Es el acto jurídico por medio del cual se transfiere a cualquier tercero el dominio de cualesquiera de los bienes, de naturaleza tangible o intangible, que sean propiedad del Fondo de Titularización los cuales podrán ser transferidos a cualquier título traslativo de dominio, y a manera ejemplificativa por medio de: compraventa, cesión, permuta y cualquier otro título traslativo de dominio, o de la manera en la que se determine en la normativa aplicable; **23) "Excedentes del ejercicio":** Es el monto de la partida contable "Excedentes del ejercicio" que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que

resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un periodo determinado; **24) "Proyecto de Construcción":** Se refiere al Proyecto de Construcción que se desarrollará dentro del Fondo de Titularización y que corresponde a un proyecto comercial, de oficinas y estacionamientos denominado "CERRO VERDE – SANTA ELENA", el cual tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veintiún punto catorce metros cuadrados ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrito a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE bajo la matrícula número tres cero cero tres seis nueve cero ocho – cero cero cero cero cero del

Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad, que en adelante podrá denominarse el "Inmueble". El Inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto de Construcción ha sido valuado en fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno, por el Ingeniero Civil y Máster en Valuación Luis Roberto Guifarro Álvarez por el monto de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento PV-CERO UNO UNO DOS – DOS CERO UNO



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SESENTA Y CUATRO

DE H.

Nº 26455314

1 UNO; **25) "Junta General de Tenedores"**: Es la junta general formada por los Tenedores de los
2 Valores legalmente convocados que tendrá las facultades que la ley y este Contrato le
3 otorguen. La Junta General de Tenedores podrá ser ordinaria o extraordinaria, de acuerdo al
4 asunto que en ellas se traten; **26) "Ley de Titularización"**: Es la Ley de Titularización de Activos
5 de la República de El Salvador; **27) "Originador"**: Es la Sociedad MACRORENT DE EL
6 SALVADOR, S.A. de C.V., que puede abreviarse MACRORENT DE EL SALVADOR, en su carácter
7 de propietaria de los activos susceptibles de titularización; **28) "Prospecto"**: Es el documento
8 mediante el cual se realiza una oferta pública que contiene la información relevante de la
9 Emisión que será entregado a los inversionistas, y el cual incluye las características de la
10 Emisión, información relevante de la Sociedad Titularizadora y del Fondo de Titularización,
11 factores de riesgo, clasificaciones de riesgo y demás información legal y financiera según lo
12 requerido por la Ley del Mercado de Valores y las normas emitidas por la Superintendencia
13 del Sistema Financiero; **29) "Redención Anticipada"**: Es el evento por el cual los Valores de
14 Titularización, emitidos con cargo al FTIHVCV CERO UNO podrán ser parcial o totalmente
15 redimidos antes del vencimiento; **30) "Representante de los Tenedores"**: Es SYSVALORES, S.A.
16 de C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, en adelante también llamada "SYSVALORES", es la
17 persona jurídica que ha sido designada para actuar como tal por la Titularizadora, pero que,
18 de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, podrá ser ratificada o sustituida por los
19 Tenedores de Valores en Junta General Ordinaria de Tenedores, conforme a lo establecido en
20 la referida Ley y en el presente Contrato; **31) "Supervisor"**: Es la persona o sociedad que
21 tendrá a su cargo las labores de supervisión de la construcción del Proyecto "CERRO VERDE -
22 SANTA ELENA", y que inicialmente será la sociedad PROJECT MANAGEMENT OFFICE EL
23 SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse PMO EL
24 SALVADOR, S.A. DE C.V., con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno

tres cero tres uno ocho - uno cero cuatro - cinco (0614-130318-104-5). El Supervisor estará

designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Supervisión del

Fondo de Titularización. **32) "Tenedores de Valores":** Son los titulares de los Valores de

Titularización emitidos con cargo al FTIHVCV CERO UNO, quienes en todo momento deberán

ser representados por el Representante de los Tenedores; **33) "Valor del Patrimonio**

Autónomo": De conformidad al artículo dos de la Ley de Titularización de Activos, se entiende

por patrimonio autónomo el Fondo de Titularización cuyo valor para efectos de este contrato

corresponde a la sumatoria de todos los activos que lo conforman; **34) "Valores de**

Titularización - Títulos de Participación": Son los Valores de Titularización emitidos por la

Titularizadora con cargo al FTIHVCV CERO UNO que consisten en títulos que representan la

participación en el patrimonio del FTIHVCV CERO UNO sobre los cuales se indicará en el

presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. Por lo demás,

el Contrato de Titularización se registrará por las siguientes cláusulas: **II) ANTECEDENTES: A)** La

Titularizadora es una Sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema

Financiero, para actuar como tal conforme a las disposiciones de la Ley de Titularización de

Activos, debidamente constituida e inscrita en el Registro de Comercio, al Número VEINTIDÓS

del Libro DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE del Registro de Sociedades, el día dieciséis

de julio de dos mil ocho y asentada como Sociedad Titularizadora en el Registro Especial de

Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que llevaba la Superintendencia del

Sistema Financiero con fecha trece de octubre de dos mil ocho, bajo el Asiento Registral

Número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS MIL OCHO; así mismo con fecha dieciséis de julio

de dos mil diez bajo el Asiento Registral Número EV-CERO CERO CERO DOS-DOS MIL DIEZ, está

asentada en dicho Registro Público Bursátil como emisor de valores; **B)** Que según consta en

la certificación del punto número cuatro del Acta Número CIENTO NOVENTA Y OCHO del Libro



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SESENTA Y CINCO

M. DE H.

1 de Actas de Concejo de Gerentes de fecha diez de julio de dos mil veintidós, extendida el día

2 diecisiete de agosto de dos mil veintidós, por el Licenciado Roberto Arturo Valdivieso Aguirre,

3 en su calidad de Gerente Secretario del Concejo de Gerentes, en cumplimiento a lo

4 establecido en la Ley de Titularización de Activos, se acordó designar a SYSVALORES,

5 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, que se abrevia

6 SYSVALORES, S.A. DE C.V, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, para desempeñar la función de

7 Representante de los Tenedores de Valores que se emitan a cargo del Fondo de Titularización

8 que en virtud del presente instrumento se constituye; C) Que según consta en la certificación

9 del Punto UNO de la sesión de Junta Directiva Número TRESCIENTOS SESENTA Y DOS celebrada

10 el día quince de agosto de dos mil veintidós, extendida ese mismo día, por Jaime Alfonso

11 Grijalva Vinuesa en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva de la Sociedad

12 SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA,

13 que se abrevia SYSVALORES, S.A. DE C.V, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, en pleno

14 conocimiento de los deberes y responsabilidades que al efecto establece la Ley de

15 Titularización de Activos, aceptó el nombramiento como Representante de los Tenedores de

16 Valores, que se emitan a cargo del Fondo de Titularización que por este instrumento se

17 constituye; D) Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la

18 materia, el Representante de los Tenedores de Valores tendrá la responsabilidad de vigilar

19 que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado según lo establece la Ley de

20 Titularización de Activos, fundamentalmente el Contrato de Enajenación de los Activos del

21 Originador al Fondo de Titularización. Dicho Contrato, en lo esencial, se regirá por los

22 siguientes términos: El Originador quien es dueño y actual poseedor del Inmueble, derechos,

23 planos y permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición del dominio,

24 posesión, uso y demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre el



1 Inmueble a título de Compraventa a favor de la Titularizadora para el FONDO DE
 2 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, por el precio de
 3 CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES CON SESENTA Y
 4 TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5.072.751.63), pagaderos
 5 una vez el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO
 6 UNO emita los Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al mismo y haya
 7 adquirido el financiamiento correspondiente. El Inmueble donde se desarrollará el Proyecto
 8 de Construcción tiene una extensión superficial de seis mil ochocientos veintiún punto catorce
 9 metros cuadrados ubicado en el municipio de Antigua Cuscatlán, departamento de La
 10 Libertad e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula número tres cero cero tres seis
 11 nueve cero ocho - cero cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de
 12 la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad. De conformidad a los artículos
 13 ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de
 14 Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las
 15 transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o
 16 inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones
 17 registrales y marginaciones. **III) CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN:** En virtud del
 18 presente instrumento los otorgantes, en sus calidades antes indicadas, constituyen un
 19 PATRIMONIO INDEPENDIENTE del patrimonio de la Titularizadora y del Originador. Los activos
 20 del Fondo de Titularización tendrán por propósito principal el construir, diseñar, desarrollar,
 21 ejecutar, y financiar el Proyecto de Construcción para su operación, venta, alquiler, permuta,
 22 entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores
 23 de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. La administración del -----
 24 Fondo de Titularización corresponderá a la sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, de



DOS COLONES



Nº 26455316

1 conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos,
 2 debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y
 3 administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones
 4 establecidos en dicho artículo. El Fondo de Titularización se regirá por las siguientes
 5 condiciones: **1) DENOMINACIÓN.** La denominación del Fondo de Titularización será FONDO DE
 6 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, que podrá
 7 abreviarse "FTIHVCV CERRO UNO". **2) ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** La
 8 administración del Fondo de Titularización corresponderá a la Titularizadora, de conformidad
 9 a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo
 10 realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y
 11 administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones
 12 establecidos en dicho artículo. La Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de
 13 Titularización, queda expresamente autorizada para librar, aceptar, endosar, protestar y
 14 rechazar toda clase de títulos valores; así como para otorgar y revocar cualquier tipo de
 15 poderes, previa autorización del Consejo de Gerentes de la Titularizadora a terceros. La
 16 Titularizadora podrá delegar la administración del Inmueble al Comisionista conforme
 17 Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble que se firme. **3) ACTIVOS QUE**
 18 **CONFORMARÁN EL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** El Fondo de Titularización estará conformado
 19 por los activos a que se refiere el literal D) de la cláusula II) "ANTECEDENTES" de este
 20 instrumento, y según consta en el Anexo Uno del Contrato de Titularización. **4) FORMA DE**
 21 **ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS.** La estructuración, administración integral
 22 del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a la Titularizadora. No obstante, en uso
 23 de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá
 24 contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa y con cargo al Fondo de

Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de administración del Inmueble

1 y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a las facultades
2 siguientes pero no limitadas a: i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución,
3 supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción,
4 incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades
5 estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el
6 Proyecto de Construcción; ii) Gestionar la comercialización, promover, la venta, de forma
7 total o parcial del Proyecto de Construcción; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto
8 de Construcción; y iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa, y con cargo al
9 Fondo de Titularización, los servicios del Comisionistas para ejercer las funciones de
10 administración del Proyecto de Construcción y otros activos del Fondo de Titularización. La
11 administración del Comisionista inicialmente incluye, pero no se limita a, realizar, entre otros,
12 las actividades antes mencionadas, así como la contratación de los constructores,
13 supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el
14 Proyecto de Construcción, así como de ejercer labores de procesamiento de información, de
15 recaudación de flujos generados por la venta y arrendamiento de comercios y oficinas del
16 Proyecto de Construcción "CERRO VERDE - SANTA ELENA", y su transferencia a la cuenta que
17 la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza
18 análoga sobre dichos flujos, POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La calidad de los
19 servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros
20 como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de
21 información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los
22 Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las
23 responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar al Comisionista con
24



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SESENTA Y SIETE

DE H.

Nº 26455317

1 motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice

2 durante la vigencia del contrato suscrito. 5) **ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS QUE**

3 **CONFORMEN EL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Con el objetivo de asegurar la correcta

4 operatividad de los activos que integran el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES

5 HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO UNO, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo

6 con el Artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para la

7 Titularización de Inmuebles de contratar a terceros. Con esto en consideración, la

8 Titularizadora deberá seleccionar a un Comisionista con probada experiencia para ceder la

9 administración parcial o total del Inmueble. La Titularizadora deberá responder a terceros

10 como si ella misma realizará todas las acciones en su carácter de administradora del Fondo. El

11 objetivo de cualquier política que se establezca deberá ser rentabilizar al Fondo de

12 Titularización de Inmuebles, a través del arrendamiento o venta del Proyecto de Construcción

13 "CERRO VERDE - SANTA ELENA" y cualquier otro ingreso que estuviera facultado a percibir

14 generando dividendos a ser repartidos entre los Tenedores de los Valores de Titularización -

15 Títulos de Participación. La Titularizadora deberá aprobar todas las políticas que se ejecuten

16 con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles. 6) **PLAZO.** El presente Contrato tendrá

17 plenos efectos mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización, y a favor de

18 los Tenedores de los Valores emitidos con cargo al mismo, salvo que antes del vencimiento del

19 plazo de la Emisión ocurra la extinción, traslado o liquidación del Fondo de Titularización, o

20 bien, cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en Junta General Extraordinaria de

21 Tenedores de Valores en los casos permitidos por ley. 7) **CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS**

22 **FLUJOS FINANCIEROS.** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración

23 del Inmueble, todo pago se hará por la Sociedad Titularizadora o por el Comisionista, con

24 cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada

Cuenta Discrecional o Cuenta Comisionista, en lo que corresponda única y exclusivamente a

la administración de los activos del Fondo, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, se pagarán las obligaciones a favor de los

Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo

de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente

contrato. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto,

pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en este

contrato. **8) CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES.** En el caso

que no se adicione la Certificación de Integración del Fondo al asiento registral en el registro

respectivo, según lo regula la Ley de Titularización de Activos, el Representante de los

Tenedores será el responsable de cobrar y percibir el pago de los Valores de Titularización; en

estos casos será responsable de administrar los recursos originados por dichos pagos con el

objeto de obtener rentabilidad, en función de las características y requerimientos definidos en

este instrumento, debiendo en todo caso preservar el valor del capital, bajo los criterios que se

regulan en esta cláusula, así: **a) Inversiones Permitidas:** Los fondos únicamente podrán ser

invertidos en: **(I)** Depósitos bancarios a la vista, en bancos debidamente autorizados para

realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los

cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o

positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; **(II)** Depósitos

bancarios a plazo, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en

El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una

categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más

de una calificación, se tomará la más baja. En estos casos el vencimiento del plazo de los

depósitos no deberá exceder de sesenta días posteriores a partir de la suscripción del



DE H.

DOS COLONES

Nº 26455318

presente Contrato; **b)** Inversiones No Permitidas: Los recursos no podrán invertirse en

1 instrumentos que no se encuentren detallados en el literal "a)" anterior; **c)** Custodia de las

2 Inversiones: Los valores, incluyendo los certificados de depósito a plazo, deberán depositarse

3 en Cedeval; y, **d)** Prohibiciones: El Representante de los Tenedores no podrá efectuar gastos

4 relacionados a los activos que se integrarán al Fondo de Titularización mientras este no se

5 haya integrado, a menos que se trate del dictamen del perito valuador a que hace

6 referencia la Ley de Titularización de Activos. **9) DERECHOS DE LA TITULARIZADORA.** La

7 Titularizadora tendrá los siguientes derechos: **a)** Recibir del Originador, en nombre del Fondo

8 de Titularización, los activos y derechos para constituir e integrar el Fondo de Titularización y

9 pagarlos con cargo al mismo; **b)** Constituir, integrar y administrar el Fondo de Titularización; **c)**

10 Designar inicialmente al Representante de los Tenedores; **d)** Suscribir el Contrato de

11 Titularización, la documentación pertinente a la Emisión y celebrar otros actos necesarios para

12 el adecuado funcionamiento del Fondo de Titularización; **e)** Estructurar y administrar la Emisión

13 con respaldo en el Fondo de Titularización; **f)** Pagar los Dividendos que correspondan a los

14 Tenedores de los Valores de Titularización; **g)** Administrar los flujos financieros percibidos por el

15 Fondo de Titularización; y, **h)** Administrar el Inmueble para su comercialización o contratar a

16 terceros para este fin; **10) OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA.** La Titularizadora tendrá las

17 siguientes obligaciones: **a)** Conducir, gestionar y administrar el proceso de titularización en

18 forma diligente, absteniéndose de realizar actos en su propio beneficio o de terceros, que

19 vayan en detrimento de los Tenedores de los Valores; **b)** Recibir, para el Fondo de

20 Titularización y a favor del mismo, los activos que le sean transferidos por el Originador; así

21 como suscribir, en la calidad apuntada, los documentos necesarios para que dichos derechos

22 sean enajenados a favor del Fondo de Titularización, y contratar los servicios, cuando lo estime

23 necesario, para la recolección de dichos flujos cuando sean percibidos, y su traslado al Fondo

24

1 de Titularización; **c)** Procurar la oportuna integración del Fondo de Titularización; **d)** Realizar las
2 gestiones necesarias para la inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador y el asiento en el
3 Registro Público Bursátil de la Emisión de valores con cargo al Fondo de Titularización,
4 suscribiendo los documentos y contratos necesarios para tal efecto; **e)** Realizar las gestiones
5 necesarias para la colocación de los Valores de Titularización emitidos, y suscribir los
6 documentos y contratos necesarios para tal efecto; **f)** Administrar el Fondo de Titularización en
7 forma diligente y sujetándose a los parámetros establecidos en este instrumento, tutelando en
8 todo momento los intereses de los Tenedores de los Valores; **g)** Administrar diligentemente los
9 flujos financieros generados por los activos que conformen el Fondo de Titularización, de
10 conformidad a lo establecido en este Contrato; **h)** Responder, con cargo al Fondo de
11 Titularización, del pago de los Valores de Titularización a los Tenedores de los Valores emitidos
12 de conformidad a las características que se especifican en este instrumento; **i)** Pagar, con
13 cargo al patrimonio de la Titularizadora, las indemnizaciones por responsabilidad civil -----
14 derivadas de daños o perjuicios causados a los Tenedores de Valores, documentadas en
15 decisiones en firme de autoridad competente, debido a conductas dolosas o culposas
16 incurridas en la administración del Fondo de Titularización, sin perjuicio de la responsabilidad
17 administrativa o judicial, sea ésta civil o penal, deducible de sus directores, gerentes, auditores
18 externos y cualquier otro directivo o miembro del personal ejecutivo participante en la
19 administración; **j)** Llevar para el Fondo de Titularización una contabilidad separada e
20 independiente de la contabilidad de la Titularizadora y de la contabilidad de cualquier otro
21 fondo de titularización que la Titularizadora administre; **k)** Cumplir, en calidad de
22 administradora, con todas las obligaciones formales y legales de carácter tributario que
23 implica la administración del Fondo de Titularización, y responder solidariamente ante las
24 autoridades competentes de las obligaciones tributarias sustantivas de conformidad al



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SESENTA Y NUEVE

DE H.

Nº 26455319

Código Tributario de El Salvador y demás leyes de la materia que sea aplicables; l) Enterar a la

1 autoridad competente, con cargo al Fondo de Titularización, los montos correspondientes al
2 pago de impuestos causados por los actos jurídicos celebrados por la Titularizadora, en su
3 carácter de administradora del Fondo de Titularización, estando obligada a efectuar estos
4 pagos en la forma que la ley competente establezca; m) Evitar situaciones que supongan
5 conflicto de interés entre ella y los Tenedores de los Valores y, si en algún caso se presentaren,
6 deberá informar y resolverlos a favor de los Tenedores de los Valores; n) Ser diligente en el
7 requerimiento de información al Originador y demás participantes del proceso; ñ)
8 Proporcionar información en forma oportuna y completa al Representante de los Tenedores,
9 tanto respecto a su situación financiera, como a la situación financiera del Fondo de
10 Titularización; así también, deberá proporcionar al Representante de los Tenedores, en forma
11 oportuna y completa, esta y cualquier otra información que le solicite en el ejercicio de sus
12 funciones; o) Informar detalladamente al Representante de los Tenedores, los nombres de los
13 periódicos de circulación nacional en los que se efectuarán las publicaciones a las que se
14 refiere la Ley de Titularización de Activos y las fechas de publicación; p) Informar al
15 Representante de los Tenedores, la Bolsa de Valores de El Salvador y la Superintendencia del
16 Sistema Financiero, en forma oportuna y completa, de cualquier hecho relevante que afecte
17 el Fondo de Titularización, La Titularizadora únicamente responderá, por los resultados
18 obtenidos, cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa ante
19 sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada; q) Delegar la
20 administración del Proyecto de Construcción al Comisionista; y, r) Durante el desarrollo y la
21 ejecución del Proyecto de Construcción y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora
22 deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran. 11) **SERVICIOS**
23 **ADICIONALES PACTADOS.** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará
24

servicios adicionales por custodia de valores, colocación de instrumentos financieros,

mercadeo, clasificación de riesgo de la Emisión, auditoría externa, auditoría fiscal,

publicaciones periódicas y Emisiones en Bolsa de Valores, perito valuador, recolección de

flujos futuros cedidos, servicios legales y notariales y otros servicios que sean necesarios para el

correcto funcionamiento del Fondo de Titularización. Por cada uno de los servicios que

contrate, de conformidad con el Artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos,

deberán enviarse, previamente a la Superintendencia del Sistema Financiero para su revisión,

los modelos de contrato respectivos. Asimismo, después de prestado el servicio al Fondo de

Titularización, deberá presentar en el plazo de diez días hábiles, los documentos que amparen

el pago realizado y el respectivo respaldo que compruebe el servicio prestado al Fondo de

Titularización. **12) COMISIONES Y EMOLUMENTOS POR LOS SERVICIOS PACTADOS.** Todas las

comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados con cargo al Fondo de

Titularización. Las comisiones a cobrar por los servicios de la Titularizadora serán de hasta un

cero punto quinientos por ciento (0,5000%) sobre el monto colocado en concepto de servicios

de estructuración, pagadera en un monto único al momento de la colocación; se cobrará

una comisión de administración durante el plazo de la Emisión y mientras ésta se encuentre

vigente, de hasta CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

(US\$50,000.00) anual, esta comisión es con cargo al Fondo de Titularización a partir del

momento de la primera colocación y será pagadera mensualmente. Por los servicios legales

para la formalización de los contratos y demás documentos relacionados con esta Emisión se

cancelarán honorarios por DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

(US\$10,000.00), pagaderos al momento de la colocación. La Casa de Corredores de Bolsa que

se desempeñe como Agente Colocador, en concepto de colocación en mercado primario,

percibirá una comisión de cero punto dos mil ochocientos veinticinco por ciento (0,2825%)



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SETENTA

DE H.

Nº 26455320

sobre el monto colocado. También corresponderá al Agente Colocador percibir, en

1 concepto de servicio por presentación de solicitud de inscripción de la Emisión en la Bolsa de
2 Valores de El Salvador, la suma de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
3 (US\$1,000.00). La Bolsa de Valores de El Salvador será remunerada por colocación en el
4 mercado primario con un monto de hasta cero punto dos mil ochocientos veinticinco por
5 ciento (0.2825%) sobre el monto colocado, también recibirá un pago único en concepto de
6 inscripción de la Emisión por un monto de hasta UN MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO DÓLARES
7 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,145.00); este pago en concepto de inscripción ya
8 fue realizado por la Titularizadora, por lo que corresponderá reintegrarle con cargo al Fondo
9 de Titularización dicho pago. La comisión por Depósito de la Emisión será remunerada con un
10 cargo único de cero punto cero trescientos por ciento (0.0300%) del monto de la Emisión, con
11 un monto máximo de CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
12 (US\$4,500.00) por cada tramo o serie a colocar, y un cargo de hasta cero punto cero siete tres
13 cuatro cinco por ciento (0.07345%) sobre el monto colocado de la Emisión en concepto de
14 Comisión por Transferencia de los Valores de Titularización. La custodia del Contrato de
15 Titularización, del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble, Promesa de
16 Cesión de Derechos de Contrato de Arrendamiento, y de los demás documentos
17 relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes
18 comisiones: a) SERVICIOS DE CUSTODIA: será de cero punto cero cero catorce por ciento
19 (0.0014%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) DEPÓSITO INICIAL DE
20 DOCUMENTOS: un único pago de QUINIENTOS QUINCE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
21 AMÉRICA (US\$515.00); c) RETIRO DE DOCUMENTOS: un único pago de cero punto cero cero
22 cincuenta por ciento (0.0050%) del valor de los contratos; d) INSCRIPCIÓN DEL PARTICIPANTE:
23 un único pago de DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$200.00); e)
24

MANTENIMIENTO ANUAL DEL PARTICIPANTE: un pago anual de TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$300.00); f) SERVICIOS ELECTRÓNICOS: un pago mensual de

VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$25.00); g) INSTALACIÓN DE

SOFTWARE: un pago único de CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA (US\$150.00); y, h) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago de hasta cero

punto cero cuarenta y ocho por ciento (0.048%) sobre el monto de Dividendos efectivamente

pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos. El perito

valuador, por sus servicios periciales, que se realizarán de acuerdo a la Norma para la

valuación de Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de

Titularización RCTG-QUINCE/DOS MIL DIEZ, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores y

recibirá la suma de hasta OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

(US\$8,000.00). La sociedad Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, será

remunerada inicialmente con un monto anual de hasta DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS

UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,000.00), cantidad de la cual la Titularizadora ya ha cancelado,

por lo que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el

complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización. Los

emolumentos que percibirá anualmente el Auditor Externo y Fiscal del Fondo serán

inicialmente de hasta DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

(US\$2,800.00). La Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en

sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes. El

Representante de los Tenedores prestará sus servicios por un costo anual de DOCE MIL

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,000.00). Se han considerado gastos

iniciales en concepto de: prospectos, papelería y comercialización por hasta CUATRO MIL

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$4,000.00); y por publicaciones de



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SETENTA Y UNO

DE H.

Nº 26455321

colocación de TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,000.00). Las

1 actividades provenientes del Contrato de Comisión que serán desarrolladas por MACRORENT
2 DE EL SALVADOR, S.A. de C.V., serán remuneradas mensualmente hasta por un monto
3 equivalente al UNO PORCIENTO de los ingresos facturados. Los estudios de por cualquier
4 tercero independiente serán remunerados con un monto de hasta CINCO MIL DÓLARES DE
5 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5,000.00). Corresponderá al Fondo de Titularización el
6 pago de los impuestos que le sean aplicables a los anteriores comisiones y emolumentos por
7 los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos
8 cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a
9 cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al
10 Fondo de Titularización. Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está
11 facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y
12 emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación en los rubros
13 de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación
14 previa del Representante de los Tenedores de Valores para incluir nuevos costos o gastos. Para
15 tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días
16 hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación
17 correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá
18 que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones
19 deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema
20 Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar
21 sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente
22 después. 13) **CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y SUS EFECTOS EN EL FONDO DE**
23 **TITULARIZACIÓN.** Serán causas de terminación del presente Contrato las siguientes: a) Cuando
24

los Valores de Titularización no puedan co ocarse en el mercado bursátil de conformidad con el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; b) En caso que el Representante de los Tenedores no otorgue la Certificación de Integración del Fondo de Titulización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos y dentro del plazo establecido para tal efecto en dicha Ley; c) Cuando producto de la disolución y liquidación de la Titularizadora no se haya podido trasladar la administración del Fondo de Titularización a otra Titularizadora; y, d) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas en el presente Contrato y que determine la Ley de Titularización de Activos. **14) AUDITORES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.**

Inicialmente, tanto el Auditor Externo como el Auditor Fiscal del FTIHVCV CERO, UNO será ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. con Número de Asiento en el Registro Público Bursátil AE-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL UNO, quien devengará inicialmente en concepto de honorarios la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA anuales, en total por ambos servicios. Inicialmente el Auditor Externo Suplente y el Auditor Fiscal Suplente será ERNST&YOUNG EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con Número de Asiento en el Registro Público Bursátil AE-CERO CERO CERO DOS-DOS MIL SEIS, quien devengará inicialmente en concepto de honorarios la suma de UN MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA anuales, en total por ambos servicios. Los auditores externos y fiscales antes indicados podrán ser cambiados durante la vigencia del Fondo de Titularización. **15) RÉGIMEN DE RETIRO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS.** Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SETENTA Y DOS
DE H.

Nº 26455322

1 nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta
2 y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos
3 Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro
4 reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora.
5 En caso de que no hubiera postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si
6 después de realizada una subasta apareciera un comprador que ofrece una suma igual o
7 mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo
8 Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta. **16) FORMA DE DISPONER DE BIENES**
9 **REMANENTES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Si después de haber cumplido con las
10 obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en
11 el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores.
12 **17) ADMINISTRACIÓN DE REMANENTES.** Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de
13 Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la
14 Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como
15 Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores. **18) POLÍTICAS**
16 **DE INVERSIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Los flujos financieros
17 que reciba el Fondo de Titularización, deberán ser administrados por la Titularizadora,
18 colocándolos en: **a)** Depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en bancos
19 debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la
20 Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo
21 mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una
22 calificación, se tomará la más baja; **b)** Depósitos bancarios a un plazo máximo de trescientos
23 sesenta días, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El
24 Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una

1 categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más

2 de una calificación, se tomará la más baja; y. c) Títulos valores emitidos o garantizados por el

3 Estado de la República de El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salvador. 19)

4 **APORTES ADICIONALES AL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** Sin perjuicio de lo establecido en la

5 Política de Financiamiento del Fondo de Titularización, si durante el período de construcción

6 se determina que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente

7 debido a incrementos en los costos de construcción del Proyecto de Construcción que sean

8 imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, el Originador estará obligado

9 a realizar aportes adicionales a razón de CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

10 o múltiplos de cien por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación emitidos con

11 cargo a dicho fondo hasta cubrir el monto de los incrementos en los costos de construcción

12 del Proyecto de Construcción que le son imputables al Originador o a quien elaboró los

13 diseños. Para ello se procederá de la siguiente forma: I. **Preaviso.** Sustentado en el informe del

14 Constructor y Supervisor, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora dará un preaviso al Originador

15 de que el Presupuesto de Construcción autorizado por el Originador es insuficiente debido a

16 un incremento en los costos de construcción. II. **Requerimiento.** Cuarenta y cinco días después

17 de que Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos

18 antes descritos, a sola petición por escrita de la Titularizadora, sustentado en el informe del

19 Constructor y Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de

20 Titularización, recursos en efectivo adicionales que permitan cubrir el incremento en los costos

21 de construcción del Proyecto de Construcción, que sean imputables al Originador, o a quien

22 haya elaborado los diseños, por tal concepto exclusivamente. Para ello, el Originador contará

23 con un plazo máximo de quince días a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora

24 para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la



DOS COLONES



Nº 26455323

DE H.

1 Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las
 2 veinticuatro horas siguientes a que tenga conocimiento de la misma. Adicionalmente,
 3 durante el plazo del Fondo de Titularización de Inmuebles en comento el Originador estará
 4 facultado para realizar aportes adicionales a razón de CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
 5 DE AMÉRICA o múltiplos de cien por cada Valor de Titularización - Títulos de Participación de
 6 la serie adquirida por el Originador. A todo aporte adicional corresponderá un incremento
 7 equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la
 8 serie adquirida por el Originador. **20) CONSTITUCIÓN DE CUENTA RESTRINGIDA.** La Sociedad
 9 Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo
 10 al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como
 11 respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá
 12 como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de
 13 los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una
 14 entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar
 15 operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores
 16 Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización - Títulos de Participación. La
 17 operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a
 18 solicitud de los Acreedores Financieros. **21) LIQUIDACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** En el
 19 evento de liquidación del Fondo de Titularización, se procederá de conformidad a la Ley de
 20 Titularización de Activos, respetándose además los aspectos siguientes: 1) Sin perjuicio de la
 21 facultad de la Superintendencia del Sistema Financiero de actuar de oficio en la liquidación
 22 del Fondo de Titularización, corresponde a la Titularizadora, y/o al Representante de los
 23 Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la Superintendencia del Sistema
 24 Financiero que declare la procedencia de liquidar el Fondo de Titularización. La solicitud

deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la

normativa aplicable. Se deberá solicitar la liquidación del Fondo de Titularización en los casos

siguientes: **a)** Cuando los Valores de Titularización no puedan colocarse en el mercado bursátil

de conformidad con el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; **b)** Cuando

el Representante de los Tenedores no otorgue la Certificación de Integración del Fondo de

Titularización, en la forma y plazo previstos en el artículo setenta y seis de la Ley de

Titularización de Activos; **c)** Cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en acuerdo

adoptado en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, ya sea por razones

financieras o de otro tipo; **d)** Cuando producto de la disolución y la liquidación de la

Sociedad Titularizadora, no se haya podido trasladar la administración del Fondo de

Titularización a otra Titularizadora; y, **e)** Cuando no se pueda formalizar el financiamiento

necesario para la adquisición del inmueble al que se hace referencia en el literal D) de la

cláusula ANTECEDENTES. **2)** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo sesenta y siete de la

Ley de Titularización de Activos, el liquidador será nombrado por la Junta General

Extraordinaria de Tenedores de Valores, y deberá cumplir los requisitos siguientes: **a)** Deberá

ser una persona con total independencia del presente proceso de titularización; **b)** No se

podrá designar liquidador a ninguna persona vinculada con la Titularizadora; **c)** No podrá

designarse a ninguna persona vinculada con el Originador; y **d)** No podrá designarse a

ninguna persona vinculada a cualquier ente supervisor que haya participado en el proceso.

3) Corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, a propuesta del

liquidador, resolver sobre las normas de administración y liquidación del Fondo de

Titularización, las que comprenderán al menos: **a)** La forma de enajenación de activos del

Fondo de Titularización; **b)** La continuación de la administración del Fondo de Titularización

hasta la extinción de los activos que lo conforman; y, **c)** El plazo en que deba practicarse la



DE H.

DOS COLONES

Nº 26455324

liquidación del Fondo de Titularización, el cual no podrá exceder de cinco años. 4) El

1 liquidador tendrá las facultades siguientes: a) Concluir las operaciones del Fondo de
 2 Titularización, que hubieren quedado pendientes al tiempo de la liquidación; b) Cobrar lo que
 3 se le deba al Fondo de Titularización, y pagar las obligaciones con cargo al Fondo de
 4 Titularización; c) Posibilidad de exigir valuaciones, previas a la ejecución de la liquidación de
 5 los activos; d) Vender los activos del Fondo de Titularización, conforme a la forma de
 6 enajenación de activos autorizada por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de
 7 Valores; e) Practicar el balance final de la liquidación, que deberá someterse a la discusión y
 8 aprobación de los Tenedores de Valores; f) Remitir a la Superintendencia del Sistema
 9 Financiero el balance final una vez aprobado y hacerlo publicar por una sola vez en un
 10 periódico de circulación nacional; g) Liquidar a los Tenedores de Valores por los Valores de
 11 Titularización adquiridos y que aún no hayan sido redimidos; h) Otorgar la escritura de
 12 liquidación, remitiendo a la Superintendencia del Sistema Financiero copia certificada por
 13 notario del testimonio de la misma; e i) Remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero
 14 toda la información que ésta le requiera. 5) En la liquidación del Fondo de Titularización,
 15 deberá respetarse el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de
 16 Titularización de Activos, así: a) En primer lugar, el pago de la Deuda Tributaria; b) En segundo
 17 lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores; c) En tercer lugar, se
 18 imputará a otros saldos adeudados a terceros; d) En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones
 19 de gestión a favor de la Titularizadora; y, e) Cualquier remanente, si lo hubiere, se transferirá,
 20 total o parcialmente, a la o las personas, naturales o jurídicas, que determine la Junta General
 21 Extraordinaria de Tenedores de Valores, o en su defecto, a los Tenedores de Valores. 22)
 22 **FACULTAD DE CESIÓN IRREVOCABLE A TÍTULO ONEROSO DE DERECHOS SOBRE FLUJOS**
 23 **FINANCIEROS FUTUROS.** De acuerdo al Artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de
 24

1 Activos, el Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de
2 Tenedores, podrá enajenar los activos del Fondo, y por lo tanto, ceder o prometer ceder los
3 derechos de cobro y cualquier otros derechos que le pudieran corresponder, en razón de los
4 contratos de arrendamiento; y de los flujos producidos por el Proyecto de Construcción
5 CERRO VERDE – SANTA ELENA; asimismo, del flujo de los préstamos y demás operaciones de
6 financiamiento que obtenga, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o
7 contractualmente a percibir, y, muy particularmente, los correspondientes a la porción de los
8 primeros ingresos de cada mes. **23) POLÍTICA DE FINANCIAMIENTO DEL FONDO DE**

9 **TITULARIZACIÓN.** El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de
10 Tenedores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del
11 mercado de capitales, posterior a la Emisión de Valores de Titularización - Títulos de
12 Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado. **23.1) Adquisición de**
13 **financiamiento con entidades bancarias:** las únicas instituciones que podrán otorgar créditos
14 son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones
15 activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea
16 una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada
17 con la Titularizadora o con la empresa constructora se exigirá un informe sobre las condiciones
18 de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto,
19 la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la
20 periodicidad de pago y garantías otorgadas. **23.2) Financiamiento indirecto a través del**
21 **mercado de Capitales:** el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con
22 la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales; **23.3) Para la**
23 **obtención de financiamiento, independientemente de su procedencia, se tendrán en**
24 **consideración los siguientes parámetros: 1) Objetivos de la adquisición del financiamiento: La**



DE H.

DOS COLONES

Nº 26455325

adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad

1 cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de
 2 Valores, como por ejemplo y sin estar limitado a los cambios en la estructura de capital,
 3 redención anticipada de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, construcción,
 4 mantenimiento y remodelación del inmueble; **ii)** Límite de endeudamiento: El Fondo podrá
 5 adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus
 6 libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del
 7 Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 33) romano i) DEFINICIONES, al cierre del
 8 mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. Las modificaciones al
 9 porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria
 10 de Tenedores de Valores, sin que ello implique la modificación a esta escritura; **iii)** Garantías:
 11 la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los
 12 activos del Fondo incluyendo los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre
 13 construcciones, mobiliario y equipo; **iv)** Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento
 14 podrá ser mayor al plazo de la Emisión; **v)** Administración de las obligaciones financieras: La
 15 Sociedad Titularizadora, de común acuerdo con el Comisionista, será la encargada de pactar
 16 los términos y condiciones del financiamiento, además de velar por el repago oportuno y por
 17 el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos relacionados al
 18 financiamiento, incluyendo pero no limitándose a: Contratos de Crédito, Contratos de Crédito
 19 Sindicado, Contratos de Mutuo Hipotecario, Contratos de Promesa de Cesión o Cesión
 20 Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros. Queda
 21 expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: **a)** Pactar condiciones especiales
 22 de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y **b)** Realizar prepagos de
 23 capital. **vi)** Situaciones en las que se podrá autorizar financiamiento: la Junta General
 24

Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar contratación de financiamiento en cualquier circunstancia, siempre y cuando se respeten los límites establecidos en el romano II) de la presente sección.

24) DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES. El Representante de los Tenedores estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos, en la normativa aplicable emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero y a lo dispuesto en esta cláusula.

24.1) Elección, Renuncia, Reemplazo y Remoción del Representante de los Tenedores.

a) Elección: La sociedad SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, que se abrevia SYSVALORES, S.A. DE C.V. CASA DE

CORREDORES DE BOLSA, ha sido nombrada como Representante de los Tenedores de Valores que serán emitidos con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora, sin perjuicio de lo

cual, la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores que se convocará por el Representante de los Tenedores, a más tardar cinco días después de colocado el setenta y

cinco por ciento de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización, podrá ratificar esta designación o elegir un nuevo Representante de los Tenedores de Valores emitidos con

cargo al FTIHVCV CERO UNO, así como su respectivo suplente. En el caso en que el Representante de los Tenedores no hiciera la convocatoria en referencia en el plazo

señalado, dicha convocatoria será realizada por la Titularizadora, a efectos de que en Junta General de Tenedores de Valores, se nombre a un nuevo representante de los tenedores de

valores y a su respectivo suplente, acordándose en ese mismo acto, las acciones correspondientes en contra del Representante de Tenedores que incumplió con sus

obligaciones. Los gastos que se hicieren en la convocatoria y celebración de la Junta General de Tenedores de la que habla este literal serán a cargo del Fondo de Titularización;

b) Renuncia: Para que surta efectos la renuncia del Representante de los Tenedores antes de finalizado el período para el cual fue electo, el renunciante deberá convocar a una Junta



DOS COLONES

M. DE H.
26455326

1 General de Tenedores de Valores en la que informará de su renuncia y rendirá cuentas de su
2 gestión, para que elijan en ese mismo acto un nuevo representante y su respectivo sustituto.
3 La renuncia surtirá efectos a partir del día en que el nuevo representante de tenedores de
4 valores electo asuma el cargo. Los gastos que ocasione la convocatoria y celebración de la
5 Junta General de Tenedores a que se refiere este literal serán cubiertos por el representante
6 de los tenedores que la convoque; c) **Reemplazo:** El Representante de los Tenedores podrá ser
7 reemplazado en cualquier momento por la Junta General de Tenedores de Valores; y, d)
8 **Remoción:** Cuando el Representante de Tenedores incurra en alguna de las causales de
9 inhabilidad que contempla el artículo ochenta y cuatro de la Ley de Titularización de Activos,
10 sin importar si la misma es anterior a su elección o es sobreviniente, cualquier Tenedor de
11 Valores podrá pedir a un Juez de lo Mercantil del domicilio de la Titularizadora que, previa
12 comprobación sumaria del hecho y después de oír al Representante de los Tenedores
13 presuntamente inhábil, decida sobre la procedencia de la remoción y proceda en su caso a
14 publicar la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores dentro del
15 término que no exceda de los ocho días siguientes a la fecha de la resolución que se dicte. En
16 este caso, la Junta General de Tenedores tendrá por objeto conocer sobre la resolución antes
17 indicada y en su caso, acordar la remoción del Representante de Tenedores inhábil y
18 designar un nuevo representante de tenedores o en su caso, acordar que el representante de
19 tenedores suplente ejerza, a partir de dicha fecha, como titular. 24.2) **Causales de Cesación**
20 **del Cargo de Representante de los Tenedores.** Sin perjuicio de la responsabilidad
21 administrativa y judicial, sea civil o penal, que pudiera serle imputable, el Representante de los
22 Tenedores podrá ser cesado en su cargo por cualquiera de las causales siguientes: a) Por
23 incumplimiento de las obligaciones que le impone la Ley de Titularización de Activos, la
24 normativa aplicable y el presente contrato; b) Por no ejercer oportuna y diligentemente las

facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el

presente contrato; c) Por actuaciones u omisiones dolosas o negligentes en el ejercicio de sus obligaciones, deberes o facultades; d) Por concurrir en alguna causal de inhabilidad existente con anterioridad o sobreviniente; e) Por incurrir en alguna conducta prohibida por la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; y, f) Por pérdida de confianza. **24.3) Facultades y Obligaciones del Representante de los Tenedores.** Sin perjuicio

de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades: a) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y este contrato, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al FIIHVCV CERO UNO, mientras no se haya otorgado la Certificación de Integración del Fondo; b) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización; c) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización; d) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de terminación en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización; e) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización; y, f) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa



DOS COLONES



M. DE H.

No 26455327

aplicable y el presente Contrato. 24.4) Deberes y Responsabilidades del Representante de los

1 **Tenedores.** Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante
2 de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes: a) Verificar que el Fondo
3 de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos: a.i) Que los bienes
4 y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos
5 al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos
6 bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley
7 de Titularización de Activos; a.ii) Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de
8 Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
9 a.iii) Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la
10 autorización extendida por la Administración Tributaria; b) Responder administrativamente y
11 judicialmente por sus actos u omisiones; c) Representar a los propietarios de los Valores de
12 Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores,
13 desempeñando diligentemente sus funciones; d) Vigilar porque el Fondo de Titularización sea
14 administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el
15 Contrato de Titularización; e) Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que
16 correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos
17 concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las
18 funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios; f) Verificar periódicamente, o
19 en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las
20 instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de
21 los mismos; g) Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de
22 Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se
23 detalla a continuación: g.1.) Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la
24

1 fecha del hecho, la información siguiente: g.1.1) La renuncia y la designación del nuevo
2 Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de
3 Titularización de Activos y en este Contrato; g.1.2) Los avisos de convocatoria de la Junta
4 General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores; g.1.3) Copia
5 certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los
6 Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores; g.2) Deberá remitir, dentro
7 del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento: g.2.1)
8 Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de
9 Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes,
10 prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o
11 en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la
12 Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por
13 encontrarse los bienes y derechos antes mencionados con gravámenes, prohibiciones o
14 embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes
15 adicionales pactados; g.2.2) Comunicación informando el incumplimiento, por parte del
16 emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante,
17 contempladas en el Contrato de Titularización; g.2.3) En los casos en que ocurran
18 circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso
19 de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya
20 sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el
21 Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la
22 Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de los tres días hábiles siguientes
23 en que ha ocurrido el hecho; g.3) Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o
24 información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal



DOS COLONES

SETENTA Y OCHO
DE H.

Nº 26455328

desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del

mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan

ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del

Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección de correo electrónico:

hrelevantes@ssf.gob.sv; y, g.4) Así mismo deberá comunicar la información relevante de

manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de

ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica; h) Otorgar, en

nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse; i)

Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema

Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de

Titularización; j) Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo

de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos; k)

Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la

fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización.

En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores; l)

Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos

relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos

que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones; m) Otorgar, en nombre de los

Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse; n) Emitir la

Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y o) Cualquier otra obligación, deber

o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato. **24.5)**

Rol de Representante de los Tenedores en otras Emisiones. Actualmente funge como

representante de los tenedores las siguientes emisiones: (i) Fondo de Titularización Hencorp

Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno, (ii) Fondo de Titularización Hencorp



Valores Corporación Pirámide Cero Uno; (iii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco

Primerica Cero Uno; (iv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San

Miguel Cero Uno; (v) Fondo de Titularización Hencorp Valores LAGEO Cero Uno; (vi) Fondo de

Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Dos; (vii) Fondo de

Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres; (viii) Fondo de

Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero

Uno; (ix) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero

Dos; (x) Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización

Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos; (xii) Fondo de

Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro; y (xiii) Fondo

de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres; Tecla Cero Tres;

(xiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno; (xv) Fondo de Titularización de

Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno; (xvi) Fondo de

Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno; (xvii) Fondo de Titularización de Inmuebles

Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno; (xviii) Fondo de Titularización Hencorp Valores

Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro; (xix) Fondo de Titularización Hencorp Valores

Eco-Energy Cero Uno; (xx) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de

Santa Ana Cero Uno; (xxi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto

Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno; (xxii) Fondo de Titularización Hencorp

Valores Apertura de Crédito Cero Uno; (xxiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI

Cero Uno; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador

Cero Cinco; (xxv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingeniería El Ángel Cero Uno;

(xxvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco;

(xxvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores AGE Capital Cero Uno; (xxviii) Fondo de

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



SETENTA Y NUEVE

DE H.

Nº 26455329

Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro; [xxx] Fondo de

1 Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno; xxx) Fondo de Titularización de Inmuebles

2 Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno; xxxi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Abank

3 Cero Uno; y, xxxii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno..

4 **25) DE LAS JUNTAS GENERALES DE TENEDORES.** El Representante de los Tenedores hará la

5 convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la reunión

6 con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La

7 celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la

8 normativa aplicable y por lo dispuesto en la presente cláusula: a) Naturaleza de las Juntas

9 Generales de Tenedores. Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores

10 de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias; b) Junta General Ordinaria de Tenedores.

11 Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: b.1) El reemplazo,

12 ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores; b.2) Nombrar

13 al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso

14 de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la

15 Ley de Titularización de Activos; y b.3) Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en

16 Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el presente

17 Contrato; c) Junta General Extraordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar

18 cualquiera de los siguientes asuntos: c.1) El traslado del Fondo de Titularización a otra

19 Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero

20 revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier

21 causal de disolución o liquidación o cuando así lo acordara la Junta General Extraordinaria

22 de Tenedores; c.2) Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del

23 Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de

24

1 Titularización de Activos; c.3) Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o
2 de otro tipo; c.4) Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización; c.5) En caso de
3 liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización
4 y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de
5 Titularización de Activos; c.6) Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de
6 Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos; c.7) La
7 adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo; c.8) Cualquier otro asunto
8 que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de
9 Activos, la normativa aplicable y el presente Contrato; y d) Quórum de las Juntas Generales
10 de Tenedores. Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas
11 Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se requerirá que se encuentre
12 presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión de
13 Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el
14 quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a
15 la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General de Tenedores se
16 considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o
17 representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o representados
18 en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados
19 en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de
20 Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con cargo al
21 Fondo de Titularización. **26) Objeto del proceso de Titularización:** De conformidad al artículo
22 cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará
23 con el Inmueble para la construcción, el diseño, el desarrollo, la ejecución, la supervisión, el
24 arrendamiento, el rendimiento y financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



OCHENTA

DE H.

Nº 26455330

1 en la construcción de un edificio de oficinas, comercio y estacionamientos, conforme a las
2 características generales señaladas en el Anexo Uno de este instrumento, y que está firmado
3 por los comparecientes y por el Notario Autorizante, por lo que se considerará parte
4 integrante del presente instrumento. Para la administración de este Inmueble, la Titularizadora
5 queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la
6 adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción
7 del Proyecto de Construcción. **27) Permisos.** De conformidad a la normativa vigente, previo a
8 la transferencia de los activos por parte del Originador al Fondo de Titularización, la _____
9 Titularizadora deberá cerciorarse que el Proyecto de Construcción que pretenda desarrollarse
10 cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el
11 proyecto pretenda ser desarrollado. El Contrato de Titularización incluye el detalle de los
12 permisos correspondientes para el desarrollo del Proyecto de Construcción con la
13 declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo Dos del Contrato
14 de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, quien
15 lo agregará al Legajo de Anexos de su Protocolo, por lo que se considerará parte integral del
16 mismo. Durante la ejecución del Proyecto de Construcción y hasta la finalización del mismo, la
17 Titularizadora deberá tramitar las renovaciones y gestión de los permisos que así lo requieran,
18 ya sea porque las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial
19 estipulen la tramitación de permisos hasta la finalización de obras o el cumplimiento de otros
20 prerequisites, o porque se continúe el desarrollo de las fases del Proyecto de Construcción. El
21 plazo para la obtención y renovación de permisos dependerá de las leyes especiales que
22 regulan los términos de ordenamiento territorial y del cumplimiento de los prerequisites que las
23 mismas establezcan. **28) Política de contratación de seguros.** De conformidad al artículo
24 cuarenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, el bien inmueble deberá

1 mantenerse asegurado contra riesgos tales como incendio, terremoto e inundación, mientras
2 integre el Fondo de Titularización. La Sociedad Titularizadora será la responsable de suscribir
3 en caso sea necesario, con cargo al Fondo de Titularización seguros de cobertura general y
4 contra todo tipo de riesgo para los inmuebles que se estimen necesarios para la adecuada
5 protección de los Tenedores de Valores, de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios
6 de las instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una
7 calificación mínima de "A", por calificadoras de riesgos locales o regionales. La selección de la
8 empresa aseguradora será acordada por el Consejo de Gerentes de Hancorp Valores, Ltda.,
9 Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y
10 prestigio. **29) Política de Valuación del Inmueble.** En relación al Inmueble, este será
11 contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad
12 con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los
13 bienes inmuebles terminados deberán valorarse de acuerdo a la Norma para la valuación de
14 Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización
15 RCTG-QUINCE/DOS MIL DIEZ, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores. La existencia de
16 una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas
17 valoraciones. La valoración que realizará el Fondo de Titularización de los inmuebles que se
18 encuentren terminados deberá ser realizada por parte de un perito registrado en la
19 Superintendencia del Sistema Financiero. La selección del Perito Valuador será acordada por
20 el Consejo de Gerentes tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del
21 servicio y prestigio. **30) Política de selección de Perito Valuador:** La selección del Perito
22 Valuador será acordada por el Consejo de Gerentes tomando en cuenta su pertenencia al
23 Registro Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta
24 económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. **31) Política de contratación del**



DOS COLONES



N.º 26455331

DE H.

1 **Constructor** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo
 2 de Titularización contratará, con carga al mismo, a la empresa constructora encargada del
 3 desarrollo del proyecto quien deberá acreditar mediante documentación probatoria,
 4 experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de
 5 construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, es
 6 indispensable que toda empresa que desee participar en el desarrollo de un proyecto de
 7 construcción de esta naturaleza, presente su oferta por escrito y satisfaga durante toda la
 8 ejecución del proyecto los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su
 9 representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta
 10 directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno: **a)** No encontrarse en estado
 11 de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; **b)** No haber sido calificada
 12 judicialmente como responsable de una quiebra culposa o dolosa; **c)** Que no sea deudora
 13 del sistema financiero salvadoreño o extranjero, por créditos a los que se les haya requerido
 14 una reserva de saneamiento de por lo menos el cincuenta por ciento o más del saldo; en el
 15 caso de que se tengan préstamos en el extranjero, la empresa constructora deberá presentar,
 16 constancia extendida por la oficina que ejerce la supervisión del país que corresponda, de no
 17 encontrarse en la situación antes indicada; **d)** No haber sido condenado por haber cometido
 18 o participado dolosamente en la comisión de cualquier delito; **e)** Que no se les haya
 19 comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y
 20 delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos; **f)** No haber sido sancionados
 21 administrativa o judicialmente por su participación en infracción grave a las leyes y normas de
 22 carácter financiero, en especial la captación de fondos del público sin autorización, el
 23 otorgamiento o recepción de préstamos relacionados en exceso de límite permitido y los
 24 delitos de carácter financiero; **g)** Los que hubieran sido condenados judicialmente al pago de

1 deudas, mientras no demuestran haberlas cancelado; h) Que sus accionistas, representante
2 legal, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, no se encuentren ligados por
3 vínculo de parentesco hasta por el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de
4 afinidad, con cualquiera de las personas que dentro de la Titularizadora o del Representante,
5 ocupen una posición de similar categoría; i) Presentar una fianza de fiel cumplimiento de la
6 obra no menor al veinte por ciento del valor pendiente de ejecución de la misma. Para los
7 efectos de esta cláusula se entenderá que un accionista, sea persona natural o jurídica,
8 detenta el carácter de controlador cuando es propietario, directamente o a través de
9 interpósita persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de más del
10 cincuenta por ciento de las acciones representativas del capital de la Titularizadora. En caso
11 de no existir accionistas controladores, las exigencias establecidas para los mismos en esta
12 cláusula deberán ser cumplidas por los propietarios, directamente o a través de interpósita
13 persona, en forma individual o conjunta con otros accionistas, de un diez por ciento o más de
14 las acciones emitidas por la empresa constructora, a los que se les denominará accionistas
15 relevantes. La selección de la empresa constructora será acordada por el Consejo de
16 Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica,
17 experiencia, calidad del servicio y prestigio. **32) Política de supervisión.** Hencorp Valores, Ltda.,
18 Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con
19 cargo al mismo, al supervisor de obra. El proyecto que pretenda desarrollarse deberá contar
20 con un supervisor de obra, el mismo que debe tener una experiencia no menor de cinco años
21 en el desempeño de esta función. El supervisor de obra no deberá tener ninguna vinculación
22 con la empresa constructora del proyecto ni con el Representante de Tenedores, así como de
23 los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos. Cuando el supervisor
24 de obra sea empleado de la Titularizadora, el Representante podrá requerir



DOS COLONES



DE H.

No. 26455332

1 excepcionalmente y por razones de protección de los intereses de los Tenedores de Valores,

2 la participación de un supervisor distinto. **32.1) Criterios y procedimientos a aplicar para la**
 3 **supervisión y seguimiento de obras.** La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al
 4 desarrollo continuo y eficiente del Proyecto de Construcción, el control físico de la obra, así
 5 como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función del Supervisor
 6 requerir al Constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios
 7 de supervisión deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes,
 8 topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricadas de concreto,
 9 estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas
 10 especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones,
 11 estados financieros, avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y
 12 archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa. Además, el Contrato de Supervisión
 13 deberá contener los requisitos y obligaciones para el Supervisor de la obra y deberá contar, al
 14 menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer
 15 el Supervisor, en caso procedan, y el plazo y a vigencia del contrato. Dentro de las
 16 obligaciones del Supervisor podrá establecerse: la presentación de un plan de trabajo que
 17 detalle los alcances de la supervisión, la metodología, el cronograma y la forma y
 18 periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y reuniones relacionadas con la supervisión.
 19 La selección del Supervisor será acordada por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores,
 20 Ltda., Titularizadora tomando en cuenta criterios como la oferta económica, experiencia,
 21 calidad del servicio y prestigio, así como que no se le haya comprobado judicialmente
 22 participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos y con el
 23 lavado de dinero y de otros activos. **33) Política de valuación de los Valores de Titularización -**
 24 **Títulos de Participación emitidos con cargo al Fondo de Titularización.** El valor del Título de

1 Participación se obtiene al dividir el valor del Activo Neto del Fondo, calculado al final del
2 cierre contable de cada mes calendario, entre el número de títulos en circulación. Este valor
3 será comunicado por escrito dentro de los primeros quince días de cada mes calendario al
4 Representante de los Tenedores de Valores, a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del
5 Sistema Financiero. **34) Política de Liquidez.** Sin perjuicio de las políticas de inversión de los
6 flujos financieros del fondo de titularización anteriormente establecidas en este contrato, el
7 Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades
8 de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un
9 mínimo del cero punto dos por ciento (0.200%) del valor del Activo Neto. **35) Política de**
10 **Prevención de Lavado de Dinero y Activos:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora cuenta con
11 una política de Prevención de lavado de Dinero y Activos vigente y actualizada el día doce
12 de octubre de dos mil dieciocho por el Consejo de Gerentes en el Acta Número Cincuenta y
13 Cuatro. **IV) EMISIÓN DE VALORES CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN.** La Emisión de
14 valores con cargo al FTIHVCV CERO UNO, queda estructurada por Hencorp Valores, Ltda.,
15 Titularizadora según las cláusulas que a continuación se exponen: **1) AUTORIZACIONES DE LA**
16 **TITULARIZADORA COMO EMISOR DE VALORES:** La Sociedad Titularizadora, administradora del
17 FTIHVCV CERO UNO, se encuentra debidamente autorizada para realizar Emisiones de valores
18 a cargo de los Fondos de Titularización que administre de conformidad a las disposiciones
19 contenidas en la Ley de Titularización de Activos y en la Ley del Mercado de Valores,
20 contando para dicho efecto con las siguientes autorizaciones: **a) Autorización** concedida por
21 la BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en sesión
22 número JD-CERO SIETE/DÓS MIL DIEZ, celebrada el día veinticinco de mayo de dos mil diez, en
23 la que se inscribió a la Sociedad Titularizadora como Sociedad Emisora de Valores a Cargo de
24 los Fondos de Titularización que administre; y. **b) El Consejo Directivo de la Superintendencia**



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



OCHENTA Y TRES

DE H.

Nº 26455333

1 de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en su sesión CD-ONCE/DOS MIL DIEZ,
2 de fecha dieciséis de junio de dos mil diez, acordó registrar a la Titularizadora, como emisora
3 de valores a cargo de los Fondos de Titularización que administre. **2) AUTORIZACIONES DE LA**
4 **EMISIÓN.** a) Acuerdos del Consejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora, según Actas
5 Número: CIENTO NOVENTA Y OCHO, correspondiente a la sesión celebrada el día diez de julio
6 de dos mil veintidós; Acta Número DOSCIENTOS TRES, correspondiente a la sesión celebrada el
7 día diez de agosto de dos mil veintidós; Acta número DOSCIENTOS DOCE, correspondiente a
8 la sesión celebrada el día quince de noviembre de dos mil veintidós; y Acta número
9 DOSCIENTOS DIECISIETE, correspondiente a la sesión celebrada el día diecinueve de
10 diciembre de dos mil veintidós; constan que se acordó autorizar la Emisión de los Valores de
11 Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de denominación FONDO DE
12 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO, denominación
13 que puede abreviarse "FTIHVCV CERO UNO" por un monto de hasta QUINCE MILLONES DE
14 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; en los mismos se acordó facultar al
15 compareciente para otorgar la presente escritura y a SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de
16 Corredores de Bolsa, la autorización de efectuar la inscripción y colocaciones
17 correspondientes; **b)** Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema
18 Financiero, tomado en sesión CD - SESENTA Y OCHO/ DOS MIL VEINTIDÓS, de fecha veintitrés
19 de diciembre dos mil veintidós, en la que se autorizó el registro de esta Emisión en el Registro
20 Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del
21 Sistema Financiero, en la forma y condiciones que adelante se relacionan. Una vez asentada
22 la Emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su
23 inscripción a una Bolsa de Valores. **3) CARACTERÍSTICAS DE LA Emisión:** Los Valores de
24 Titularización tendrán las siguientes características: **3.1) Denominación del Fondo de**

1 **Titularización:** FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE
2 CERO UNO, denominación que podrá abreviarse "FTIHVCV CERO UNO"; **3.2) Denominación**
3 **del Emisor:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FONDO
4 DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO, y con cargo a
5 dicho Fondo; **3.3) Denominación del Originador:** MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD
6 ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. DE
7 C.V.; **3.4) Denominación de la Sociedad Titularizadora:** Hencorp Valores, Limitada,
8 Titularizadora, que puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora; **3.5) Representante**
9 **de los Tenedores de Valores de Titularización:** SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores
10 de Bolsa; **3.6) Denominación de la Emisión:** Valores de Titularización – Títulos de Participación
11 con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE
12 CERO UNO, cuya abreviación es "VTHVCV CERO UNO"; **3.7) Naturaleza:** Los valores a emitirse
13 son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por
14 anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en
15 títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los
16 cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución
17 de Dividendos; **3.8) Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con
18 cargo al FTIHVCV CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en
19 cuenta; **3.9) Monto de la Emisión. 3.9.1) Hasta QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS**
20 **UNIDOS DE AMÉRICA (US\$15.000.000.00); 3.9.2) Aumentos del monto de la Emisión:** No obstante
21 lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la Emisión por acuerdo
22 razonado en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa
23 autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán
24 acordar aumentos del monto de la Emisión, bajo las siguientes condiciones: **a) Objetivo de los**



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



OCHENTA Y CUATRO

DE H.

Nº 26455334

1 **umentos del monto de la Emisión:** El aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad
2 atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para el
3 desarrollo del Proyecto de Construcción; **b) Condiciones precedentes:** Será requerido para el
4 aumento del Monto de la Emisión y posterior a la autorización de la Junta General
5 Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la
6 Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento
7 Registral. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se
8 encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del
9 acuerdo de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y la modificación
10 en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de
11 la emisión; **3.10) Número de Valores:** Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos
12 del monto de la Emisión, hasta quince mil; **3.11) Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de**
13 **Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta:** El valor mínimo de contratación de los
14 Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
15 AMÉRICA(US\$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
16 AMÉRICA(US\$1,000.00); **3.11.1) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación.** No
17 obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al
18 monto de la Emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado
19 conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento
20 equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para
21 lo cual, una vez realizados los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
22 notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización,
23 con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de Gerentes de Hencorp
24 Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de

los Títulos de Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la Emisión; **3.12)**

Forma de Representación de los Valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta;

3.13) Moneda de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; **3.14) Transferencia**

de los Valores: Los trasпасos de los valores representados por anotaciones electrónicas de

valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta

de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de

C.V.; **3.15) Plazo de la Emisión:** El plazo de la Emisión de Valores de Titularización,

representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta

TREINTA Y CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación; **3.16) Redención de los**

valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros

o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización

podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del

valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será

comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El

Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores

y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes

de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de

Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo

de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante

de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de

anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de

Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos,

debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de

los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



OCHENTA Y CINCO

DE H.

Nº 26455335

1 Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta
2 por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual
3 estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de
4 los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que
5 acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; **3.17) Tasa de Interés:**
6 El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir
7 títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las
8 anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas
9 que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, los títulos están
10 dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo
11 plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso
12 permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos
13 establecidos en la Política de Distribución de Dividendos; **3.18) Interés Moratorio:** El Fondo de
14 Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción
15 del capital, por tratarse de títulos de renta variable. **3.19) Política de Distribución de**
16 **Dividendos:** La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según
17 la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a
18 prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente
19 política: **i) Periodicidad de Distribución:** El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos
20 mensualmente; **ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir**
21 **los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren
22 registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; **iii)**
23 **Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la
24 Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; **iv) Fecha de Declaración de**

1 **Dividendos:** el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la
2 distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes,
3 o el siguiente día hábil; **v) Determinación del monto a distribuir:** Se repartirán los excedentes
4 acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en
5 exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de
6 diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las
7 cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo
8 denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de
9 excedentes. **vi) Condiciones Especiales:** La repartición de dividendos se podrá ejecutar
10 siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y
11 ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales
12 pactadas con los Acreedores Financieros; **3.20) Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de
13 los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de
14 C.V. Dicho procedimiento consiste en: **I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora,** en su calidad
15 de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con
16 anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el
17 cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los
18 fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: **a) Si los fondos son entregados**
19 **mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V.,** el pago por parte de
20 Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los
21 dividendos; y **b) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica**
22 **hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique,** el pago se efectuará antes de las
23 **nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) Hencorp Valores, Ltda.,**
24 **Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos**



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



OCHENTA Y SEIS

DE H.

Nº 26455336

1 luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V.,
2 hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de
3 Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de
4 C.V., procederá a cancelar a la Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le
5 corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho
6 fin; IV) Es la Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada
7 inversionista titular de los valores; V) El último pago de Dividendos de la Emisión se efectuará al
8 vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo;
9 VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato
10 siguiente; VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas
11 principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La
12 Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La
13 Libertad; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus
14 oficinas; 3.21) **Prelación de Pagos:** Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la
15 administración del Inmueble y de lo establecido en torno a la Cuenta Restringida, todo pago
16 se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de
17 depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente
18 orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo**, pagos relacionados a la cuota
19 mensual a favor de los Acreedores Financieros. **Tercero**, las comisiones a la Sociedad
20 Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo
21 previsto en el Contrato de Titularización. **Quinto**, constitución de Reservas de Excedentes, en
22 caso de ser necesario. **Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y
23 políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo
24 de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la

Ley de Titularización de Activos: **1.** En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; **2.** En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVCV CERO UNO; **3.** En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; **4.** En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y **5.** En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas. **3.22)**

Estructuración de los tramos o series a Negociar de la Emisión La Emisión contará, como mínimo, con un tramo. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula "Política de Distribución de Dividendos"; **3.22.1) Estructuración de nuevos tramos o series.** Sin perjuicio de los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: **a)** Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y **b).** El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.

3.22.2) Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Concejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la



DOS COLONES



DE H.

Nº 26455337

1 fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de
 2 contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el
 3 precio base y mención sobre la opción de redención anticipada; **3.23) Destino de los Fondos**
 4 **de la Emisión:** Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán
 5 invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Capital de trabajo del Fondo; y/o (ii)
 6 Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización;
 7 **3.24) Negociabilidad de los Valores de Titularización:** La colocación primaria de las series o
 8 tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será
 9 definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será
 10 comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de
 11 Consejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán
 12 a través de la Bolsa de Valores; **3.25) Objeto del proceso de titularización:** De conformidad al
 13 artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se
 14 integrará con el Inmueble para la construcción, e desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y
 15 financiamiento del Proyecto de Construcción, el cual consiste en un edificio de oficinas,
 16 comercio y estacionamientos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo
 17 Uno del Contrato de Titularización, y que está firmado por los comparecientes y por Notario
 18 Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la
 19 administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para
 20 gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean
 21 necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto de Construcción; **3.26)**
 22 **Respaldo de la Emisión.** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la
 23 Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de
 24 Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y

de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, según el siguiente procedimiento: **3.26.1) Integración del Fondo de Titularización. Adquisición del Inmueble: 3.26.1.1)** Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto de Construcción denominado "CERRO VERDE - SANTA ELENA"; **3.26.1.2)** La Titularizadora por medio del Contrato de Compra-Venta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; **3.26.1.3)** Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compra-Venta; **3.26.2) Desarrollo del Proyecto de Construcción:** El Proyecto de Construcción comprende un proyecto comercial, de oficinas y estacionamientos denominado "CERRO VERDE - SANTA ELENA", el cual tiene de una extensión superficial de seis mil ochocientos veinte y uno punto catorce metros cuadrados (6,821.14 m²) ubicado en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad e inscrita a favor de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. bajo la matrícula número treinta millones treinta y seis mil novecientos ocho guion cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad y consiste en un inmueble con naturaleza rústica. **3.26.3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos:** Como se hará constar en el Contrato de Compraventa, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto de Construcción, por lo que para cumplir con dicha finalidad es



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



OCHENTA Y OCHO

DE H.

Nº 26455338

1 requiera la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de
2 Compraventa. **3.26.3.1) Permisos:** Según constará en el Contrato de Compraventa,
3 MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. declarará que: i) El Proyecto de Construcción
4 "CERRO VERDE - SANTA ELENA" a desarrollarse en el Inmueble cuenta con los permisos
5 necesarios para el inicio de la construcción del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención
6 de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto de Construcción, ha
7 requerido el pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. y por lo que la
8 Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a
9 MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en
10 concepto de Permisos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por
11 Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.
12 **3.26.3.2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos:** Por medio del
13 Contrato de Compraventa, MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. se obligará a transferir
14 al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y
15 planos para el desarrollo del Proyecto de Construcción. La transferencia de los derechos
16 patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el
17 Proyecto de Construcción, han requerido pago por parte de MACRORENT DE EL SALVADOR,
18 S.A. de C.V. y por lo la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se
19 obligará a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que
20 hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos
21 arquitectónicos para la Construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por
22 Certificación emitida por el Auditor Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V.
23 **3.26.4) Reintegro:** Debido a las erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del
24 Proyecto de Construcción, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización,



1 queda facultada a reintegrar a MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la totalidad de los
2 gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones
3 realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto
4 de Construcción, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor
5 Externo de MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. **3.26.5) Administración del Inmueble en**
6 **el Periodo de Construcción:** La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a
7 MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato
8 de Comisión para la Administración del Inmueble para: i) Gestionar la construcción, diseñar,
9 desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de
10 Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante
11 las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación
12 salvadoreña para el Proyecto de Construcción; ii) Comercializar, promover la venta, de forma
13 total o parcial del Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias,
14 autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos
15 conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o
16 parcial el Proyecto de Construcción; iv) La administración y comisión inicialmente incluye,
17 pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la
18 facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores,
19 profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto de
20 Construcción. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de
21 construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción
22 y, en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto de Construcción pueda
23 empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado. **3.26.6) Apertura y Manejo de Cuentas:**
24 **A) Cuentas del Fondo de Titularización:** La Sociedad Titularizadora como Administradora del



DOS COLONES



Nº 26455339

1 Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) **Cuenta Colectora** Es la cuenta
 2 corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la
 3 Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá
 4 para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y
 5 cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad
 6 de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; ii) **Cuenta**
 7 **Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en
 8 un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada
 9 por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora,
 10 todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la
 11 colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán
 12 empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles,
 13 Acreedores Financieros y aquellas en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden
 14 establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; iii) **Cuenta Comisionista:**
 15 Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco
 16 Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del
 17 Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier
 18 periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores,
 19 adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea
 20 requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto de Construcción, y que sea
 21 realizado directamente por el Comisionista. La Cuenta Comisionista será de firma indistinta
 22 entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. **3.26.7) Administración del Inmueble, una vez**
 23 **construido, por cuenta del Fondo de Titularización:** En uso de las facultades que le confiere la
 24 Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Construir, diseñar, remodelar,



1 reparar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el
 2 Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o
 3 permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la
 4 legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción; **ii)** Enajenar de forma total o
 5 parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de
 6 la Junta de Tenedores; **iii)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; **iv)** Contratar bajo
 7 cualquier concepto, de forma gratuita al Comisionista para ejercer las funciones de
 8 administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración
 9 incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de
 10 recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de
 11 registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de
 12 Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial: **3.27) Plazo**
 13 **de Negociación:** De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de
 14 Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada
 15 colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del
 16 Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de
 17 dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser
 18 prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la
 19 Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar
 20 el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al
 21 Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.; **3.28)**
 22 **Modificación de las Características de la Emisión:** Sin perjuicio de lo establecido en el
 23 Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de
 24 Participación y de los aumentos del monto de la Emisión, el Consejo de Gerentes de la



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



NOVENTA

DE H.

Nº 26455340

1 Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera
2 negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y
3 previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en
4 circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta General de
5 Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de
6 Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero;

7 **3.29) Clasificación de Riesgo:** Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:
8 Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es
9 "N2" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintisiete de
10 mayo de dos mil veintidós y con información financiera del Originador auditada al treinta y
11 uno de diciembre de dos mil veintiuno, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la
12 Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente,
13 conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La
14 Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año. La clasificación de
15 riesgo "N2" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de
16 solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La
17 perspectiva es estable; **3.30) Aportes Adicionales.** Sin perjuicio de lo establecido en la Política
18 de Endeudamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización los
19 Tenedores de Valores estarán facultados a realizar aportes adicionales de hasta CIEN
20 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$100.00) por cada Valor de Titularización -
21 Títulos de Participación emitidos con cargo a dicho fondo. Todo aporte adicional
22 corresponderá a un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de
23 Titularización - Títulos de Participación adquiridos por los Tenedores de Valores que hayan
24 realizado el aporte; **3.31) Custodia y Depósito.** La Emisión de Valores de Titularización- Títulos

de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentar el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta; **3.32)**

Procedimiento en Caso de Mora: El Fondo de Titularización es un Patrimonio Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios; **3.33) Razones**

Literales: El prospecto de Emisión contiene impresas las siguientes razones: **3.33.1)** "La inscripción de la Emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; **3.33.2)** "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; **3.33.3)** "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto". **4) AUTORIZACIÓN PARA LA**

EMISIÓN DE VALORES DE TITULARIZACIÓN REPRESENTADOS POR ANOTACIONES ELECTRÓNICAS

DE VALORES EN CUENTA. Sobre la base de las disposiciones legales citadas, así como las consideraciones y autorizaciones relacionadas anteriormente, los comparecientes otorgan expresamente la Emisión y puesta en circulación de los Valores de Titularización representados



DOS COLONES



DE H.

Nº 26455341

1 por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, VTHVPT CERO UNO, a que se refiere la
 2 cláusula romano II de la presente escritura, asumiendo la Titularizadora, como administradora
 3 del Fondo de Titularización y con cargo a dicho Fondo de Titularización, la obligación de
 4 pagar los dividendos a los Tenedores de Valores de acuerdo a la política de dividendos
 5 estipulada en el texto del Contrato de Titularización. **V) RESGUARDO DEL PRESENTE CONTRATO:**
 6 De común acuerdo entre las partes, el presente Contrato será resguardado en Cedeval. **VI)**
 7 **RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, y SYSVALORES, S.A.
 8 DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, expresamente acuerdan que toda disputa o
 9 controversia que se suscite con motivo de la aplicación, interpretación o cumplimiento del
 10 presente contrato de titularización será resuelta de la forma siguiente: **1)** Someter su diferendo
 11 al trato directo; **2)** Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días
 12 calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, siendo aplicables las leyes de la
 13 República de El Salvador, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por
 14 cada una de las partes dentro de los treinta días calendario siguientes a la fecha en que una
 15 de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el
 16 tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos
 17 primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la
 18 designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombra su árbitro en el plazo
 19 mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la
 20 designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de
 21 Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los
 22 nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte.
 23 El lugar del arbitraje será la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador y se
 24 utilizará el idioma castellano. El laudo arbitral será inapelable. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE:** de



1 ser legítima y suficiente la personería con la que actúan los comparecientes por haber tenido
2 a la vista de ser legítima y suficiente la personería con la que actúan los comparecientes por
3 haber tenido a la vista: **A-Del señor ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE:** a) Testimonio de
4 Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP
5 VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once
6 horas del día veintidós de agosto del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del
7 Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable
8 correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día veinticuatro
9 de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día siete de
10 noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS
11 CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas
12 por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y
13 en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece
14 consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es
15 constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de
16 Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno
17 corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes
18 integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente
19 Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta
20 General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole
21 representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al
22 Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán
23 otorgar actos como el presente; b) Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la
24 cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de



DOS COLONES



DE H.

Nº 26455342

1 Antigua Cuscatlán, a las nueve horas con treinta minutos del día diez de enero del año dos mil
2 veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la
3 renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como
4 Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años,
5 que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el
6 Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y**
7 **CINCO; c)** Certificación de puntos de acta extendida por el Gerente Secretario del Concejo
8 de Gerentes de la Sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, de la que
9 consta que en sesión de Concejo de Gerentes número CIENTO NOVENTA Y OCHO,
10 celebrada en la ciudad de Antigua Cuscatlán el día diez de julio de dos mil veintidós se
11 acordó facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que
12 fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP
13 VALORES CERRO VERDE CERO UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso
14 de titularización; así como las certificaciones de los puntos de actas correspondientes
15 emitidas por el Gerente Secretario del Concejo de Gerentes, en las cuales consta que en las
16 sesiones número doscientos tres de fecha diez de agosto de dos mil veintidós; doscientos
17 doce de fecha quince de noviembre de dos mil veintidós; y doscientos diecisiete de fecha
18 diecinueve de diciembre de dos mil veintidós, se modificaron las características de la emisión,
19 conforme los términos y condiciones establecido instrumento, quedando debidamente en
20 éstas autorizado el compareciente para comparecer en nombre de la sociedad a suscribir el
21 presente contrato. **B- Del Señor JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA: a)** Testimonio de la
22 Escritura Pública de Modificación al Pacto Social e Incorporación al Texto Íntegro de la
23 referida sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas y treinta
24 minutos del día veintiocho de noviembre del año dos mil veintidós, ante los oficios de la

Notario María Martha Delgado Molina, inscrita en el Registro de Comercio al número **CIENTO**

TREINTA Y UNO del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE** del Registro de Sociedades,

el día veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós y en el que se modificaron algunas de

sus cláusulas y se reunieron íntegramente en un solo instrumento, que es el que actualmente

rige a la Sociedad y en el cual consta que su naturaleza, nacionalidad, domicilio y

denominación son los antes expresados; que su plazo es indeterminado, que dentro de su

finalidad se encuentra celebrar actos como el presente; que la administración de la sociedad

estará a cargo de una Junta Directiva, con amplias atribuciones, compuesta por un mínimo

de tres directores y un máximo de cinco directores entre los cuales habrá un Presidente, un

Vicepresidente y un Secretario, habiendo un Suplente para cada Propietario y quienes

durarán en sus funciones por períodos de tres años, pudiendo ser reelectos; que la

Representación Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad le

corresponde al Presidente de la Junta Directiva, con las limitaciones del presente Pacto

Social, quien previo acuerdo de Junta Directiva puede otorgar actos como el presente: **b)**

Certificación de Punto de Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida Sociedad,

celebrada a las dieciséis horas del día dos de diciembre del año dos mil veintidós, emitida por

el Secretario de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas Manuel Antonio Murillo

Escoto, de la cual consta que en Acta número **SESENTA Y OCHO** del Libro de Actas de Junta

General de Accionistas, en su Punto Número **DOS**, se nombró como Director Presidente al

Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinuesa, para un período de tres años contados a partir de

la fecha de inscripción de la credencial. Dicha Credencial se encuentra debidamente inscrita

en el Registro de Comercio al Número **TREINTA** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y**

TRES del Registro de Sociedades, el nueve de diciembre de dos mil veintidós; y **c)** Certificación

de punto de acta número uno de la sesión de Junta Directiva número trescientos sesenta y



DOS COLONES



DE H.

Nº 26455343

1 dos, celebrada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las diez horas con quince minutos del
 2 día quince de agosto de dos mil veintidós; y en la cual consta que la Junta Directiva acordó
 3 autorizar al compareciente para la suscripción del presente instrumento en los términos que
 4 constan en el mismo. Hago constar que expliqué a los comparecientes los efectos legales de
 5 este instrumento; y leído que les fue, íntegramente, en un solo acto, sin interrupción,
 6 manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**- Entre líneas y Número de
 7 Identificación Tributaria homologado. Y Número de Identificación Tributaria homologado. Valen.
 8
 9
 10
 11
 12
 13

The text area contains three handwritten signatures. The signature on the right is the most prominent and appears to be a notary's signature, enclosed in a large, hand-drawn oval. There are also some faint, illegible markings and lines below the signatures.



SO ANTE MÍ, del folio **SESENTA FRENTE** al folio **NOVENTA Y TRES FRENTE**, del **LIBRO QUINTO**, de mi Protocolo, que vence el día doce de diciembre del año dos mil veintitrés; extendiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE TITULARIZACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO**, que puede abreviarse **FTIHV CERO UNO**, para ser entregado al **REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**. En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los veintisiete días del mes de enero del año dos mil veintitrés.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which is partially obscured by a circular notary seal. The seal is also in blue ink and contains the following text: "ALBERTO GUTIERREZ RASCON" around the top inner edge, "NOTARIO" in the center, and "REPUBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom inner edge. The signature appears to be "Alberto Gutierrez Rascon".

ANEXO 1
DOCUMENTO TÉCNICO EXPLICATIVO DEL PROYECTO INMOBILIARIO

El proyecto consiste en un complejo de oficinas, el cual tendrá un edificio de estacionamientos de 5 niveles con 250 plazas vehiculares y una terraza recreacional en el 4to nivel, todo esto en un área de 19,442 m², además contará con un área designada para comercio de 727.40 m².

Terreno con una extensión de 6,821 m², actualmente está ocupada por una bodega que recientemente desalojó la empresa Durman.



El área ampliada que será, el estacionamiento, la terraza recreativa y el local comercial, estará ubicado en el área que hoy es el estacionamiento del inmueble.



El área de oficinas se desarrollará en la nave industrial existente en el inmueble usando el área actual y ampliándola con un mezanine que estará a 3,50 m de altura por sobre la plataforma interior. Adicionalmente, se desarrollarán obras exteriores para cambio de fachada que dará un diseño y estilo nuevo y renovado a la propiedad en el sector.



Handwritten signature

Handwritten signature

Posteriormente, se remodelarán las aceras con la intención de crear un espacio peatón al que agregue valor al sector de Santa Elena.



Etapas del Proyecto

Cuadro No. 1. Planificación años de desarrollo del proyecto

FASES DE DESARROLLO	AÑOS DE DESARROLLO
FASE 1 – ETAPA 1	22 meses
TOTAL	22 meses

Etapa en la que se encuentra

Actualmente el Complejo Cerro Verde se encuentra en la Fase Única – Etapa 1, específicamente en el desarrollo de la obra gris de la estructura y la incorporación de cableados, conexiones de gas, energía, acueductos y aire acondicionado.

A) Detalle de Obras

a. Demoliciones de estructuras existentes

El proyecto iniciará con la demolición de las edificaciones existentes en el exterior de la nave, cortes y demoliciones en piso de la nave industrial que actualmente se encuentra construida en el terreno; para liberar espacio para la adecuación del lugar a las obras que se irán a realizar, tomando en cuenta todas las medidas de mitigación y prevención en el desarrollo de los trabajos de las demoliciones.

b. Trabajos de protección y terracería

Descripción de obras de protección para colindantes de residencial Casa Linda

Como parte del desarrollo del proyecto Complejo Cerro verde se tendrán que realizar actividades de protección a los colindantes de la residencial Casa linda en el costado oriente del proyecto.



Handwritten signatures in blue ink.

En cada una de las fases de ejecución de los trabajos que conforman el proyecto se tomara en cuenta los procesos de seguridad tanto ocupacional como física del terreno para no afectar las construcciones aledañas, por lo cual se describen las actividades generales a desarrollar en las fases de construcción del proyecto:

Cortes de terracería:

Se realizarán los trabajos de corte de suelo de manera parcial en la zona de los colindantes de manera que no se deje vulnerable los taludes a conformar y no restar a la capacidad portante del suelo del lugar.

Ademados:

Con esta medida de protección se busca generar una mayor estabilidad a los taludes que se vayan conformando para la construcción del muro de retención colindante a los vecinos y prevenir la infiltración del agua por el azóte de la lluvia cuando esto suceda, así mismo generar una zona segura para el trabajo que desempeñen los obreros en la construcción.

Construcción de muro de retención:

Se realizará la construcción de un muro de retención con bloque de concreto de 20x20x40 cm a lo largo de la colindancia, con sus respectivos refuerzos verticales y horizontales, con los materiales de la mejor calidad disponibles en el mercado y siguiendo las debidas recomendaciones de los diseñadores estructurales, hidráulicos y apeándose a las normativas de calidad y seguridad para la construcción.

c. Cimentaciones

Se construirán todas las cimentaciones del proyecto a medida se avance con las obras de terracería, consistiendo estas en un sistema de zapatas aisladas y tensores de concreto junto a pedestales de concreto para soportar la estructura tanto del mezanine interior de la nave como la estructura del estacionamiento exterior, realizando estas actividades cumpliendo con las normativas de materiales y procesos constructivos respectivos.

d. Estructura metálica en estacionamientos y nave industrial existente

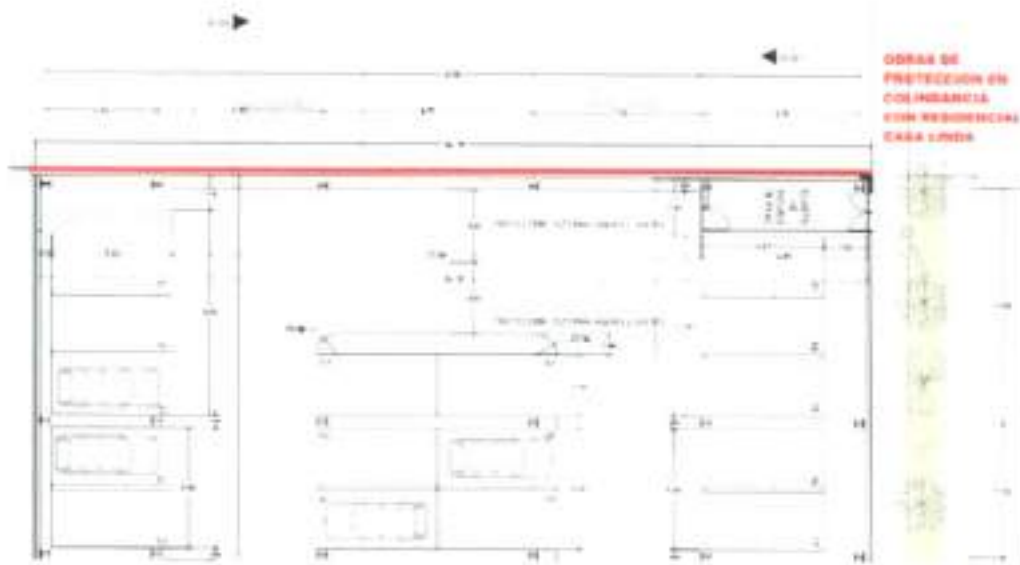
Esta fase del proyecto consiste en la construcción de la estructura metálica para estacionamiento y mezanine en nave existente según planos de diseño siendo estas zapatas, tensores y pedestales, con su respectiva base de suelo cemento y acero según diseño proporcionado, así también se realizará el montaje de la estructura metálica principal incluyendo los marcos metálicos, placas de apoyo y pernos de anclaje, vigas de rigidez, polines y tensores de techo.

e. Acabados

Los acabados del proyecto serán fachadas de vidrio en la nave existente pintura general, louvers metálicos en fachadas y fascias en Durock en el exterior de la nave existente. En el estacionamiento será concreto visto y estructura metálica, perfiles de bloque de concreto rampas y pérgolas de estructura metálica en los accesos.



Handwritten signature in blue ink.



ESQUEMA 4.0

La línea roja marca el lugar donde se desarrollarán las obras de protección directamente con la colindancia de Residencial Casa Linda.

B) Proceso de tramites

Durante el proceso de diseño se han abierto los respectivos procesos de tramitación de permisos en OPAMSS y Bomberos.

C) Anexo

Presentaciones arquitectónicas





A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

**ANEXO 2
PERMISOS REQUERIDOS Y OBTENIDOS PARA LA CONSTRUCCIÓN**

El Proyecto inmobiliario ha obtenido los siguientes permisos requeridos para el desarrollo de la construcción en los términos que se detallan en el Anexo 1 del Contrato de Titularización del FIHVCV CERO UNO, los cuales se adjuntan a continuación:

Entidad	N° Permiso	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán	0308/2021	Permiso de Demoliciones de Construcciones Existentes	23 de septiembre de 2021
Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán	0309/2021	Permiso de Terracería	23 de septiembre de 2021
Del Sur	NC-0554-2021	Facilidades Eléctrica	31 de agosto de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0427-2021	Línea de Calificación	20 de agosto de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0111-2021	Facilidades de Aguas Lluvias	23 de agosto de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0193-2021	Línea de Construcción	20 de agosto de 2021
Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial Cuerpo de Bomberos de B. Salvador Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios Sección de Inspecciones de Prevención	REF- DGBOMB/PREV/0621/2011	Recomendaciones	21 de junio de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0038-2022	Permiso de Construcción	30 de septiembre de 2022



1

ESCRITURA N° 22

PROTOCOLO V

AÑO 2023

TESTIMONIO DE:

CONTRATO DE COMISIÓN

OTORGADO:

MACRORENT EL SALVADOR, S.A. DE C.V.

A FAVOR:

**HENCORP VALORES LTDA., TITULARIZADORA,
Actuando en su calidad de administradora del
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLE HENCORP
VALORES CERRO VERDE CERO UNO**

←—————→
Lic. Jorge Alberto Gutiérrez Rascón
Abogado y Notario
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.



DOS COLONES



M. DE H.

26455349



13	NÚMERO VEINTIDÓS. LIBRO QUINTO. En la ciudad de San Salvador, departamento de San
14	Salvador, a las dieciséis horas ^{minutos/} con treinta/ del día veintisiete de enero de dos mil veintitrés. Ante
15	mí, JORGE ALBERTO GUTIERREZ RASCÓN , Notario, de este domicilio, comparece por una parte
16	JUAN CARLOS JOVEL PAREDES , quien es de cuarenta años de edad, Licenciado en Contaduría
17	Pública, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad Mejicanos, departamento
18	de San Salvador, persona a quien conozco e identifíco portador de su Documento Único de
19	Identidad número cero uno ocho siete ocho seis siete dos-cinco, y con Número de
20	Identificación Tributaria homologada, _____ quien
21	actúa en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario y por lo
22	tanto, Representante Legal de la sociedad MACRORENT DE EL SALVADOR, SOCIEDAD
23	ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE , que se abrevia MACRORENT DE EL SALVADOR, S.A. de C.V. , de
24	



1 nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San
2 Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro-cero nueve uno uno
3 dos cero-uno cero cinco-dos, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber
4 tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de Sociedad, otorgada a las
5 diez horas del día nueve de noviembre del año dos mil veinte, ante los oficios notariales de la
6 Licenciada Claudia Marcela Meléndez de Solís, debidamente inscrita en el Registro de
7 Comercio bajo el número DIECINUEVE del Libro CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS, del
8 Registro de Sociedades, el día veinticuatro de noviembre de dos mil veinte y de la cual
9 consta que la denominación, naturaleza y domicilio de la sociedad es como aparece
10 consignados anteriormente; que su plazo es indefinido; que su finalidad social es la
11 compraventa, permuta, lotificación y explotación de bienes inmuebles, sean estos rústicos o
12 urbanos, entre otras, que la administración de la sociedad estará confiada según lo decida la
13 Junta General, a un Administrador Único o a una Junta Directiva, la cual estará compuesta
14 por tres directores propietarios y un solo Suplente, correspondiéndole representar a la
15 sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Administrador Único o
16 al Director Presidente de la Junta Directiva, según sea el caso, y quienes podrán otorgar actos
17 como el presente; **b)** Certificación de punto de acta de Junta General Ordinaria de
18 Accionistas, extendida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, señor
19 Délmer Antonio Rodríguez Mejía, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General
20 de Accionistas que lleva la Sociedad, se encuentra el acta número DOS, celebrada el día
21 diecinueve de enero del año dos mil veintiuno, en su punto TRES se eligió la nueva
22 Administración de la Sociedad, resultando electo el compareciente como Administrador
23 Único Propietario, para un plazo de cinco años, período que aún se encuentra vigente. Dicha
24 credencial se encuentra inscrita bajo el número TREINTA Y CINCO del Libro CUATRO MIL



DOS COLONES



DE H.

Nº 26455350

1 TRESIENTOS CATORCE, del Registro de Sociedades, el día veinticinco de enero del año dos
 2 mil veintiuno; y c) Certificación de punto de acta de Junta General Ordinaria de Accionistas,
 3 extendida en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el día veinte de julio
 4 del año dos mil veintidós, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la
 5 Sociedad, señor Julio Eduardo Meléndez Bolfo, en la cual consta en su punto TRES de la sesión
 6 número ONCE de fecha veinte de julio de dos mil veintidós, que la Junta General Ordinaria de
 7 Accionistas de la sociedad delegó al Administrador Único Propietario y Representante Legal
 8 de la sociedad a otorgar el presente instrumento en los términos que constan en el mismo; y, a
 9 quien en esta escritura se podrá hacer referencia como "MACRORENT" o el "Comisionista" y
 10 por otra parte **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de treinta y siete años de edad,
 11 Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la
 12 ciudad de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por
 13 y Número de Identificación Tributaria homologado/
 14 medio de su Documento Único de Identidad/número cero tres uno ocho uno cinco dos dos -
 15 seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y
 16 Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que
 17 puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, de nacionalidad salvadoreña,
 18 del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Número de
 19 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos ocho - ciento
 20 uno - siete, asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público
 21 Bursátil que lleva la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema
 22 Financiero, con fecha trece de octubre de dos mil ocho, al Asiento Registral Número TA-CERO
 23 CERO CERO UNO-DOS MIL OCHO, a quien en este instrumento también se podrá hacer
 24 referencia como: "LA TITULARIZADORA", o también como "LA SOCIEDAD TITULARIZADORA",
 indistintamente, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de



1 Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES
2 CERRO VERDE CERO UNO", que puede abreviarse "FTIHVCV CERO UNO" el "Fondo de
3 Titularización" o el "Fondo" indistintamente; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente
4 por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de
5 Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en la
6 ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil
7 veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual
8 consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del
9 Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el
10 Registro de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO
11 del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta
12 escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP
13 VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y
14 domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es
15 indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de
16 Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a
17 dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará
18 confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se
19 denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus
20 respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso
21 podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y
22 extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario,
23 conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente: **b)** Credencial
24 de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CIENTO UNO

DE H.

Nº 26455351

1 Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las nueve horas con
2 treinta minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar
3 un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros,
4 resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la
5 Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil
6 veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del
7 Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**; c) Certificaciones extendidas por el
8 Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA,
9 TITULARIZADORA, de las Sesiones de Concejo de Gerentes en la Ciudad de Antigua Cuscatlán,
10 departamento de la Libertad: i) Sesión número ciento noventa y ocho celebrada el día diez
11 de julio de dos mil veintidós; ii) Sesión número doscientos tres celebrada el día diez de agosto
12 de dos mil veintidós; iii) Sesión doscientos doce celebrada el día quince de noviembre de dos
13 mil veintidós; y iv) Sesión doscientos diecisiete celebrada el día diecinueve de diciembre de
14 dos mil veintidós; en las que consta que se acordó la emisión de los Valores de Titularización
15 además de facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que
16 fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP
17 VALORES CERRO VERDE CERO UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso
18 de titularización y, d) Contrato de Titularización otorgado a las quince horas de este mismo
19 día, ante mis oficios notariales, en el que consta que la sociedad otorgante ejerce como
20 administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE
21 CERO UNO; y los comparecientes en el carácter y personería en que actúan **ME DICEN: i)**
22 **ANTECEDENTES. A)** Que mediante el Contrato de Titularización otorgado en esta ciudad, a las
23 quince horas de este mismo día, ante mis oficios notariales, suscrito entre la Sociedad
24 Titularizadora y SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE

1 CORREDORES DE BOLSA, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un patrimonio
2 independiente, siendo el objeto de dicho proceso de titularización, de conformidad al artículo
3 cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, la construcción, el desarrollo,
4 rendimiento o financiamiento del **Proyecto de Construcción**, el cual consiste en el desarrollo
5 de un edificio de oficinas, comercio y estacionamientos, conforme a las características
6 generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y el cual se identifica
7 como "CERRO VERDE - SANTA ELENA". Consta en el mismo instrumento, que la administración
8 del Proyecto de Construcción será por cuenta del Fondo de Titularización, que en uso de las
9 facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá, entre
10 otras y no limitado a, realizar lo siguiente: i) Construir, diseñar, remodelar, reparar, desarrollar,
11 ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción,
12 incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades
13 estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el
14 Proyecto de Construcción; ii) Comercializar, promover, enajenar de forma total o parcial, a
15 título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta
16 de Tenedores; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto de Construcción; iv) Contratar
17 bajo cualquier concepto, de forma onerosa, y con cargo al Fondo de Titularización, los
18 servicios del Administrador para ejercer las funciones de administración del Proyecto de
19 Construcción y otros activos del Fondo de Titularización. La administración inicialmente
20 incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como
21 la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores,
22 diseñadores, especialistas, asesores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para
23 llevar a cabo el Proyecto de Construcción, así como ejercer labores de procesamiento de
24 información, de recaudación de flujos generados por la operación del inmueble, de



DOS COLONES



Nº 26455352

DE H.

1 contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por

2 cuenta y con cargo al Fondo de Titularización. II) **CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA**

3 **ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE. A) OBJETO Y CONTENIDO DEL CONTRATO.** Que, en virtud del

4 presente Instrumento, la Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de

5 Titularización y con cargo al mismo, nombra como Comisionista a MACRORENT DE EL

6 SALVADOR, S.A. de C.V., para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del Fondo de

7 Titularización, la administración del Proyecto de Construcción. En ese sentido, es

8 convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido a la facultad del

9 Comisionista de ejercer labores, en cuanto aplique, tales como las siguientes: I) Gestionar la

10 construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada

11 con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias,

12 autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos

13 conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción; II) Gestionar la

14 comercialización, promover la venta, de forma total o parcial del Proyecto de Construcción,

15 incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades

16 estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho

17 propósito; III) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto de Construcción; IV) La

18 administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las

19 actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador de realizar

20 contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de

21 contratación para llevar a cabo el Proyecto de Construcción, así como ejercer labores de

22 procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del

23 Inmueble, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo por

24 cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que

durante la etapa de construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto de Construcción, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas. **B) FACULTADES DEL**

COMISIONISTA. Por medio del presente instrumento, el señor Roberto Arturo Valdívieso Aguirre, en la calidad en la que comparece, faculta al Comisionista para actuar por medio de sus órganos de administración y por medio de los funcionarios y gerentes delegados conforme a su estructura operativa para inicialmente pero no limitado a realizar las siguientes actividades:

1) Gestionar la construcción, diseñar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto de Construcción, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto de Construcción; **2)** Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintos espacios del Proyecto de Construcción; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad del Comisionista de contratar

por cuenta del Fondo de Titularización a terceros para realizar labores de diseño, desarrollo, ejecución, obra, supervisión, comercialización de inmuebles y pactar libremente con ellos sus honorarios profesionales; **3)** Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores, en caso aplique, del Proyecto de Construcción, de forma parcial o total, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de la Sociedad Titularizadora; **4)** Negociar y acordar los términos y condiciones de toda clase de contratos necesarios para la administración del Proyecto de Construcción, tales como pero no limitados a: contratos de construcción de obra, desarrollo de obra, diseño de obra, ejecución de obra, supervisión de obra, así como cualquier otro tipo



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CIENTO TRES

DE H.

Nº 26455353

1 de contrato para llevar a cabo el Proyecto de Construcción, promesas de compraventa,
2 promesas de arrendamiento, compraventas, comodatos, arrendamientos, prestación de
3 servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos
4 contratos; queda expresamente autorizado que el Comisionista tendrá la facultad de
5 gestionar las prórogas, modificaciones, enmiendas, aclaraciones, ampliaciones y cualquier
6 cambio de los contratos antes mencionados, exigir los documentos financieros y legales que
7 considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la
8 Administración del Proyecto de Construcción; 5) Cobrar y percibir, por cuenta de la
9 Titularizadora, los flujos que sean generados por los activos que le han sido dados en
10 administración y que han sido transferidos al Fondo de Titularización. Particularmente, facturar,
11 recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por arrendamiento,
12 venta y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del Proyecto de
13 Construcción; 6) Recibir y custodiar el monto que se le requiera a los arrendatarios, inquilinos o
14 usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando
15 éste sea requerido; 7) Ejecutar todos aquellos actos que sean necesarios para la debida
16 conservación de los bienes administrados, tales como el pago de tasas, impuestos o
17 contribuciones especiales, etc. Así como, efectuar o gestionar las reparaciones,
18 remodelaciones o adecuaciones necesarias al Proyecto de Construcción, así como el
19 mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos
20 casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las
21 autoridades competentes o de terceros, queda el Comisionista facultado para diligenciarlos y
22 tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembalse lo que haya gastado en
23 concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etcétera; adicionalmente, las partes
24 expresamente acuerdan que el Comisionista está facultado para aprobar o rechazar los

1 diseños de fachadas de los edificios, locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den
2 en arrendamiento o venta, en caso de realizarse; **8)** Pagar la adquisición de materiales y
3 servicios relacionados a la construcción o mantenimiento del Proyecto de Construcción, así
4 como gestionar con la Sociedad Titularizadora el respectivo reembolso mediante la
5 facturación directa al Fondo de Titularización en un período de diez días hábiles una vez
6 finalizado el mes en el que incurrieron dichos gastos y deberá anexar las facturas de respaldo
7 a la solicitud de reembolso. Las facturas pagadas directamente por el Comisionista, no
8 podrán ser individualmente superiores a MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; **9)**
9 Todas aquellas facultades de carácter judicial que fuesen necesarias para perseguir en juicio
10 la recuperación de cualquier saldo ocasionado en razón de los activos que han sido
11 transferidos por el Originador hacia el Fondo de Titularización, como por ejemplo, interrumpir
12 plazos de caducidad o prescripción, demandar, cobrar y percibir cantidades de dinero. El
13 Comisionista podrá realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o
14 extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos
15 provenientes de la administración y operación del Proyecto de Construcción; por este medio
16 se le faculta expresamente al Comisionista a poder negociar y celebrar, cualquier tipo de
17 acuerdo con arrendatarios, inquilinos, usucios y/o propietarios de los distintos usos del mismo,
18 referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación
19 del referido inmueble; **10)** Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda
20 diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del Proyecto
21 de Construcción, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por
22 tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización; **11)**
23 Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público para los usos que tiene o pueda
24 tener el Proyecto de Construcción, y en general realizar cualquier actividad administrativa y



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CIENTO CUATRO

DE H.

Nº 26455354

operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y del inmueble. 12) No

obstante lo descrito en las literales 1) a 11) anteriormente, el Comisionista no será responsable

de prestar todos los servicios descritos, pudiendo prestar uno, varios o todos los servicios; esto,

a requerimiento de la Titularizadora y por común acuerdo entre las partes. **C) OBLIGACIONES**

DEL COMISIONISTA: El Comisionista se obliga a: 1) Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de

Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del Proyecto de

Construcción; 2) Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la

generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o

financiera del Comisionista, sus empresas filiales o subsidiarias, relacionado o que pueda incidir

en el cumplimiento del presente contrato. Esta información deberá proporcionarse en un

plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo

solicite por escrito; en todo caso, el Comisionista, dentro de ese plazo de cinco días hábiles,

tendrá la obligación de informarle a la Titularizadora, que requiere de un plazo mayor para

proveer la información requerida; 3) Informar por escrito y de forma inmediata a la

Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar el inmueble, y como

consecuencia de estos los flujos operativos generados por el inmueble; 4) Proporcionar a la

sociedad Titularizadora cualquier clase de información que le sea solicitada por la

Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus

facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el artículo

treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero; 5) Emitir y entregar

a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de

bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de

Titularización; 6) Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas

respectivo; 7) Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un

comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones
efectuadas por su cuenta y el impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una
copia de los Comprobantes de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso
que se efectúen varias liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una
liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo
período; **8)** Remitir a más tardar quince días hábiles después del cierre del mes, el
comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del
Fondo; **9)** Solicitar a la Sociedad Titularizadora con una periodicidad que podrá ser semanal
que se realicen abonos a la cuenta denominada "Cuenta Comisionista". El Comisionista está
facultado a realizar una o más Solicitudes de Desembolso en función del requerimiento de
saldos de la Cuenta Comisionista. La solicitud de abono deberá contener el destino estimado
de dichos fondos; **D) FACULTAD DE LA TITULARIZADORA:** La Titularizadora estará facultada para
solicitar información al Comisionista y para verificar periódicamente los mecanismos y
procedimientos utilizados para la recaudación, cobro, percepción y entrega de los flujos
generados por el Proyecto de Construcción, pudiendo instruir cambios en dichos mecanismos,
todo de conformidad a lo pactado en el presente contrato. Así como para solicitar
información al Comisionista y para verificar periódicamente que se le está dando el
mantenimiento adeudado al Proyecto de Construcción. En estos casos, la Titularizadora
concederá un plazo razonable a el Comisionista para que entregue la información. **E)**
OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA: **A)** Abrir una cuenta corriente a nombre del Fondo de
Titularización denominada "Cuenta Comisionista", la cual tendrá firma indistinta del
Comisionista y de Hencarp Valores, Ltda., Titularizadora como Administradores del Fondo de
Titularización. Dicha cuenta tendrá la finalidad de realizar los pagos de todos los proveedores
relacionados a la construcción, supervisión y mantenimiento de los activos del Fondo de



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CIENTO CINCO

M. DE H.

Nº 26455355

1 Titularización. **B)** Realizar el abono solicitado por el Comisionista a la Cuenta Comisionista en
2 un plazo máximo de cinco días posterior a recibir la Solicitud de Abono. La Sociedad
3 Titularizadora estará facultada a solicitar modificaciones en dicha Solicitud de Abono. **C)**
4 Reintegrar al Comisionista los pagos que haya realizado para el Fondo de Titularización con su
5 propio patrimonio en un periodo máximo de cinco días hábiles una vez recibida la factura
6 emitida por el Comisionista al Fondo de Titularización. El Comisionista deberá anexar a la
7 factura emitida una copia de todas las facturas de respaldo. **F) PRECIO DEL CONTRATO:** Las
8 funciones del Comisionista serán ejercidas a título oneroso por un monto mensual equivalente
9 al UNO PORCIENTO de los ingresos facturados. El precio del contrato podrá ser aumentado
10 anualmente por medio de mutuo acuerdo entre el Comisionista y la Titularizadora. **G) PLAZO:**
11 El presente contrato tiene un plazo de hasta DIEZ años, contados a partir de la fecha de
12 colocación de la Primer Oferta Pública Bursátil con cargo al Fondo de Titularización. **H)**
13 **OPERATIVIDAD DE PAGOS A PROVEEDORES:** La Sociedad Titularizadora en su calidad de
14 Administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles será la encargada de realizar el
15 pago directamente a los principales proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles
16 con cargo al mismo mediante la Cuenta Comisionista. Asimismo, el Comisionista está
17 facultado a realizar pagos a los distintos proveedores del Fondo con cargo a su propio
18 patrimonio, realizando posteriormente el cobro correspondiente al Fondo de Titularización.
19 Para que el Comisionista pueda solicitar el pago al Fondo de Titularización deberá presentar
20 todas las facturas que sean respaldo de los gastos realizados y se excluye de esta facultad,
21 todos los costos y gastos que sean relativos a la operación del Comisionistas. El Comisionista
22 podrá realizar el pago a proveedores directamente y con cargo al Fondo de Titularización
23 mediante la Cuenta Comisionista, misma cuenta que será abierta a nombre del Fondo de
24 Titularización y será de firma indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. La

1 Cuenta Comisionista será abonada únicamente por la Sociedad Titularizadora de acuerdo a
2 la Solicitud de Abono que realice el Comisionista a la Sociedad Titularizadora, debiendo
3 detallar el destino de dichos Fondos. El pago al Banco Acreedor del Fondo de Titularización, y
4 otros proveedores relacionados exclusivamente con el funcionamiento del Fondo, que se
5 detallan en el Contrato de Titularización del mismo, son indelegables por parte de la Sociedad
6 Titularizadora y deberán ser pagados de manera directa de la Cuenta Discrecional del Fondo
7 de Titularización. **1) CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA:** El presente contrato podrá darse
8 por terminado anticipadamente, y sin responsabilidad para las partes, por las causales
9 siguientes: **1)** Por acuerdo expreso de las partes, el cual deberá formalizarse por escrito, entre
10 el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. No obstante lo anterior, es entendido que el
11 Comisionista estará obligado a prestar el servicio de administración en los términos que
12 constan en el presente contrato, hasta que la Titularizadora haya asumido por su propia
13 cuenta la prestación de este servicio o se lo haya asignado a un tercero, de conformidad con
14 lo establecido en la cláusula doce del Contrato de Titularización antes referido; **2)** A juicio de
15 la Titularizadora, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el
16 Comisionista, luego de transcurrido el plazo de sesenta días hábiles contados a partir de que la
17 Titularizadora haya notificado el incumplimiento al Comisionista, sin que este haya subsanado
18 el mismo; **3)** A juicio del Comisionista, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones
19 contraídas por la Titularizadora. **1) RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** La Titularizadora y el
20 Comisionista expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite en virtud
21 de lo dispuesto en el presente instrumento, será resuelta de la forma siguiente: **1)** Someter su
22 diferendo al trato directo; **2)** Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días
23 calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres
24 árbitros así: uno designada por cada una de las partes dentro de los treinta días calendario.



DE H.

DOS COLONES

Nº 26455356

siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter

a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será

designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir

de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro

en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento

del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la

Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos

por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción

por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje. El

lugar del arbitraje será la ciudad de San Salvador, el idioma el castellano y la ley a aplicarse la

salvadoreña. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de

este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin

interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**-Entre líneas:

minutos. Enmendado: Tributaria homologado. Valen.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

Handwritten signatures of the parties and the mediator.



Alberto

SO ANTE MÍ, del folio **NOVENTA Y NUEVE FRENTE** al folio **CIENTO SEIS FRENTE**, del **LIBRO QUINTO**, de mi Protocolo, que vence el día doce de diciembre del año dos mil veintitrés; extiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE** para ser entregado al **REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**. En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los veintisiete días del mes de enero del año dos mil veintitrés.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Jorge Alberto Gutiérrez Basco". To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text "JORGE ALBERTO GUTIERREZ BASCO" around the top edge, "NOTARIO" in the center, and "REPÚBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom edge. The seal is also in blue ink.

ESCRITURA N° 21

LIBRO N° V

AÑO 2023

TESTIMONIO DE:

COMPRAVENTA DE INMUEBLE

OTORGADO POR:

MACRORENT EL SALVADOR S.A DE C.V

A FAVOR DE:

**HENCORP VALORES LTDA., TITULARIZADORA,
actuando en su calidad de administradora del
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO.**

←—————→
Lic. Jorge Alberto Gutiérrez Rascón
Abogado y Notario
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



NOVENTA Y TRES

DE H.

Nº 26455343



13	
14	NÚMERO VEINTIUNO. LIBRO QUINTO. En la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día
15	veintisiete de enero de dos mil veintitrés. Ante mí, JORGE ALBERTO GUTIÉRREZ RASCÓN , Notario,
16	de este domicilio, comparecen por una parte, el señor JUAN CARLOS JOVEL PAREDES , quien es
17	de cuarenta y dos años de edad, Licenciado en Contaduría Pública, de nacionalidad
18	salvadoreña y del domicilio de Mejicanos, departamento de San Salvador, a quien conozco e
19	y Número de Identificación Tributaria homologada/ identifico por medio de su Documento Único de Identidad/número cero uno ocho siete ocho
20	seis siete dos – cinco, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Administrador
21	Único Propietario y por lo tanto Representante Legal de la sociedad MACRORENT DE EL
22	SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE , que puede abreviarse MACRORENT DE
23	EL SALVADOR, S.A. DE C.V. , de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador,
24	departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro

1 - cero nueve uno uno dos cero - uno cero cinco - dos, quien en el transcurso de este
2 instrumento se denominará como el "Vendedor", "la Sociedad Vendedora" o el "Originador",
3 indistintamente, personería que doy fe de ser legítima por haber tenido a la vista: a)
4 Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de Sociedad, otorgada a las diez horas del día
5 nueve de noviembre del año dos mil veinte, ante los oficios notariales de la Licenciada
6 Claudia Marcela Meléndez de Solís, debidamente inscrita en el Registro de Comercio bajo el
7 número **DIECINUEVE** del Libro **CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS**, del Registro de
8 Sociedades, el día veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, y de la cual consta que la
9 denominación, naturaleza y domicilio de la sociedad es como aparece consignados
10 anteriormente; que su plazo es indefinido; que su finalidad social es la compraventa, permuta,
11 lotificación y explotación de bienes inmuebles, sean estos rústicos o urbanos, entre otras, que
12 la administración de la sociedad estará confiada según lo decida la Junta General, a un
13 Administrador Único o a una Junta Directiva, la cual estará compuesta por tres directores
14 propietarios y un solo Suplente, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y
15 extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Administrador Único o al Director
16 Presidente de la Junta Directiva, según sea el caso, y quienes podrán otorgar actos como el
17 presente; b) Certificación de punto de acta de Junta General Ordinaria de Accionistas,
18 extendida por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, señor Délder
19 Antonio Rodríguez Mejía, de la cual consta que en el Libro de Actas de Junta General de
20 Accionistas que lleva la Sociedad, se encuentra el acta número DOS, celebrada el día
21 diecinueve de enero del año dos mil veintiuno, en su punto TRES se eligió la nueva
22 Administración de la Sociedad, resultando electo el compareciente como Administrador
23 Único Propietario, para un plazo de cinco años, período que aún se encuentra vigente. Dicha
24 credencial se encuentra inscrita bajo el número **TREINTA Y CINCO** del Libro **CUATRO MIL**



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



NOVENTA Y CUATRO

DE H.

Nº 26455344

1 TRESIENTOS CATORCE, del Registro de Sociedades, el día veinticinco de enero del año dos
2 mil veintiuno; y c) Certificación de punta de acta de Junta General Ordinaria de Accionistas,
3 extendida en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el día veinte de julio
4 del año dos mil veintidós, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la
5 Sociedad, señor Julio Eduardo Meléndez Botto, en la cual consta en su punto TRES de la sesión
6 número ONCE de fecha veinte de julio de dos mil veintidós, que la Junta General Ordinaria de
7 Accionistas de la sociedad autorizó al, compareciente, señor Juan Carlos Jovel Paredes, en
8 calidad de Administrador Único Propietario y representante legal de MACRORENT DE EL
9 SALVADOR, S.A. DE C.V., a otorgar y suscribir este contrato de compraventa de inmueble así
10 como cualquier otro documento, instrumento público o instrumento privado que fuere
11 pertinente para formalizar legalmente la participación de MACRORENT DE EL SALVADOR S.A.
12 de C.V., en calidad de Originador, en el proceso de titularización de inmuebles y emisión de
13 Valores de Titularización – Títulos de Participación por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora a
14 cargo del **"FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO**
15 **UNO;** y por otra parte, **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de treinta y siete años de edad,
16 Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la
17 ciudad de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por
18 y Número de Identificación Tributaria homologado/
19 medio de su Documento Único de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos -
20 seis, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y
21 Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, que**
22 **puede abreviarse HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** de nacionalidad salvadoreña,
23 del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Número de
24 Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos ocho - ciento
uno - siete; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización



1 denominado **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERRO**
 2 con NIT número-cero seis uno cuatro-dos siete cero uno dos tres-uno cero tres-dos/
 3 **UNO** que se abrevia **FTIHVCV CERRO UNO**, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente
 4 por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de
 5 Capital Social de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, otorgada en la
 6 ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintidós de agosto del año dos mil
 7 veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual
 8 consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del
 9 Sistema Financiero el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós e inscrita en el
 10 Registro de Comercio el día siete de noviembre de dos mil veintidós al Número SESENTA Y UNO
 11 del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCLenta Y SIETE del Registro de Sociedades. En esta
 12 escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad **HENCORP**
 13 **VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA** y en la cual se establece: Que la denominación y
 14 domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es
 15 indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de
 16 Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a
 17 dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará
 18 confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se
 19 denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus
 20 respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso
 21 podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y
 22 extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario
 23 conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente: b) Credencial
 24 Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las nueve horas con



PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



NOVENTA Y CINCO

DE H.

Nº 26455345

1 treinta minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar
2 un nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros,
3 resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la
4 Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil
5 veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número VEINTINUEVE del
6 Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO; c) Certificación de puntos de acta
7 extendida por el Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad HENCORP
8 VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, de las cuales consta que en sesión de Concejo de
9 Gerentes número CIENTO NOVENTA Y OCHO, de fecha diez de julio de dos mil veintidós se
10 acordó facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que
11 fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP
12 VALORES CERRO VERDE CERO UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso
13 de titularización; así como autorizado para tal efecto según consta en las certificaciones de
14 los puntos de actas correspondientes, emitidas por el Gerente Secretario del Concejo de
15 Gerentes de las sesiones número doscientos tres de fecha diez de agosto de dos mil
16 veintidós; doscientos doce de fecha quince de noviembre de dos mil veintidós; y doscientos
17 diecisiete de fecha diecinueve de diciembre de dos mil veintidós; quedando autorizado el
18 compareciente para comparecer en nombre de la sociedad a suscribir el presente contrato;
19 y d) Contrato de Titularización otorgado a las quince horas de este mismo día, ante mis oficios
20 notariales, en el que consta que la sociedad otorgante ejerce como administradora del
21 **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO**, y a
22 quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como "LA TITULARIZADORA", y
23 en el carácter en que actúan **ME DICEN: QUE CONVIENEN EN CELEBRAR UN CONTRATO DE**
24 **COMPRAVENTA DE INMUEBLE** el cual se registrá por las siguientes cláusulas: **I. ANTECEDENTES. A)**

1 **Que HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA,** es una institución autorizada por la
2 Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Sociedad Titularizadora de
3 conformidad a la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con fecha trece de
4 octubre de dos mil ocho, fue asenada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del
5 Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el Asiento
6 Registral Número: TA-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL OCHO; B) Que según consta en Escritura
7 Pública otorgada a las quince horas de este mismo día, ante mis oficios notariales, **HENCORP**
8 **VALORES, LTDA., TITULARIZADORA y SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**
9 **CASA DE CORREDORES DE BOLSA,** ésta última actuando en su calidad de **REPRESENTANTE DE**
10 **LOS TENEDORES DE VALORES,** emitidos con cargo al **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES**
11 **HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO,** que puede abreviarse como el "**FONDO**" o
12 "**FTIHVCV CERO UNO**", otorgaron el Contrato de Titularización en virtud del cual se constituyó
13 el mencionado Fondo de Titularización, el cual estará integrado por el inmueble, inversiones y
14 los derechos accesorios que más adelante se describen. En dicho Contrato de Titularización,
15 la sociedad **SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA,** actuando en su
16 calidad de Representante de los Tenedores de Valores, los cuales representan la
17 participación en el patrimonio del Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a
18 realizar todas las gestiones necesarias ante el FONDO, para que se otorgue con posterioridad
19 al otorgamiento del Contrato de Titularización, el presente Contrato de Compraventa, y en los
20 demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de Titularización. **II. DE LA**
21 **COMPRAVENTA.** Que con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización en comento, los
22 comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en celebrar y
23 en efecto celebran un **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE,** el cual se registrará por las
24 siguientes cláusulas: **A) DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA SOCIEDAD VENDEDORA: LA**



DOS COLONES



DE H.

Nº 26455346

1 SOCIEDAD VENDEDORA declara: 1) Que es dueña y actual poseedora de una porción de
 2 terreno de naturaleza rústica y construcciones segregadas de la Finca Santa Elena,
 3 jurisdicción de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, que se localiza así: lotes
 4 números **CINCUENTA Y TRES, CINCUENTA Y CINCO, CINCUENTA Y SIETE Y CINCUENTA Y NUEVE,**
 5 ubicados en Boulevard Santa Elena y Calle Conchagua y Cerro Verde Poniente, que se
 6 describe así: Partiendo de la intersección que forman de la avenida Santa Elena y Calle
 7 Conchagua, se mide sobre el eje de esta última con rumbo Norte sesenta y dos grados
 8 veintiún minutos veintidós segundos Oeste una distancia de ochenta y dos punto cincuenta
 9 metros y en ese punto con deflexión derecha de noventa grados y distancia de seis punto
 10 cincuenta metros se llega al esquinero —————
 11 — Sur-Poniente del terreno que se describe, cuyos rumbos y distancias a partir de este punto
 12 son AL PONIENTE: Lindero recto con rumbo Norte veintisiete grados treinta y ocho minutos y
 13 treinta y ocho segundos Este y distancia de noventa y siete punto cincuenta metros, linda con
 14 terrenos propiedad de **MACONSETEC, S.A. DE C.V.** en un tramo equivalente a cincuenta
 15 punto cero cero metros y el resto con **SALVADOREÑA DE LA CONSTRUCCIÓN.** AL NORTE: Lindero
 16 recto con rumbo Sur sesenta y dos grados veintiún minutos y veintidós segundos Este y
 17 distancia de sesenta y siete punto cero cero metros, linda con terrenos propiedad de
 18 **RODRIGUEZ MELÉNDEZ,** Calle Cerro Verde Poniente de trece punto cero cero metros de
 19 derecho de vía de por medio, AL ORIENTE: Lindero formado por tres tramos: primero, línea
 20 curva de cuatro punto setenta y uno metros y un radio de tres punto cero cero metros;
 21 Segundo, línea recta con rumbo sur veintisiete grados treinta y ocho minutos treinta y ocho
 22 segundos oeste y distancia de noventa y uno punto cincuenta metros; tercero, línea curva de
 23 cuatro punto setenta y uno metros y radio de tres punto cero cero metros, los tramos
 24 mencionados lindan con terrenos propiedad de **INVERSIONES COLÓN,** Avenida Santa Elena

de veinticinco punto cero cero metros de derecho de vía de por medio: AL SUR: Lindero recto con rumbo Norte sesenta y dos grados veintiún minutos veintidós segundos Oeste y distancia de sesenta y siete punto cero cero metros, linda con terrenos propiedad de DUTRIZ HERMANOS, S.A.- Todas las colindancias han formado parte de terrenos propiedad de DESCO, S.A. DE C.V. - El terreno así descrito tiene un área de SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS equivalentes a NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS. - Inscrito a favor de LA SOCIEDAD VENDEDORA con matrícula número **TRES CERO CERO TRES SEIS NUEVE CERO OCHO - CERO CERO CERO CERO CERO (30036908-00000)**, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro departamento de La Libertad, en adelante referido en este instrumento como el "INMUEBLE". 2) Que el INMUEBLE junto con sus derechos accesorios y las inversiones antes descritas han sido valuadas por el monto de **CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5,072,751.63)**, por Luis Roberto Guifarro Álvarez, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV - CERO UNO UNO DOS - -DOS CERO UNO UNO (PV-0112-2011). 3) Que en sesión número ONCE de Junta General Ordinaria de Accionistas de LA SOCIEDAD VENDEDORA, celebrada el día veinte de Julio de dos mil veintidós, se autorizó al Administrador Único Propietario y Representante Legal a suscribir el presente instrumento, conforme los términos y condiciones que constan en el mismo, cumpliéndose con todas las acciones corporativas (o de otra clase) necesarias para autorizar el otorgamiento del presente contrato, así como el cumplimiento de sus obligaciones. 4) Que el INMUEBLE no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o resolutorias. 5) Que sobre el INMUEBLE no se adeudan impuestos municipales, y que previo al otorgamiento de este acto se ha tenido a la vista la solvencia municipal correspondiente. 6)



DOS COLONES



Nº 26455347

DE H.

1 Que a la fecha LA SOCIEDAD VENDEDORA está so vente con sus obligaciones tributarias y que
 2 previo al otorgamiento de este acto se ha tenido a la vista la solvencia tributaria. 7) Que el
 3 INMUEBLE se encuentra libre de proceso judicial, conciliatorio, de mediación o arbitraje, y
 4 sobre el mismo no pesan gravámenes, embargos, anotaciones ni restricciones de ningún tipo.
 5 8) Que LA SOCIEDAD VENDEDORA establece que el INMUEBLE descrito y sus inversiones no han
 6 sido adquiridos de actividades ilícitas o fraudulentas ni han sido utilizados como instrumento
 7 para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma, de dinero u
 8 otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las
 9 transacciones y fondos vinculados con las mismas. 9) Que las instalaciones ubicadas en el
 10 INMUEBLE se encuentran en buen estado de uso, y gozan de servicios públicos y otros servicios
 11 necesarios para su operación, incluyendo electricidad, agua, teléfono, tubería de aguas
 12 negras y pluviales, y todos estos servicios resultan adecuados de conformidad con la
 13 legislación y reglamentación aplicable. 10) Que en relación con la ocupación, destino y uso
 14 que LA TITULARIZADORA pretende dar al INMUEBLE, que consiste en la construcción de un
 15 edificio denominado "Edificio Cerro Verde", en adelante referido como el "Proyecto de
 16 Construcción", el INMUEBLE cuenta con obras preliminares parciales en proceso y cuenta con
 17 los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico vigente a la fecha y que constan en
 18 Anexo I "Permisos", que forma parte integrante del presente instrumento. 11) Que ninguna
 19 servidumbre, franquicia, ordenanza de zonificación, política, regulación administrativa,
 20 decreto o cualquier otro acto de una Autoridad de cualquier otra naturaleza, y ninguna
 21 acción de terceros prohíbe, interfiere con, limita o impide el uso, desarrollo, operación,
 22 mantenimiento o acceso al INMUEBLE. 12) Que las demoliciones, obras y procesos de
 23 construcción en marcha del INMUEBLE fueron y están siendo ejecutadas de acuerdo con
 24 planes de zonificación y otras regulaciones y permisos aplicables, todo en concordancia con

1 el uso y destino que se dará al INMUEBLE. B) DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA
2 TITULARIZADORA COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
3 HENCORP VALORES SANTA ELENA CERO UNO, La sociedad HENCORP VALORES, LTDA.,
4 TITULARIZADORA, en la calidad referida declara: 1) Que el Consejo Directivo de la
5 Superintendencia del Sistema Financiero, número CD-SESENTA Y OCHO/DOS MIL VEINTIDÓS de
6 fecha veintitrés de diciembre del año dos mil veintidós, autorizó el registro de la emisión de
7 Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser emitidos con cargo al FONDO DE
8 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO en el Registro
9 Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la referida Superintendencia.
10 2) Que mediante Contrato de Titularización otorgado en esta ciudad, a las quince horas del
11 día veintisiete de enero del año dos mil veintitrés, ante mis oficios notariales, suscrito entre LA
12 TITULARIZADORA y SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, se constituyó el
13 FONDO como un patrimonio independiente que emitirá Valores de Titularización – Títulos de
14 Participación por un monto de hasta QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
15 DE AMÉRICA (USD \$15,000,000.00), conforme los términos y condiciones establecidos en el
16 referido contrato. III. COMPRAVENTA. Me continúa diciendo LA SOCIEDAD VENDEDORA que
17 por el precio de CINCO MILLONES SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES
18 CON SESENTA Y TRES CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
19 (US\$5,072,751.63), en adelante referido en este instrumento como el "PRECIO", le vende libre
20 de todo gravamen a LA TITULARIZADORA para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
21 HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO: el INMUEBLE anteriormente detallado en el
22 literal A) numeral 1) del presente instrumento, realizando en este acto la tradición del dominio,
23 posesión, uso y demás derechos accesorios que sobre los mismos le corresponden,
24 entregándoseles materialmente y obligándose al saneamiento de Ley, incluyendo los diseños.



DOS COLONES



DE H.

26455348

1 planos arquitectónicos y permisos obtenidos a la fecha por la SOCIEDAD VENDEDORA que son

2 requeridos por el ordenamiento jurídico vigente a la fecha, los cuales constan en Anexo I

3 "Permisos", que forma parte integrante del presente instrumento. **IV. FORMA DE PAGO DEL**

4 **PRECIO.** LA SOCIEDAD VENDEDORA acuerda con LA TITULARIZADORA que el pago del PRECIO

5 por el INMUEBLE se realizará una vez el FONDO emita los Valores de Titularización – Títulos de

6 Participación y adquiera el financiamiento correspondiente. **V. ACEPTACIÓN DE LA**

7 **COMPRAVENTA.** Presente desde el inicio de este acto Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, de

8 generales antes expresadas, actuando en su calidad Gerente Secretario y Representante

9 Legal de la sociedad HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA en su calidad de

10 administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO

11 VERDE CERO UNO, ME DICE: Que acepta la venta y tradición que se le hace del INMUEBLE

12 anteriormente descrito y se da por recibida del dominio, posesión, uso y demás derechos

13 accesorios que sobre los mismos se le transfieren recibiendo materialmente en este acto. **VI.**

14 **REINTEGRO.** La Sociedad Titularizadora en este acto reconoce las erogaciones realizadas por

15 la Sociedad Vendedora para la tramitación de permisos y elaboración de diseños y planos

16 arquitectónicos, por lo que reconoce a la Sociedad Vendedora un monto equivalente a

17 TRESCIENTOS QUINCE MIL VEINTISEIS DÓLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE

18 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, cifra que ha sido respaldada por certificación emitida por

19 el Auditor Externo de la Sociedad Vendedora, la cual conforma el anexo dos del presente

20 instrumento, y está suscrito por los comparecientes y el notario autorizante, por lo que forma

21 parte integral del mismo. **VII. RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD VENDEDORA.** La Sociedad

22 Vendedora entrega los bienes antes relacionados, aceptando cualquier tipo de

23 responsabilidad y los correspondientes daños y perjuicios que le pudiere causar a la

24 Titularizadora como administradora del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP

1 VALORES CERRO VERDE CERO UNO. En caso de incumplir lo antes mencionado dará el

2 derecho a la Titularizadora para resolver este acto unilateralmente sin responsabilidad alguna

3 para ésta. **VIII. RESPONSABILIDAD DE LA TITULARIZADORA.** LA TITULARIZADORA será responsable

4 ante LA SOCIEDAD VENDEDORA por cualquier pérdida que pueda sufrir LA SOCIEDAD

5 VENDEDORA como resultado de cualquier incumplimiento de, o falta para desempeñar

6 cualquier obligación de LA TITULARIZADORA como administradora del FONDO DE

7 TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES CERRO VERDE CERO UNO contenida en

8 este instrumento. **IX. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. LA SOCIEDAD VENDEDORA Y LA**

9 **TITULARIZADORA,** expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya

10 sea en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Compraventa será resuelta por medio del

11 arbitraje de derecho. El Tribunal Arbitral deberá estar compuesto por tres árbitros, en el que

12 cada parte designará un árbitro y éstos elegirán al tercer árbitro el cual, además, será el

13 Presidente del Tribunal Arbitral. Todo de conformidad a la Ley de Mediación, Conciliación y

14 Arbitraje. **X. RESGUARDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO:** De común acuerdo entre las partes, el

15 presente contrato será resguardado en CEDEVAL, S.A. DE C.V. Yo, el Suscrito Notario, **HAGO**

16 **CONSTAR:** a) Que con las formalidades legales oportunamente LA TITULARIZADORA presentará

17 a la Delegación Fiscal correspondiente juntamente con un testimonio de la presente

18 escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto

19 sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes

20 contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; b) Que no

21 agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del impuesto de

22 transferencia de bienes raíces, dado que de conformidad a los artículos ochenta y seis y

23 ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están

24 exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. c) De conformidad a lo



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 26455349

1 establecido en el artículo doscientos veinte del Código Tributario, hago constar que advertí a
 2 los otorgantes que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se
 3 requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria. d)
 4 Advertí a los comparecientes lo establecido en el artículo treinta y nueve de la Ley de
 5 Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de
 6 esta escritura; y leído que les fue por mi íntegramente todo lo escrito, en un sólo acto,
 7 manifiesta su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.** Entre líneas con NIT número
 8 cero seis uno cuatro-dos siete cero uno dos tres-uno cero tres-dos. Vale. Más entre líneas: Y Número de
 9 Identificación Tributaria homologado. Y Número de Identificación Tributaria homologado. Valen.

10 *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

11

12

13



SO ANTE MÍ, del folio **NOVENTA Y TRES FRENTE** al folio **NOVENTA Y NUEVE FRENTE**, del **LIBRO QUINTO**, de mi Protocolo, que vence el día doce de diciembre del año dos mil veintitrés; extendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE** para ser entregado **Al REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**. En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los veintisiete días del mes de enero del año dos mil veintitrés.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which is partially obscured by a circular blue notary seal. The seal contains the text: "ALBERTO GUTIERREZ PASCO" around the top edge, "NOTARIO" in the center, and "REPUBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom edge.

**ANEXO I
PERMISOS**

El INMUEBLE objeto de la compraventa cuenta con los permisos que se detallan a continuación:

Entidad	Nº Permiso	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán	0308/2021	Permiso de Demoliciones de Construcciones Existentes	23 de septiembre de 2021
Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán	0309/2021	Permiso de Terracería	23 de septiembre de 2021
Del Sur	NC-0554-2021	Factibilidad Eléctrica	31 de agosto de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0427-2021	Línea de Calificación	20 de agosto de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0111-2021	Factibilidad de Aguas Lluvias	23 de agosto de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0193-2021	Línea de Construcción	20 de agosto de 2021
Ministerio de Gobernación y Desarrollo Territorial Cuerpo de Bomberos de El Salvador Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios Sección de Inspecciones de Prevención	REF- DGBOMB/PREV/0621/2011	Recomendaciones	21 de junio de 2021
Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	0038-2022	Permiso de Construcción	30 de septiembre de 2022





KPMG, S.A.
Calle Loma Linda N° 248
Culiacán San Benito
San Salvador, El Salvador
Teléfono: (503) 22100
Fax: (503) 2245-3070

CERTIFICACIÓN DE AUDITOR EXTERNO

El infrascrito Auditor Externo de Macrorent de El Salvador, S.A. de C.V. (en adelante "la Compañía"), con Número de Identificación Tributaria 0614-091120-105-2, CERTIFICA:

Que con base a los registros auxiliares y examen de documentación soporte de los desembolsos realizados en concepto de: *Diseño, Planos y Permisos* para la ejecución del proyecto Santa Elena - Cerro Verde, totalizan TRESCIENTOS QUINCE MIL VEINTISÉIS 77/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 315,026.77) de acuerdo al detalle siguiente

N°	PROVEEDOR	DESCRIPCIÓN	NÚMERO DE DOCUMENTO	FECHA	VALOR (US\$)
1	ADMINISTRADORA NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS - ANDA-	PERMISO ENTRONQUES	4255441	12-07-2022	805.34
2		APORTE OBRAS ESTUDIO DE FACTIBILIDAD	4255440	12-07-2022	12,693.86
3		PRUEBAS HIDRAULICAS	4255439	12-07-2022	770.78
4		ACUERDO PERMISOS ANDA	75	24-10-2022	23,486.36
5	ALCALDIA MUNICIPAL ANTIGUO CUSCATLAN	PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	331796	06-10-2022	21,357.46
6		PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	637810	30-09-2022	21,145.95
7		PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	343487	15-11-2021	920.23
8		PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	354153	07-12-2021	139.29
9		PERMISO DE CONSTRUCCION	135435	08-04-2022	399.00
10		PERMISO DE CONSTRUCCION	375791	24-01-2022	2,940.00
11		PERMISO DEMOLICIÓN	979285	04-10-2021	2,503.86
12		PERMISOS TERRACERIA	979284	04-10-2021	1,154.84
13	ALVAREZ ASTURIAS, INGENIEROS ARQUITECTOS, S.A. de C.V.	COLOCACIÓN TOPPING PISO	103	01-07-2022	6,883.94
14	CÉSAR ELIAS	MEMORIAS, CALCULOS Y PLANOS	26	04-04-2022	1,525.60
15		MEMORIAS, CALCULOS Y PLANOS	7	10-07-2021	1,525.60
16	CONCEPTO CERÓ, S.A. DE C.V.	COORDINACIÓN ESPECIALIDADES	50	15-07-2021	10,678.50
17		COORDINACIÓN ESPECIALIDADES	148	17-08-2022	10,678.50
18	CYC INGENIEROS, S.A. DE C.V.	REPELLO EN PISO	157	17-10-2022	9,176.36
19	CYC INGENIEROS, S.A. DE C.V.	REPELLO EN PISO	102	22-05-2022	3,482.04
20	ECDTRANS, S.A. DE C.V.	ELABORACIÓN DE DISEÑO	57	06-10-2022	847.50
21		ELABORACIÓN DE DISEÑO	52	08-08-2022	847.50
22	GRUPÓ B&V CONSULTORES, S.A. DE C.V.	RE DISEÑO HIDROSANITARIO	256	03-10-2022	1,695.00



N°	PROVEEDOR	DESCRIPCIÓN	NÚMERO DE DOCUMENTO	FECHA	VALOR (US\$)	
23		RE DISEÑO HIDROSANITORIO	254	08-08-2022	1,685.00	
24		DISEÑO ESTRUCTURAL	165	01-09-2022	2,576.40	
25		INSPECCIÓN ESTRUCTURAL	161	03-08-2022	4,972.00	
26		INSPECCIÓN ESTRUCTURAL	159	03-08-2022	3,390.00	
27		DISEÑO ESTRUCTURAL	144	02-02-2022	2,576.40	
28		DISEÑO ESTRUCTURAL	139	18-12-2021	2,938.00	
29		DISEÑO ESTRUCTURAL	138	15-12-2021	5,921.20	
30		DISEÑO ESTRUCTURAL	135	08-10-2021	2,938.00	
31		DISEÑO ESTRUCTURAL	130	21-07-2021	6,508.80	
32		INSPECCION ESTRUCTURAL	183	12-12-2022	1,130.00	
33		INSPECCION ESTRUCTURAL	184	12-12-2022	14,916.00	
34		JOSE MIGUEL RICO BAÑOS	DISEÑO SISTEMAS AC	27	15-08-2022	678.00
35			DISEÑO SISTEMAS AC	24	02-05-2022	1,197.80
36			DISEÑO SISTEMAS AC	22	18-04-2022	1,017.00
37	DISEÑO SISTEMAS AC		6	16-06-2021	1,796.70	
38	LUIS ROBERTO GUIFARRO ALVAREZ	VALUO INMUEBLE	35	07-03-2022	1,977.50	
39	NARVAEZ HINDS, S.A. DE C.V.	RE DISEÑO PROYECTO	109	01-10-2022	1,525.50	
40		RE DISEÑO PROYECTO	102	17-08-2022	7,599.25	
41		RE DISEÑO PROYECTO	89	21-06-2022	7,599.25	
42		RE DISEÑO PROYECTO	61	28-03-2022	2,401.25	
43		RE DISEÑO PROYECTO	59	16-03-2022	2,401.25	
44		RE DISEÑO ESTRUCTURAL	39	06-12-2021	11,130.60	
45		DISEÑO ESTRUCTURAL	40	06-12-2021	9,098.76	
46		DISEÑO ESTRUCTURAL	26	13-10-2021	6,085.84	
47		MODIFICACIONES DISEÑO	70	19-04-2022	1,350.35	
48		RE DISEÑO PROYECTO	67	01-04-2022	3,926.75	
49	OPAMSS	PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	78163	30-09-2022	11,798.14	
50		APROVECHAMIENTO SUELO	136325	02-05-2022	17,955.70	
51		PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	79032	01-02-2022	25,056.94	
52		REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN	73404	16-09-2021	11,680.42	







N°	PROVEEDOR	DESCRIPCIÓN	NÚMERO DE DOCUMENTO	FECHA	VALOR (US\$)
53	RAÚL ARMANDO LARA GUERRERO	DISEÑO SISTEMA CONTRA INCENDIO	46	20-10-2021	1,539.63
54		DISEÑO SISTEMA CONTRA INCENDIO	40	10-08-2021	1,530.83
55	SISTEMAS TOPOGRÁFICOS DIGITALES, S.A. DE C.V.	LEVANTAMIENTO DISEÑO	280	08-08-2022	621.50
TOTAL DESEMBOLSOS					315,026.77

Y para ser presentada a Hencorp Valores Titularizadora, se extiende la presente certificación en San Salvador, a los 20 días del mes de enero de 2023.

KPMG, S.A.
Registro N° 422
Adonay Antonio Flores Ramirez
Director
Registro N° 3360

