



# PROSPECTO DE EMISIÓN

## Valores de Titularización – Títulos de Participación

Con cargo al:

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores  
Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno  
FTIHVTB 01

Monto de Emisión:  
Hasta US\$ 3,000,000

**HENCORP**  
Valores, LTDA., Titularizadora



AGOSTO 2019

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:  
**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO – FTIHVTB 01**

Por un monto de hasta:  
**US\$ 3,000,000.00**

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno – FTIHVTB 01 – se crea con el objeto del rendimiento o 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 los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. Este es un Fondo de Titularización para el rendimiento o financiamiento 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 de este Prospecto, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y 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.

Principales Características	
Monto de la Emisión:	Hasta US\$ 3,000,000.00
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	Diez mil (US\$ 10,000.00) y Múltiplos de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,000.00).
Clase de Valor:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Naturaleza de los activos a Titularizar	El Fondo de Titularización de Inmuebles FTIHVTB CERO UNO 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 los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América
Plazo de la emisión	La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de noventa y nueve años.
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 Inmueble Construido 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 el Contrato de Titularización.
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 el rendimiento o financiamiento del Inmueble Construido, el cual consiste en un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. Como proyecto de uso corporativo, el mismo consiste en un edificio de seis pisos que implica un uso de suelo comercial, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este instrumento, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del presente instrumento. 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 del inmueble.
Plazo de Negociación:	De acuerdo al Art. 76 de la Ley de Titularización de Activos, el FTIHVTB CERO UNO, dispone de ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo; plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por 180 días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora, y de conformidad a los instructivos o reglamentos de Bolsa de Valores correspondientes.
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.
Forma y Lugar de Pago:	La forma de pago de los Dividendos será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones electrónicas de Valores en cuenta en la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Bolsa en la que se inscribe la emisión:	Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de Riesgo:	“Nivel 1”, Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo con información financiera al 31 de diciembre de 2018. La clasificación de riesgo “N UNO” corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

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 BURSÁTIL 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 para Inscribir 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 Autorización para Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, en sesión No. CG-66/2019, de fecha 28 de enero de 2019 y su modificación en sesión No. CG-78/2019 de fecha 20 de mayo de 2019. 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 de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número \_\_\_/\_\_\_ de fecha \_\_\_ de \_\_\_ de 2019 que autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero 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-20/2019, de fecha 23 de mayo del 2019 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil y su modificación en sesión No. CD-23/2019, de fecha 23 de julio de 2019. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 13 de agosto de 2019 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

ORIGINADOR:  
 TUSCANIA CORPORATE AND  
 BUSINESS PARK, S.A. DE C.V.

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

REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE  
 VALORES:  
 SYSVALORES, CASA DE CORREDORES DE  
 BOLSA



AGOSTO 2019

## II. CONTRAPORTADA

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, contará con los siguientes servicios:

### 1. Estructurador:

Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora es la Sociedad encargada de la Estructuración y Administración del FTIHVTB 01. 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 FTIHVTB 01. 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 FTIHVTB 01. 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

Peritaje y Valúo del Inmueble: EQ Evaluaciones, S.A. de C.V. es el Perito Valuador de los Inmuebles que integran el FTIHVTB 01. El Ing. Nelson Edgardo Quevedo Moreno se encuentra registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero como perito valuador bajo el asiento PV-0010-2017 y ha sido calificado como Perito Valuador de Inmuebles. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Final 13 Av. Sur, No 6, Santa Tecla.

Persona de contacto: Ing. Nelson Edgardo Quevedo Moreno.

Teléfono de contacto: 2218-4779. Correo electrónico: info@valuex.com.sv. Sitio web: <https://valuex.com.sv/>

### 5. Asesores Legales.

VERUM, S.A. de C.V. ha sido designada como la firma de abogados asesores de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHVTB 01. 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: mdelgado@verum.com.sv. Sitio web: <http://verum.com.sv/>

## **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  
Agosto de 2019

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero 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 con el objeto del rendimiento o financiamiento del Inmueble Construido denominado Edificio Vía del Corso, donde actualmente se ubica "Campus Tigo", para su administración, operación, venta, alquiler 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 Tuscania Corporate and Business Park Cero 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.

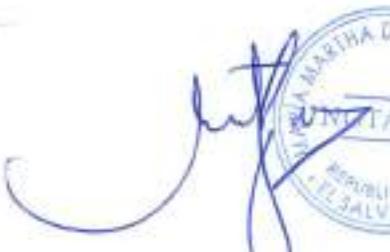
Atentamente,

  
Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente Secretario y Representante Legal  
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora



#### IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas del día quince de agosto de dos mil diecinueve. - Ante mí, **MARÍA MARTHA DELGADO MOLINA**, Notario, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, comparece **EDUARDO ARTURO ALFARO BARILLAS**, de cincuenta 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 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 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 TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO" cuya personería al final de este instrumento relacionaré. **Bajo Juramento Declara:** Que la información proporcionada para fines del registro de la emisión del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO 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 TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO administrado por mi representada. Además, se comprometo 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: 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 Reestructuración 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 diez horas del día veintiuno de febrero del año dos mil diecinueve, los socios acordaron reestructurar el Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, quedando siempre el compareciente como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo que vence el día veintidós de febrero del año dos mil veintidós e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **OCHENTA Y CINCO** del Libro **CUATRO MIL VEINTICINCO**. 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.....	2
III. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO .....	3
IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN .....	4
V. ÍNDICE .....	5
VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN .....	6
VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN.....	7
VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA.....	12
IX. ACTIVOS TITULARIZADOS .....	19
X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR .....	25
XI. FACTORES DE RIESGO .....	26
XII. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA.....	29
XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS.....	30
XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO.....	32
XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES .....	32
XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES.....	36
XVII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES .....	37
XVIII. COSTOS Y GASTOS .....	38
XIX. SERVICIOS CONTRATADOS.....	39

## ANEXOS

<u>ANEXO 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE .....</u>	<u>40</u>
<u>ANEXO 2. CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DEL INMUEBLE .....</u>	<u>43</u>
<u>ANEXO 3. INFORME DE VALOR DEL INMUEBLE .....</u>	<u>45</u>
<u>ANEXO 4. DECLARACIÓN JURADA DE DEBIDA DILIGENCIA.....</u>	<u>132</u>
<u>ANEXO 5. ESTUDIO DE MERCADO DEL INMUEBLE .....</u>	<u>134</u>
<u>ANEXO 6. EEFF DE LA TITULARIZADORA.....</u>	<u>148</u>
<u>ANEXO 7. EEFF PROYECTADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES .....</u>	<u>267</u>
<u>ANEXO 8. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DE HENCORP VALORES .....</u>	<u>272</u>
<u>ANEXO 9. INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO.....</u>	<u>274</u>
<u>ANEXO 10. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DEL RTV .....</u>	<u>292</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 Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, en sesión No. CG-66/2019, de fecha 28 de enero de 2019 y su modificación en sesión No. CG-78/2019, de fecha 20 de mayo de 2019.

b) Resolución de la Junta Directiva de Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V.:

- Autorización para participar en el proceso de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, firmas de los Contratos y demás documentos, en sesión No. JD-7, de fecha 11 de enero de 2019.

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, Ltda., 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 Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, en sesión No. JD-\_\_\_/2019, de fecha \_\_ de \_\_ de 2019.

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, Ltda., 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 Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, en sesión No. CD-20/2019, de fecha 23 de mayo del 2019 y su modificación en sesión No. CD-23/2019, de fecha 23 de julio de 2019.

e) Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 13 de agosto del año dos mil diecinueve, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa.

## VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

### Denominación del Fondo de Titularización

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVTB CERO UNO".

### Denominación del Emisor:

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero 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:

Tuscania Corporate and Business Park, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse TCBP, S.A. de C.V.

### Denominación de la Sociedad Titularizadora:

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

### Denominación de la Emisión:

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

### Naturaleza del Valor:

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.

### Naturaleza de los Activos a Titularizar:

El Fondo de Titularización de Inmuebles FTIHVTB 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 los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

### Clase de Valor:

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

### Monto de la Emisión:

1) Monto fijo: Hasta TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

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 Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización y de la Superintendencia del Sistema Financiero, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: el aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o

modernización del inmueble. 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 Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, 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 Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora por medio del cual se decreta 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 DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

#### **Cantidad de Valores:**

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

#### **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 a Negociar:**

La Emisión contará, como mínimo, con un tramo. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo a 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 los mismos.

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 "Monto Fijo" 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 "Aviso de Colocación" 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 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 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 noventa y nueve 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. 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 cada Participante Directo, 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 el Participante Directo, 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; y

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 este contrato 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 distribuirá 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 Concejo 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. 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

## 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: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos 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. 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 pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVTB 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.

### **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) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica "Aumentos del Monto de la Emisión."

### **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 Concejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

### **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 Inmueble Construido 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; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito previamente, según el siguiente procedimiento:

#### **1) Integración del Fondo de Titularización:**

- 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.
- 1.2) La Titularizadora por medio del Contrato de Compra-Venta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización.
- 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.

#### **2) Administración del Inmueble por cuenta del Fondo de Titularización:**

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá:

- i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores.
- ii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble.

iii) 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 este contrato en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la emisión, el Concejo 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, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "N UNO" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho y con información financiera del originador auditada a diciembre de dos mil diecisiete, 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 "N UNO" corresponde a acciones que presentan una excelente 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, 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 noventa 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 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.

#### 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 Relevantes<sup>1</sup>

Accionista	Porcentaje
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.

<sup>1</sup> Véase Anexo 8 que certifica la participación accionaria de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, suscrita por el Representante Legal de la sociedad.

## Nómina del Concejo de Gerentes de la Titularizadora

<u>Cargo</u>	<u>Gerente</u>	<u>Asiento R.P.B.</u>
Gerente Presidente	Raúl Henríquez Marroquín	AD-0074-2008
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martínez	AD-0075-2008
Gerente Secretario	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0076-2008
Gerente Administrativo	Jaime Guillermo Dunn de Ávila	AD-0072-2012
Gerente Suplente	Felipe Holguín	AD-0077-2008
Gerente Suplente	Roberto Valdivieso Aguirre	AD-0078-2008
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga	AD-0079-2008
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés	AD-0073-2012
Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0080-2008

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

### **RÁUL HENRÍQUEZ MARROQUIN**

Cuenta con 24 años de experiencia en mercados financieros, banca, operaciones de bolsa, y administración de fondos de inversión. Graduado con grado BS de la Universidad de Florida, cuenta con una Maestría en Administración de Empresas del Wharton School of Business, Universidad de Pennsylvania. Entre su experiencia laboral relevante se destaca el que es Co-Fundador y Director del

Grupo Hencorp desde 1985, fue Director del Central American Investment Fund (CAIF), el primer fondo de inversión de capital de riesgo que operó en la región Centroamericana, fue Director de la Bolsa de Valores de El Salvador, fue fundador de Capitales, S.A., Casa de Corredores de Bolsa, fue Director de la Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico y Social (Fusades), y es actualmente miembro de The Salvadoran American Health Foundation, y del Board of Trustees del Ransom Everglades School.

### **VÍCTOR HENRÍQUEZ MARTÍNEZ**

Cuenta con 29 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 22 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 20 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 manejo 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 10 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 16 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 consultaría y estrategia de INCAE.

#### **GERARDO MAURICIO RECIOS AVILÉS**

Cuenta con 5 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 18 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.

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 dieciséis 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 Antiguo Cuscatlán Cero Uno**  
**VTHVAAC 01**

Bajo el número EM-0022-2011 de fecha 3 de octubre de 2011 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán 01 que puede abreviarse VTHVAAC01 por un monto de US\$ 10,488,500.00 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 Antiguo Cuscatlán, libres de impuestos.

**Valores de Titularización – Títulos de Deuda**  
**Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Uno**  
**VTHVAST 01**

Bajo el número EM-0023-2011 de fecha 16 de noviembre de 2011 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01 que puede abreviarse VTHVAST01 por un monto de US\$ 4,418,400.00 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 Santa Tecla, libres de impuestos.

**Valores de Titularización – Títulos de Deuda**  
**Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral Cero Uno**  
**VTHVINT 01**

Bajo el número EM-0012-2012 de fecha 2 de agosto de 2012 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01 que puede abreviarse VTHVINT01 por un monto de US\$ 15,800,000.00 respaldada la cesión contractual de los derechos sobre los primeros flujos financieros futuros en concepto de los ingresos, cuyos orígenes correspondan a cualquier ingreso que estuviere facultada la SOCIEDAD DE AHORRO Y CRÉDITO APOYO INTEGRAL, S.A., a percibir de conformidad con las leyes respectivas.

**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\$ 12,487,400.00 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 Corporación Pirámide Cero Uno**  
**VTHVCOP 01**

Bajo el número EM-0013-2013 de fecha 20 de agosto de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Corporación Pirámide 01 que puede abreviarse VTHVCOP01 por un monto de US\$ 8,415,000.00 respaldada por la cesión contractual de los derechos sobre los Flujos Financieros Futuros de cada mes provenientes de los Ingresos generados por la recolección de las cuentas por cobrar a favor de las sociedades: Corporación Pirámide, S.A. de C.V., JSH de El Salvador, S.A. de C.V., Restaurantes y Tabernas, S.A de C.V., Premium Steak Restaurants, S.A. de C.V. por las ventas de bienes y servicios que éstas realizan a sus clientes mediante la utilización de tarjetas de crédito o de débito en virtud de los Contratos de Afiliación suscritos con los emisores de tarjetas de crédito o de débito y cualquier otro ingreso que estuvieren facultadas legal o contractualmente a percibir percibidos, 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 Santa Tecla Cero Dos**  
**VTHVAST 02**

Bajo el número EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02 que puede abreviarse VTHVAST02 por un monto de US\$ 9,320,000.00 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 Santa Tecla, 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 cualquiera 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 cualquiera 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.

## 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.

## IX. ACTIVOS TITULARIZADOS

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK – FTIHVTB CERO UNO – se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición de un inmueble por un monto de DIECISÉIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El Fondo de Titularización de Inmuebles FTIHVTB CERO UNO 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 los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

El inmueble por incorporar al Fondo de Titularización es:

1. Terreno del Edificio Corporativo, estacionamiento y bodega

Tiene una extensión de 8 manzanas 1,284.51 varas cuadradas, con las matrículas 30011863-00000, 30018574-00000 y 30240841.00000. El bien se encuentra ubicado en Kilómetro 16 ½ sobre la carretera CA-4 que conduce de la ciudad de Santa Tecla hacia el puerto de la Libertad, cantón el Barillo, finca San Antonio, municipio de Zaragoza, departamento de La Libertad, El Salvador.<sup>2</sup> Las coordenadas de Google Earth son: 13° 37'19.07 N; - 89° 17'6.29" O .

Los Centros Urbanos y Comerciales más cercanos son Ciudad de Zaragoza, Residencial Cumbres Palo Alto, Condominios Miramar, Pueblo de San José Villanueva, Brisas de Zaragoza, Complejo Residencial Las Luces, Residencial Villas de Zaragoza, El Encanto Villas y Golf, Plaza Turística Zaragoza, Planta de Producción Muebles Molina, Gasolineras, Supermercados, etc.

Las vías de acceso son la Carretera CA-4 con superficie de rodadura de concreto asfáltico, desde la que se accede a la propiedad a través de calle de acceso vehicular en buen estado perteneciente al Complejo

Tuscania. La zona cuenta con servicio de transporte público y puede llegarse por cualquier medio de transporte terrestre.

Las características más relevantes de los activos que componen el inmueble son las siguientes:

a. Nivel 01 "Contact Center".

Superficie de construcción: 1,472.98 m<sup>2</sup>. El acceso principal a este nivel es a través de los estacionamientos denominados Zona 1 y 3, y de igual manera desde la zona de plaza del Campus.

Estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y losas de concreto reforzado con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Circulaciones verticales: Una escalera principal presurizada y un juego de dos elevadores panorámicos eléctricos con motor en la parte superior, amplio tragaluz central.

Piso de concreto pulido en las zonas de trabajo y áreas comunes. Cielo falso de tablaroca en lugares especiales como salas de reuniones. Paredes laterales externas de bloque de concreto con enchapado externo de fachaleta tipo Inmaco o similar. Divisiones internas de tablaroca entre espacios de acuerdo a planos. Divisiones de vidrio laminado de 6 mm en salas de reuniones. Las ventanas hacia el exterior son de vidrio flotado de 6 mm con marco de aluminio natural, y en las fachadas sur y poniente cuenta con una cámara de aislamiento térmico y acústico.

b. Niveles del 02 al 06

Superficie de construcción: 6,995.40 m<sup>2</sup>. Estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y de concreto reforzado, con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Circulaciones verticales: Una escalera principal presurizada y un juego de elevadores (2) eléctricos con motor en la parte superior, con posibilidad de agregar uno más.

Piso de concreto pulido en zonas de trabajo y áreas comunes. En los niveles 2, 3, 4, 5 y 6 estructura de entepiso superior visible desde el interior con detalles especiales de tablaroca en zonas como salas de reuniones. Paredes laterales externas de bloque de concreto con enchape exterior de fachaleta tipo Inmaco o similar. Divisiones internas de tablaroca entre espacios de acuerdo a planos. Divisiones de vidrio laminado de 6 mm en salas de reuniones. Las ventanas hacia el exterior son de vidrio flotado tintex de 6 mm con marco de aluminio natural, y el en nivel 6 con un muro cortina; tanto en las fachadas sur y poniente las ventanas y muro cortina poseen una cámara de aislamiento térmico y acústico. La cubierta es de lámina metálica, con una capa inferior de aislante térmico, y en otras losas de concreto.

c. Edificio de Bodega

Superficie de construcción: 1,821.75 m<sup>2</sup>. Se conecta al Campus con calle entre los estacionamientos de la ZONA 4 y 5. Cuenta con un muelle de carga/descarga en la zona norte. Estructura principal a base de marcos metálicos. Materiales: Piso de concreto pulido en zonas de trabajo y áreas comunes. Estructura Metálica de techo visible desde el interior. Paredes laterales de bloque de concreto hasta una altura de 3.0 m, y el resto de forro de metal aluminizado. La cubierta de lámina metálica con aislamiento térmico incorporado.

d. Estacionamientos

Esta zona que será trasladada como parte de los activos al Fondo Inmobiliario cuenta con un área de 5,974.81 m<sup>2</sup> emplazándose 320 parqueos, sub base de 0.60 m con material compactado a un 85% proctor, base de suelo cemento de 0.20 m de espesor con una capacidad de compactación del 95% proctor; las plazas adoquinadas con una cama de arena como base en primera fila y con grava en la segunda fila; el manejo del agua pluvial es a través de canaletas de concreto media caña enviándose al sistema principal de la urbanización, postes de caño negro de 3", faldón y farol de aluminio para iluminar la zona.

#### e. Equipos incorporados

Los equipos incorporados a los edificios incluyen el sistema de aire acondicionado de última generación, dos ascensores uno para 6 niveles y otro para 7 niveles con su cable para lectoras. El valor de estos equipos es de \$1,758,464.00

### 2. Otros Activos

#### a. Boulevard Vía del Corso

La vía se extiende del acceso principal que parte del entronque con la vía nacional y continua de forma sinuosa conduciendo a los diferentes desarrollos del complejo Tuscania, cuenta con cordón, cuneta y acera en toda su longitud, así como los sistemas de drenaje para aguas lluvias, aguas negras provenientes de los edificios existentes y futuros, la superficie de rodamiento consiste en una losa de concreto hidráulico, así como áreas jardinizadas en arriates. La vía La Vía de 10 metros de ancho con una longitud de 685 metros y un área cubierta de 11,155.54 m<sup>2</sup> ha sido dotada con sistema eléctrico e iluminación. Como elementos principales también se distinguen una planta de tratamiento de 410 m<sup>2</sup> que recibe tanto las aguas lluvias como aquellas provenientes de la condensación del sistema de aires acondicionados, las que posteriormente son trasladadas por gravedad a una laguna de 1,966.50 m<sup>2</sup> cuyo diseño responde a conceptos arquitectónicos pero también permite el enfriamiento de las aguas que posteriormente retroalimentan el sistema de acondicionamiento del aire.

Adicionalmente, se da en comodato al FTIHVTB 01 el terreno sobre el que se extiende el Boulevard Vía del Corso, que actualmente es propiedad de TCBP, S.A. de C.V., con el objetivo de garantizar el libre acceso a los inquilinos del Edificio Vía del Corso donde actualmente se encuentra Campus Tigo, siendo el Fondo en cuestión el Comoditario por un plazo de noventa y nueve años. En caso de que TCBP, S.A. de C.V. incumpla el contrato, deberá pagar un monto equivalente a TRES MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. El Comoditario, no podrá gravar, vender, donar o transferir a cualquier título el inmueble dado en comodato, sin embargo, goza de su ejercicio con la condición de restituirlo al finalizar el plazo del contrato de comodato. Dado que dicho contrato beneficia únicamente al Fondo, es por naturaleza gratuito, según el Artículo 1932 y el Artículo 1311 del Código Civil.

#### Valor de los activos

Siendo el precio de los activos el de DIECISÉIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA., pagaderos una vez hayan sido colocados y liquidados en el mercado bursátil de El Salvador. 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. 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, además, de acuerdo al artículo 58 de la Ley de Titularización de activos, aquellos que integren un fondo 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.

## Políticas de endeudamiento

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento con 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, o cualquier otra entidad o mecanismo que sea autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para dicho efecto, 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 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.
- Otros mecanismos de financiamiento siempre y cuando estén autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero y en cumplimiento a lo establecido en las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles vigentes en el momento de la obtención del financiamiento en comento;
- 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 30) 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;
  - o Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al plazo de la emisión;
  - o Administración de las obligaciones financieras: La Sociedad Titularizadora, de común acuerdo con el Comisionista, 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. vi) 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 el romano ii) de la presente sección.

#### Políticas de Valuación:

- En relación a los Inmuebles, 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 Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

#### 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 de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, 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 sub arriendo de sus locales comerciales, cuotas de mantenimiento, alquileres de kioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicación, ingresos por estacionamiento, 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.
- Las políticas que regirán los arriendos son las Políticas de Arrendamiento que se adjuntan al Anexo del Contrato de Comisión y Administración firmado entre los Comisionistas y el Fondo de

Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, tales políticas aplicaran a arrendatarios, sub arrendantes e inquilinos.

#### 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. 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 anexa establece el procedimiento para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento, además de entregar mensualmente un informe con el mantenimiento realizado y el necesario. Adicionalmente, se debe presentar un presupuesto anual de mantenimiento para todo inmueble que integre el Fondo.
- 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 de los inmuebles 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 a firmado con TCBP, S.A. de C.V. un contrato de Comisión y Administración, TCBP, S.A. de C.V. tiene ahora la obligación de llevar este registro y formalizar las relaciones contractuales con nuevos arrendantes.

## X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR

Denominación Social:	Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V.
Sector Económico:	Bienes raíces
Actividad Económica:	Establecer, desarrollar, operar, administrar parques de servicio, centros de servicio o cualquier otra actividad lícita.



Tuscania Corporate and Business Park S.A. de C.V. es una compañía constituida el 21 de abril de 2009 por un tiempo indeterminado e inscrita en el Registro de Comercio el día 2 de junio de 2009. Las propiedades de inversión con las que cuenta TCBP se mantienen bajo arrendamiento y no para la generación de bienes y servicios o para fines administrativos. TCBP desarrolló la construcción de un Macroproyecto Corporativo denominado “CAMPUS TIGO”, ubicado en el kilómetro dieciséis y medio de la carretera que conduce hacia el Puerto de La Libertad, Municipio de Zaragoza, departamento de la Libertad, el cual opera desde el momento de su construcción. El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización.

La administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva con un periodo de vigencia de 7 años a partir del 13 de julio de 2017 y está conformada por:

- Director Presidente: Giuseppe Angelucci Silva
- Director Vicepresidente: Sara Margarita Silva de Angelucci
- Director Secretario: Giancarlo Angelucci Silva
- Director Suplente: Ana Cecilia Rivas de Angelucci

## PROYECTOS EN DESARROLLO

El Originador actualmente tiene otros proyectos en desarrollo en la misma zona geográfica en la que se encuentra ubicado el Inmueble Construido “Vía del Corso”, lo cual puede implicar un alto potencial de generación de plusvalía para la propiedad a ser adquirida. Dentro de los proyectos en desarrollo se espera finalizar próximamente la construcción de “Piazza Centrale”, un centro comercial que ofrecerá una variedad de productos y servicios. Asimismo, se encuentra en desarrollo el proyecto “AtLoft”, un complejo residencial conectado con la naturaleza.





Vista del Boulevard Vía del Corso y sus planes de desarrollo

No existe relación relevante de propiedad o comercial entre Tuscania Corporate and Business Park y otros participantes del proceso del presente proceso de Titularización, con excepción de las generadas por el FTIHVTB01.

## 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 Tigo y TCBP, 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 VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Activos. 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 TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK 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 FTIHVTB 01.

#### 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. A su vez, hay diversos proyectos de mejoramiento de la infraestructura pública en dicha zona siendo ejecutados por el Gobierno de El Salvador.

#### 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 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 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 y/o Promesa de Compraventa
- Contrato de Comisión o 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 procurará que sea el mismo Originador de dichos activos. 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 noventa 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 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 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.

### 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 de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización sobre la Administración de Edificio Vía del Corso, donde actualmente se encuentra "Campus Tigo" por cuenta del Fondo de Titularización.

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 a TCBP, S.A. de C.V., en adelante el Administrador, el Inmueble que conforma el Fondo de Titularización antes mencionado, el cual ha que 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 Administrador 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 de dicho instrumento, se faculta a TCBP, S.A. de C.V. 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) Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintitos espacios del inmueble; 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 con ellos sus honorarios profesionales;
- 2) Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores del inmueble, previa autorización del Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora;
- 3) Celebrar toda clase de contratos necesarios para la administración del inmueble, tales como: promesas de contrato, 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 el Comisionista tendrá la facultad de gestionar las prórrogas de los contratos, exigir los documentos que considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración del inmueble;
- 4) Facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por arrendamiento y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del inmueble;
- 5) 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;
- 6) Efectuar o gestionar las reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al inmueble, 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;
- 7) Pagar, con cargo al Fondo de Titularización, los servicios de luz, agua, y demás servicios que se generen por la operación del inmueble, la comisiones por comercialización del inmueble, entre otros servicios; acuerdan las partes que TCBP designará el lugar para efectuar los pagos de los distintos proveedores de los servicios que se presten con relación a la Administración del

inmueble. 8) 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 inmueble; 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 inmuebles, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del inmueble; 9) Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del inmueble, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización; 10) Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público consumidor a los comercios, locales, y demás usos que tiene o pueda tener el inmueble, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y del inmueble.

Como Comisionista, TCBP, S.A. de C.V. se obliga a: El Comisionista se obliga a: 1) Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del inmueble; 2) Notificar a la Titularizadora de los montos mensuales totales recaudados; 3) 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, 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 Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida; 4) 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; 5) 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; 6) Ejecutar los cambios en los mecanismos y procedimientos utilizados para la recaudación, cobro, percepción y entrega de los flujos operativos del inmueble, en la forma y plazos que le instruya la Sociedad Titularizadora; esta instrucción será procedente siempre y cuando, la recuperación o recaudación de ingresos sean inferior al cuarenta por ciento (40%) del monto presupuestado y haya permanecido así por más de seis meses consecutivos; 7) Abrir una cuenta corriente mancomunada con Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, a la que se denominará "Cuenta Colectora", que servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, alquileres, reservas, desembolsos de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Inmueble Construido. Dicha cuenta tendrá restricciones para el Comisionista y para la Titularizadora, ya que la finalidad de su apertura es la colecturía de los fondos antes mencionados; 8) Suscribir el Convenio de Administración de Cuenta Bancaria que se describe más adelante; 9) 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; 10) Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo; 11) 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 de 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; 12) Remitir a más tardar tres días hábiles después del

cierre del mes, el comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo

TCBP, S.A. de C.V. prestará los servicios de Comisionista a título gratuito.

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 FTIHVTB 01.

Para más información corporativa del administrador del activo titularizado ver el apartado XI de este Prospecto sobre la Información del Originador y Administrador.

## 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. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "N1" según sesión extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho y con información financiera del originador auditada a diciembre de dos mil diecisiete, 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 "N UNO" corresponde a acciones que presentan una excelente 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%) <sup>2</sup>
Teléfono Fax Sitio Web	2246-0375 2246-0375 <a href="http://sysvalores.com/index.php/quienes-somos">http://sysvalores.com/index.php/quienes-somos</a>
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.

<sup>2</sup> 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%).

Nombramiento:	El Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en acta CG-74 de fecha 29 de abril de 2019, ha nombrado a SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA como Representante de los Tenedores del FTIHVTB 01.
---------------	---

**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.

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](mailto: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 FTIHVTB CERO UNO, e ingresarlos al FTIHVTB 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 FTIHVTB CERO UNO, después de haberse integrado totalmente el FTIHVTB 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 FTIHVTB CERO UNO;
4. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIHVTB 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 FTIHVTB CERO UNO, de los movimientos producidos en las cuentas del FTIHVTB 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 FTIHVTB 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 FTIHVTB CERO UNO, aperture 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 FTIHVTB 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 FTIHVTB 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 Art. 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 hiciere 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.

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 FTIHVTB01 y las descritas en el párrafo anterior.

## XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES

La Sociedad 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, en la Superintendencia del Sistema Financiero y en las oficinas de los colocadores de la emisión.

Los Estados Financieros de la Sociedad Titularizadora y la declaración jurada del Representante 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 Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero 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)	0.1250%	Sobre el monto colocado
Colocación en Mercado Primario (Bolsa de Valores)	0.1413%	Sobre el monto negociado
Comisión de Custodia de Documentos (CEDEVAL) <sup>3</sup>	0.0014%	Sobre el valor de los contratos
Comisión por Depósito de la Emisión (CEDEVAL)	0.0300%	Sobre el monto emitido
Comisión por Transferencia (CEDEVAL)	0.0735%	Sobre el monto colocado
Comisión de Pago de DIVIDENDOS (CEDEVAL)	0.0480%	Sobre el monto de cada pago de intereses
Comisión por Estructuración	1.0000%	Sobre el monto colocado
Comisión por Administración <sup>4</sup>	0.5000%	Sobre el Activo Neto del Fondo
Comisión por Sobreprecio de la Emisión	20.000%	Del sobreprecio pagado sobre monto colocado.
Registro en el Registro Público Bursátil <sup>5</sup>	0.0150%	Sobre el monto de la emisión autorizada
<b>Costos Iniciales Fijos<sup>6</sup></b>		
Inscripción de la Emisión en BVES	\$ 1,145	
Casa de Corredores de Bolsa (Presentación de Inscripción a BVES)	\$ 1,000	
Papelería y Comercialización	\$ 4,000	
Servicios Legales	\$15,000	
<b>Servicios de Custodia de Documentos</b>		
Depósito Inicial de Documentos	\$ 515.00	
Inscripción del Participante	\$ 200.00	
Mantenimiento Anual del Participante	\$ 300.00	
Servicios Electrónicos	\$ 25.00	
Instalación de Software	\$ 150.00	
Retiro de Documentos (% sobre activos titularizados)	0.0050%	Sobre el valor de los contratos
<b>Costos Periódicos Fijos<sup>7</sup></b>		
Clasificaciones de Riesgo <sup>8</sup>	\$10,000	
Auditor Externo	\$ 3,000	
Representante de los Tenedores de Valores	\$12,000	
Publicaciones	\$ 3,000	
Perito Valuador	\$10,000	

<sup>3</sup> Mensual sobre el total de activos titularizados.

<sup>4</sup> Tasa anual pagadera mensualmente.

<sup>5</sup> Hasta un máximo de US\$ 15,000

<sup>6</sup> Los costos que aquí se reflejan representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

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

<sup>8</sup> Además de este costo se deberá cubrir los gastos de transporte y viáticos de los analistas cuando aplique.

## 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: Eunice Menéndez. Correo electrónico: emenendez@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:** EQ Evaluaciones, S.A. de C.V. es el Perito Valuador de los Inmuebles que integran el FTIHVTB 01. El Ing. Nelson Edgardo Quevedo Moreno se encuentra registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero como perito valuador bajo el asiento PV-0010-2017 y ha sido calificado como Perito Valuador de Inmuebles.  
Sus oficinas se encuentran ubicadas en Final 13 Av. Sur, No 6, Santa Tecla.  
Persona de contacto: Ing. Nelson Edgardo Quevedo Moreno.  
Teléfono de contacto: 2218-4779. Correo electrónico: info@valuex.com.sv.  
Sitio web: <https://valuex.com.sv/>
- **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:** VERUM, 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: Urbanización Jardines de la Hacienda, Blvd. Merilot y Av. Las Carretas, Antiguo Cuscatlán. La Libertad, El Salvador.  
Persona de contacto: Lic. Jorge Moreno  
Correo electrónico: jmoreno@cedeval.com  
Teléfono de contacto: 2212-6400

# ANEXO 1

## CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

## CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE CONSTRUIDO

El terreno actualmente tiene vocación y uso institucional, desarrollado al 100% con un edificio de seis niveles totalmente construido. Además, se posee un edificio tipo nave industrial para bodegaje, estacionamientos y vías de acceso en el complejo.



Edificio Vía del Corso – “Campus Tigo”

### EDIFICIO VÍA DEL CORSO

La empresa TIGO ha firmado un contrato de arrendamiento por la totalidad del edificio de seis niveles. Las características del inmueble se pueden segmentar, diferenciando el nivel 1 del resto. En el primer nivel se posee una superficie de construcción de 1,472,98 m<sup>2</sup>. Posee tres accesos directos a través de los estacionamientos 1, 2 y la plaza del Campus.

Para el nivel 1, según el informe de valuación del perito, se posee una estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y losas de concreto reforzado con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Como accesibilidad para la circulación vertical se posee una escalera presurizada y un juego de dos elevadores panorámicos eléctricos con motor en la parte superior, además de un amplio tragaluz central.

Para los niveles del 2 al 6 la superficie de construcción es de 6,995.40 m<sup>2</sup>. El acceso hacia los niveles superiores se realiza a través de la plaza interna vestibular que conecta con otros componentes del Campus. La conexión con el nivel 1 es a través de los elementos de circulación vertical y de una rampa desde la plaza vestibular.

Según el perito valuador, estos niveles poseen una infraestructura con estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y de concreto reforzado, con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Las circulaciones verticales son las mismas accesibles en el nivel 1.

## EDIFICIO DE BODEGA

El edificio destinado al bodegaje posee una superficie de construcción de 1,821.75 .m2, con una conexión con el Campus mediante la arteria de circulación vial interna entre los estacionamientos 4 y 5. Posee muelle de carga y descarga. La estructura principal es a base de marcos metálicos y también con piso de concreto pulido.



Zona de Estacionamientos

## ZONA DE ESTACIONAMIENTO

Esta zona posee un área de 5,974.81 m2 con una capacidad de 320 estacionamientos con material compactado y suelo de cemento.

## **ANEXO 2**

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DE PROPIEDAD**



# CNR

Centro Nacional de Registros

## No. 7510808

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 30281818-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 17,724.5600 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION A, COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, FINCA SAN ANTONIO, correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TCBP, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes :

1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA, un monto de \*\*\*12,100,000 Dólares, equivalentes a 105,875,000 Colones \*\*\*, para un Plazo de 180 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 13/05/2016, con Grado de PRIMERA ABIERTA. Notario SOLIS MARROQUIN, EVELYN JOSETHY. Bajo el asiento de Inscripción número 2 de la Matrícula 30281818-00000

1.1.- MODIFICACION DE HIPOTECA, un monto de \*\*\*15,600,000 Dólares, equivalentes a 136,500,000 Colones \*\*\*, con Grado/Tipo de la Hipoteca PRIMERA. Notario PACHECO RIVERA, SOFIA ISABEL. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de la Matrícula 30281818-00000

Anotación : \* SE MODIFICA LA HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO DOS, AMPLIANDO EL MONTO EN \$ 3,500,000.00 DOLARES, PARA TOTALIZAR UN MONTO DE \$ 15,600,000.00 DOLARES.  
Resolución: SE TIENEN A LA VISTA LOS COMPROBANTES ELECTRONICOS DE LA SITUACION TRIBUTARIA DEL BANCO ACREEDOR Y DE LA HIPOTECANTE, NUMEROS CORRELATIVOS DE CONSULTAS: 10547329 Y 10547334, DE FECHA 23/10/2017, DONDE CONSTA QUE ESTAN SOLVENTES. ANEXA SOLVENCIA DE IMPUESTOS MUNICIPALES.

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 SOFIA ISABEL PACHECO RIVERA, 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 08:45:24, del día veintiseis de Abril del año dos mil diecinueve .-

Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :05201900007118

Elaborado por :WILIAN ANTONIO RIVERA LEMUS

01306521



No escribir sobre el código

*W. Rivera Lemus*  
Dic. Guillermo Antonio Yúdice Escobar  
Registrador Auxiliar

# **ANEXO 3**

## **INFORME DE VALOR DEL INMUEBLE**

# HENCORP

Valores, LTDA., Titularizadora

+503 2212-8700  
+503 2289-2557

info@hencorp.com.sv  
www.hencorp.com.sv

NIT. 0614-020708-101-7  
NRC. 188162-6

Antiguo Cuscatlán, La Libertad  
12 de agosto de 2019

Señores:  
Dirección General de Impuestos Internos  
Presente.-

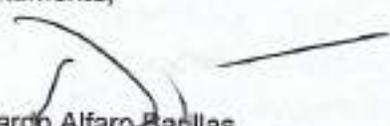
Estimados Señores:

Yo, **Eduardo Arturo Alfaro Barillas**, actuando como Representante Legal de la Sociedad **Hencorp Valores, Ltda.**, Titularizadora y como tal, actuando como administrador del Fondo de Titularización de Inmuebles **Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno – FTIHVTB 01**, en constitución, por medio de la presente remito a ustedes **Certificación de Dictamen de Perito Valuador del Inmueble que integrará el FTIHVTB 01**, de conformidad con el artículo 51 de la Ley de Titularización de Activos.

Autorizo al Señor **José Roberto Méndez Bernal** con Documento Único de Identidad No. 02978531-8 para la entrega de la presente carta.

Mucho agradeceré su acuse de recibido.

Atentamente,

  
Eduardo Alfaro Barillas  
Representante Legal  
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora



Yo el suscrito notario **DOY FE** que la firma que calza el anterior documento es **AUTÉNTICA** por haber sido puesta de su puño y letra por el señor **EDUARDO ARTURO ALFARO BARILLAS**, de cincuenta años de edad, Ingeniero Mecánico, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, persona a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad Número cero cero

Fecha/Hora: 12/08/2019 12:10 PM

NIT.: 0614-020708-101-7  
Tipo: DIFERENTES PETICIONES EN UN MISMO ESCRITO  
Impreso después de haber sido por Administrativo

Número: 201920414266

Nombre: HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA

Unidad: AREA DE CORRESPONDENCIA D.G.I.I.

Folio: 1

# SICOOF: No asignado

Usuario: gina.lopez

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 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; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: 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 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 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: a) 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; y b) Credencial de Reestructuración 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 diez horas del día veintiuno de febrero del año dos mil diecinueve, los socios acordaron reestructurar el Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, quedando siempre el compareciente como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo que vence el día veintidós de febrero del año dos mil veintidós e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **OCHENTA Y CINCO** del Libro **CUATRO MIL VEINTICINCO**. En la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los doce días del mes agosto de dos mil diecinueve.



## **INFORME DE ESTUDIO DE VALOR**

Terreno y Construcciones  
Propiedad de  
**Tuscania Corporate & Business Park, SA de CV (TCBP)**



Ubicado en  
Complejo Tuscania Km 16 ½  
Carretera al Puerto de La Libertad  
Municipio de Zaragoza,  
Cantón El Barillo, Finca San Antonio  
Departamento de La Libertad

Con atención a  
**Fondo de Titularización de Inmuebles HENCORP Valores  
Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno**

Enero 2019



+503 2218-4779



info@valuex.com.sv



www.valuex.com.sv

Final 13 Av. Sur No. 6-F Colonia Utila, Santa Tecla, El Salvador.

## Contenido

1	Resumen Ejecutivo .....	3
2	Objetivo .....	5
3	Descripción de la Operación Asociada .....	5
4	De los Métodos de Valuación .....	6
5	Justificación del Método .....	6
6	Análisis Descriptivo .....	7
	6.1 Descripción del Entorno .....	7
	6.2 Descripción del Terreno General .....	8
	6.3 Descripción de Terrenos Sujeto a Estudio .....	9
	6.4 Descripción de las Construcciones .....	10
	6.5 Uso Actual y Otros Detalles .....	14
	6.6 Descripción del entorno Ecológico .....	14
	6.7 Aspectos Relevantes .....	17
7	Estudio de Valor .....	24
8	Valúo por Integración de valores .....	29
9	Anexos .....	31
	A. Macrolocalización .....	32
	B. Microlocalización .....	33
	C. Mapa Catastral .....	34
	D. Distribución en Planta .....	35
	E. Plantas Arquitectónicas Edificio Corporativo .....	36
	F. Planta Arquitectónica de Bodega .....	44
	G. Bulevar Vía del Corso .....	45
	H. Registro Fotográfico .....	53
	I. Testimonio de Escritura Pública .....	65
	J. Conceptos sobre Valor .....	66

## Informe de Estudio de Valor

Sobre Terreno y Construcciones  
Ubicado en Complejo Tuscania Km 16 ½  
Carretera al Puerto de La Libertad  
Municipio de Zaragoza,  
Cantón El Barillo, Finca San Antonio  
Departamento de La Libertad

---

### 1 Resumen Ejecutivo

Propietario del Inmueble:

Tuscania Corporate & Business Park, S.A. de C.V.

Solicitante:

Fondo de Titularización de Inmuebles HENCORP  
Valores Tuscania Corporate and Business Park  
Cero Uno

Fecha de inspección:

27 de diciembre 2018 (09:00 Horas)

Fecha del Avalúo:

10 de enero de 2018

Propósito del Estudio:

Actualización de Valor

Los valores recomendados para los activos estudiados, son los siguientes:

#### **Valor del Primer Terreno**

##### **(Bajo Edificio, estacionamientos y Bodega)**

Setecientos Sesenta y Un Mil Doscientos Cincuenta y Dos 00/100 (US\$ 761,252) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

#### **Valor del Segundo Terreno**

##### **(Bajo el Bulevar Vía del Corso)**

Treinta y Siete Mil Quinientos Treinta y Cuatro 00/100 (US\$ 37,534) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

#### **Costo Depreciado de Edificio Corporativo y Bodega**

Diez Millones Trescientos Treinta y Cuatro Mil Ochocientos 00/100 (US\$ 10,334,800) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

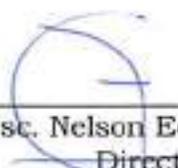
**Costo Depreciado Equipos incorporados**

Un Millón Setecientos Cincuenta y Ocho Mil Cuatrocientos Sesenta y Cuatro 00/100 (US\$ 1,758,464) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

**Costo Depreciado Bulevar Vía del Corso**

Tres Millones Doscientos Mil Treinta 00/100 (US\$ 3,200,030) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

El suscrito Perito Valuador 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 de El Salvador (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art. 17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial.



Ing., Msc. Nelson Edgardo Quevedo  
Director  
EQ Evaluaciones, SA de CV  
Perito Valuador  
PV-0010-2017

## 2 Objetivo

Actualizar el valor de los Activos para un potencial traslado hacia el Balance de un Fondo de Inversión Inmobiliaria.

## 3 Descripción de la Operación Asociada

Un fondo inmobiliario es una cartera colectiva de inversión.

Puesto de otra manera, es un fondo colectivo que se crea para invertir en diversos proyectos inmobiliarios, al convocar a un número indeterminado de inversionistas para que aporten el dinero.

Así, los pequeños y medianos inversionistas pueden invertir colectivamente en varios proyectos inmobiliarios de gran envergadura, obteniendo una ganancia tanto por la plusvalía de los inmuebles, como por las rentas que estos generen por su operación.

Debido a que facilitan la diversificación de las inversiones, el riesgo de los fondos inmobiliarios se reparte entre cada activo y por tanto se mitiga. Este tipo de fondo de inversión es un vehículo muy interesante que les ha permitido a muchas personas participar en proyectos de construcción con capitales menores.

Tuscania Corporate & Business Park, S.A. de C.V., mantiene conversaciones con HENCORP Valores, LTDA., Titularizadora para concretar el traslado de los activos a un fondo de inversión que aprovecharía los rendimientos de la operación del bien. Uno de los requerimientos de la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar esta acción, lo constituye el avalúo con una antigüedad menor a 60 días que VALUEX<sup>1</sup> presenta en este documento.

A la fecha del 31 de noviembre 2018, el valor contable en Libros del edificio corporativo, bodega y equipos incorporados asciende a US\$ 11,261,719.37 sin incluir terrenos y calles internas; esta información se agrega como un requerimiento de la Norma NPB4-42 y constituye únicamente una referencia para el proceso de asignación de valor.

#### 4 De los Métodos de Valuación

La norma NPB4-42 recomienda el uso de dos métodos:

##### Método de Valuación por Homologación

Conocido también como Método de Mercado y comparación. El precio más probable que una propiedad debería tener en un Mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones que se requieran para que se dé una venta justa, en la cual tanto el comprador como el vendedor están actuando prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no ha sido afectado por ningún tipo de estímulo indebido.

Este método apoya decisiones de compra venta, constituyéndose no como el valor comercial si no como un parámetro que los propietarios pueden utilizar en sus transacciones particulares.

##### Método de Valuación por Costo Depreciado

El costo de fabricación del bien, incluye los costos directos de mano de obra, materiales, intangibles (diseño y creatividad de autor) más sus costos indirectos. (Gastos de administración e impuestos). Como su nombre lo indica el resultado es un costo e indica la inversión a la fecha del estudio para reponer el bien en su condición actual, considerando además su estado.

#### 5 Justificación del Método

Considerando el proyecto de trasladar los activos a un fondo de inversión, el valor que serviría de referencia es aquel que no incorpore variables subjetivas de mercado y que por el contrario, establezca un costo de referencia a partir del que se pueda calcular el rendimiento sobre lo invertido. Siendo que la operación no es una compra venta, sino un traslado entre balances, es relativamente sencillo concluir que el trabajo de valoración debe basarse en el Método del Costo Depreciado para establecer el costo de reposición del edificio a la fecha del estudio, al que se le agrega el valor del terreno.

Para la valoración del terreno, se ha partido de las ofertas de mercado para terrenos rústicos.

Para asignar valor al bulevar interno se incluyen además del terreno la construcción de la vía, una planta de tratamiento y una laguna de enfriamiento.

Los equipos incorporados al edificio se han depreciado linealmente según su vida útil y antigüedad.

## 6 Análisis Descriptivo

### 6.1 Descripción del Entorno

#### Ubicación del Inmueble

##### a). Dirección

El bien se encuentra ubicado en Kilómetro 16 ½ sobre la carretera CA-4 que conduce de la ciudad de Santa Tecla hacia el puerto de la Libertad, cantón el Barillo, finca San Antonio, municipio de Zaragoza, departamento de La Libertad, El Salvador.<sup>2</sup> Las coordenadas de Google Earth son: 13° 37'19.07 N; - 89° 17'6.29" O

##### b). Centros Urbanos y Comerciales más cercanos

Ciudad de Zaragoza, Residencial Cumbres Palo Alto, Condominios Miramar, Pueblo de San José Villanueva, Brisas de Zaragoza, Complejo Residencial Las Luces, Residencial Villas de Zaragoza, El Encanto Villas y Golf, Plaza Turística Zaragoza, Planta de Producción Muebles Molina, Gasolineras, Supermercados, etc.

##### c). Condiciones y factibilidad de las vías de acceso

Carretera CA-4 con superficie de rodadura de concreto asfáltico, desde la que se accede a la propiedad a través de calle de acceso vehicular en buen estado perteneciente al Complejo Tuscania. La zona cuenta con servicio de transporte público y puede llegarse por cualquier medio de transporte terrestre.

##### d). Servicios Básicos

**Tabla No.1**  
**Descripción de Servicios y su condición**

Servicio	Disponible	Calidad
Electricidad	Si	Buena
Teléfono	Si	Buena
Iluminación	Si	Buena
Agua potable	Si	Buena
Aguas negras	Si	Buena
Aguas lluvias	Si	Buena
Tren de aseó	Si	Buena
Aceras, Cordón	Si	Buena

<sup>2</sup> (Favor Véase)

✓ **Anexo A** Macrolocalización y  
✓ **Anexo B** Microlocalización

## 6.2 Descripción del Terreno General

Complejo Tuscania es un desarrollo mixto que contiene diferentes usos: institucional, habitacional y comercial, dentro de un terreno General que contiene una superficie de 8 Manzanas 1,284.51 v2 que constaba de tres cuerpos los que fueron reunidos en uno solo e inscritos a favor del propietario:

**Tabla No.2**  
**Descripción de áreas del Terreno General**

Matrícula	Área (m2)	Área (v2)
30011863-00000	25,810.08	36,929.08
30018574-00000	30,848.36	44,137.83
30240841-00000	152.09	217.61
<b>Total</b>	<b>56,810.53</b>	<b>81,284.51</b>

Los linderos de este terreno, cuentan con las siguientes dimensiones y una longitud de perímetro de 1,487.68 ml (Favor Véase mapa Catastral en **Anexo C Mapa Catastral**):

**Tabla No.3**  
**Descripción de Linderos del Terreno General**

LINDERO ORIENTE		LINDERO SUR	
No. Tramo	Distancia (ML)	No. Tramo	Distancia (ML)
1	4.72	1	37.70
2	21.70	2	47.33
3	48.94	3	20.34
4	72.70	4	14.83
5	25.64	5	21.77
6	119.34	6	40.95
7	0.71	7	19.79
8	5.65	8	17.86
		9	40.04
		10	14.45
		11	16.49
		12	14.60
		13	54.47
		14	12.35
		15	5.91
<b>Longitud</b>	<b>299.40</b>	<b>Longitud</b>	<b>378.88</b>

LINDERO PONIENTE		LINDERO NORTE	
No. Tramo	Distancia (ML)	No. Tramo	Distancia (ML)
1	35.52	1	21.04
2	4.57	2	35.99
3	264.59	3	23.22
4	36.66	4	56.23
5 (LC)	55.80	5	27.50
6	32.88	6	3.49
7	211.91		
<b>Longitud</b>	<b>641.93</b>	<b>Longitud</b>	<b>167.47</b>

### 6.3 Descripción de Terrenos Sujeto a Estudio

El terreno sujeto de estudio se encuentra dentro del inmueble General, como se muestra en el **Anexo C Mapa Catastral**. No se tuvo evidencia de su desmembración, pero con base a las declaraciones del propietario, el mismo sería trasladado al Fondo de Inversión Inmobiliaria junto a las construcciones que más adelante se describen.

Sobre el segundo terreno analizado, se ha construido una calle interna denominada "Bulevar Via del Corso" que da acceso y conecta los diferentes desarrollos del complejo Tuscania, el terreno sería trasladado bajo un contrato de comodato por el mismo plazo de la titularización que es de 99 años.

#### I. Dimensiones y Superficie

Como se detalla en el **Anexo D Distribución en Planta**, el primer terreno, contiene una superficie de 17,627.03 m<sup>2</sup> equivalentes a 25,220.75 v<sup>2</sup> (2.5 Mz 220.75 v<sup>2</sup>), conformado por cinco (5) sectores que formarían un solo cuerpo, con las siguientes superficies:

**Tabla No. 4**  
**Área del Terreno en Estudio**

Sector	(m <sup>2</sup> )	(v <sup>2</sup> )
L-6	3,476.31	4,973.90
L-7	3,466.60	4,960.01
L-8	3,488.41	4,991.22
L-9	3,507.55	5,018.60
L-10	3,688.16	5,277.02
<b>Total</b>	<b>17,627.03</b>	<b>25,220.75</b>

El terreno bajo el bulevar vía del Corso incluyendo la laguna y planta de tratamiento posee una superficie de diecisiete mil cuatrocientos ochenta y ocho punto setenta y ocho metros cuadrados, equivalentes a veinticinco mil veintidós punto noventa y cinco varas cuadradas, según se la descripción técnica que se detalla en el **Anexo G Bulevar del Corso**.

## II. Otros Aspectos relevantes

El primer terreno en análisis se encuentra al mismo nivel que Bulevar Vía del Corso, y por debajo de la carretera nacional aproximadamente 5 metros. Presenta forma rectangular y las siguientes características respecto a su uso y topografía:

**Tabla No. 5**  
**Distribución de uso del terreno**

Área	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje
Útil	17,627.03	100.00
Restringida	0.00	0.00
Protegida	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>17,627.03</b>	<b>100.00%</b>

Presenta una topografía plana y urbanizado, exceptuando las áreas verdes que presentan taludes con inclinaciones a 45°

El inmueble general posee Gravamen a favor del Banco Agrícola S.A., por un valor de US\$ 15.6 millones, según consta en la certificación extractada del 12 de diciembre 2018. (Véase **Anexo I Testimonio de Escritura de Reunión y Certificación Extractada**)

## III. Vocación del Terreno y Uso Actual

El uso actual del activo es Institucional y su vocación es Institucional

### 6.4 Descripción de las Construcciones

El terreno ha sido desarrollado al 100%, habiéndose construido un edificio de seis niveles, un edificio tipo nave industrial utilizado como bodega, estacionamientos techados y al aire libre, calles internas de circulación, y en el lindero oriente que da a

la carretera nacional se observan áreas de esparcimiento y jardines.

#### I. Descripción Del Edificio Corporativo

El edificio de seis (6) niveles, se encuentra arrendado a la compañía de telefonía TIGO, las principales características son las siguientes:<sup>3</sup>

##### Nivel 01 "Contact Center"

Superficie de construcción: 1,472.98 m<sup>2</sup>

El acceso principal a este nivel es a través de los estacionamientos denominados Zona 1 y 3, y de igual manera desde la zona de plaza del Campus.

Sistema constructivo:

Estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y losas de concreto reforzado con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Circulaciones verticales: Una escalera principal presurizada y un juego de dos elevadores panorámicos eléctricos con motor en la parte superior, amplio tragaluz central.

Materiales: Piso de concreto pulido en las zonas de trabajo y áreas comunes. Cielo falso de tablaroca en lugares especiales como salas de reuniones. Paredes laterales externas de bloque de concreto con enchapado externo de fachaleta tipo Inmaco o similar. Divisiones internas de tablaroca entre espacios de acuerdo a planos. Divisiones de vidrio laminado de 6 mm en salas de reuniones. Las ventanas hacia el exterior son de vidrio flotado de 6 mm con marco de aluminio natural, y en las fachadas sur y poniente cuenta con una cámara de aislamiento térmico y acústico.

##### Niveles del 02 al 06

Superficie de construcción: 6,995.40 m<sup>2</sup>

El acceso principal a este nivel es a través de plaza interna vestibular que conecta con los otros componentes del Campus, incluyendo los estacionamientos denominados ZONA 2 ,4 y 5. Tiene conexión con el Contact Center a través de

<sup>3</sup> (Favor Véase)

✓ Anexo E Plantas Arquitectónicas del Edificio  
✓ Anexo H Registro Fotográfico

los componentes de circulación vertical del edificio, y de una rampa desde la plaza vestibular. Al costado sur oriente de este edificio se encuentra la sala de máquinas del proyecto, con la cual se relaciona directamente a través de un pasillo externo.

**Sistema constructivo:**

Estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y de concreto reforzado, con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Circulaciones verticales: Una escalera principal presurizada y un juego de elevadores (2) eléctricos con motor en la parte superior, con posibilidad de agregar uno más.

**Materiales:** Piso de concreto pulido en zonas de trabajo y áreas comunes. En los niveles 2, 3, 4, 5 y 6 estructura de entrepiso superior visible desde el interior con detalles especiales de tablaroca en zonas como salas de reuniones. Paredes laterales externas de bloque de concreto con enchape exterior de fachaleta tipo Inmaco o similar. Divisiones internas de tablaroca entre espacios de acuerdo a planos. Divisiones de vidrio laminado de 6 mm en salas de reuniones. Las ventanas hacia el exterior son de vidrio flotado tintex de 6 mm con marco de aluminio natural, y el en nivel 6 con un muro cortina; tanto en las fachadas sur y poniente las ventanas y muro cortina poseen una cámara de aislamiento térmico y acústico. La cubierta es de lámina metálica, con una capa inferior de aislante térmico, y en otras losas de concreto.

## II. Edificio de Bodega<sup>4</sup>

**Superficie de construcción:** 1,821.75 m<sup>2</sup>

Se conecta al Campus con calle entre los estacionamientos de la ZONA 4 y 5. Cuenta con un muelle de carga/descarga en la zona norte.

**Sistema constructivo:**

Estructura principal a base de marcos metálicos.

Materiales: Piso de concreto pulido en zonas de trabajo y áreas comunes. Estructura Metálica de techo visible desde el interior. Paredes laterales de bloque de concreto hasta una altura de 3.0 m, y el resto de forro de metal aluminizado. La cubierta de lámina metálica con aislamiento térmico incorporado.

### III. Estacionamientos (Zona 2)

Esta zona que será trasladada como parte de los activos al Fondo Inmobiliario cuenta con un área de 5,974.81 m<sup>2</sup> emplazándose 320 parqueos, sub base de 0.60 m con material compactado a un 85% proctor, base de suelo cemento de 0.20 m de espesor con una capacidad de compactación del 95% proctor; las plazas adoquinadas con una cama de arena como base en primera fila y con grava en la segunda fila; el manejo del agua pluvial es a través de canaletas de concreto media caña enviándose al sistema principal de la urbanización, postes de caño negro de 3", faldón y farol de aluminio para iluminar la zona.

Las áreas construidas se resumen a continuación:

**Tabla No. 6**  
**Distribución de Áreas por Nivel**  
**Edificio Corporativo**

Niveles	Área (m <sup>2</sup> )
N1	1,472.98
N2	1,472.98
N3	1,399.14
N4	1,399.14
N5	1,362.07
N6	1,362.07
<b>Total</b>	<b>8,468.38</b>

**Tabla No. 7**  
**Distribución de Áreas por Nivel**  
**Bodega**

Niveles	Área (m <sup>2</sup> )
N1	1,635.56
Mezanine	186.19
<b>Total</b>	<b>1,821.75</b>

#### IV. Bulevar Via del Corso

La vía se extiende del acceso principal que parte del entronque con la vía nacional y continua de forma sinuosa conduciendo a los diferentes desarrollos del complejo Tuscania, cuenta con cordón, cuneta y acera en toda su longitud, así como los sistemas de drenaje para aguas lluvias, aguas negras provenientes de los edificios existentes y futuros, la superficie de rodamiento consiste en una losa de concreto hidráulico, así como áreas jardinizadas en arriates. La vía La Vía de 10 metros de ancho con una longitud de 685 metros y un área cubierta de 11,155.54 m<sup>2</sup> ha sido dotada con sistema eléctrico e iluminación. Como elementos principales también se distinguen una planta de tratamiento de 410 m<sup>2</sup> que recibe tanto las aguas lluvias como aquellas provenientes de la condensación del sistema de aires acondicionados, las que posteriormente son trasladadas por gravedad a una laguna de 1,966.50 m<sup>2</sup> cuyo diseño responde a conceptos arquitectónicos pero también permite el enfriamiento de las aguas que posteriormente retroalimentan el sistema de acondicionamiento del aire.

#### 6.5 Uso Actual y Otros Detalles

La edificación se encuentra arrendada a la empresa de telefonía TIGO, por un plazo de 12 años, da espacio para alrededor de 1,600 empleados. Las instalaciones se encuentran en buen estado, se observan grietas superficiales típicas en las losas de entrepiso como producto de la interacción del sistema de marcos metálicos que son semi rígidos.

Bulevar vía del Corso presta servicio a todos los residentes y usuarios del complejo Tuscania.

#### 6.6 Descripción del entorno Ecológico

El Campus Tigo se encuentra influenciado por el crecimiento urbano en sus alrededores, posterior a los terremotos de 2001 el desarrollo de la zona ha visto la puesta en el mercado de una oferta inmobiliaria cada vez más creciente, de hecho que el eje entre los municipios Nuevo Cuscatlán – Zaragoza, responde en su crecimiento

a factores como: El fideicomiso de Agua FIHIDRO y a que actualmente se observan proyectos como el campus TIGO, fue construido por la empresa desarrolladora de Via del Corso. La empresa de telecomunicaciones ha invertido aproximadamente \$2.5 millones adicionales en este proyecto que incluyen mobiliario, equipo de transmisiones, así como tecnología para seguridad física y ocupacional.

Cuenta con un área de construcción mayor a 10,000 m<sup>2</sup>, que incluye la bodega y el edificio de seis niveles que reúne a 1,600 colaboradores que anteriormente estaban ubicados en siete locaciones diferentes.

Dentro de sus instalaciones operan las áreas comerciales, corporativas y administrativas. Las nuevas instalaciones también cuentan con 23 salas de reuniones, 750 estacionamientos incluyendo áreas aledañas al sujeto de estudio, un Centro de Capacitación, Clínica empresarial, sala de lactancia materna, terraza y una amplia cafetería. Se encuentra operativo a partir de octubre de 2017.

Campus Tigo formará parte de un desarrollo mayor dentro de una extensión de más de 150 manzanas, incluye 6 áreas residenciales, un área de Oficinas Corporativas, un Club Deportivo, tres áreas comerciales, un colegio, una gasolinera, una área de estudios superiores y un Campo de Golf que se regulará bajo el régimen de condominio que armonizará la relación entre los diferentes proyectos:

#### VIA DEL CORSO

Eje central de conexión entre todas las áreas centrales de Tuscania que tendrá una certificación LEED SITES y donde se desarrollará proyectos de alta eficiencia energética e hídrica

#### VILLA TUSCANIA

En una extensión de 45 manzanas, 15 de ellas áreas verdes y corredores biológicos, se comercializaron 94 lotes residenciales cuyos tamaños varían entre 2,000 y 5,000 vr<sup>2</sup>. Esta residencial se complementan con una amplia casa club, cancha de básquetbol, fútbol y una capilla para celebrar eventos sociales

#### VALLE TUSCANIA

Se desarrolló en un área de más de 25 manzanas, con topografía ondulada. Consta de 150 lotes residenciales con tamaños que oscilan entre 800 y 1,500 vr<sup>2</sup> con

frentes mínimos de 15 metros. El proyecto estará ubicado a una altura entre 700 y 800 metros sobre el nivel del mar. El diseño contempla además de los corredores biológicos, un bulevar central rodeado de áreas verdes recreativas, casa club y piscina.

#### CONDominio TUSCANIA (Proyecto)

En un área de 2 manzanas se construirán 3 torres de apartamentos de 8 a 12 niveles con 2 apartamentos por nivel; los apartamentos serán de una extensión de 200 a 300 m<sup>2</sup> este condominio tendrá acceso a las áreas deportivas del club TUSCANIA además de su propia área para eventos sociales.

#### GOLF TUSCANIA (Proyecto)

En una extensión de 30 manzanas y atravesando por el río San Antonio, se encuentra un valle en el cual se desarrollarán edificios de apartamentos y lotes urbanizados en el entorno de un campo de golf de 9 hoyos. Contará con área para eventos sociales y prácticas deportivas

#### CORPORATIVO TUSCANIA

En un área de 5 manzanas, con un amplio bulevar que los comunica con el resto del complejo urbanístico, se desarrollarán locales corporativos para oficinas compuestos por 4 módulos de 2 edificios cada uno con un área útil total de 20,000 mt<sup>2</sup>. Se tiene proyectadas 80 unidades de 200 a 300 mt<sup>2</sup> y una amplia área de estacionamientos para propietarios y visitantes. Los edificios tendrán 400 mt<sup>2</sup> de bodegas por módulo

#### CLUB TUSCANIA

En una extensión superior a las 10 manzanas, se desarrollará un club deportivo compuesto de canchas de tenis, básquetbol, voleibol, pádel fútbol, squash, piscinas, driving range, gimnasio, y además toda la infraestructura necesaria para desarrollar eventos sociales.

#### LA PIAZZETA TUSCANIA (En Construcción)

En un área de 2 manzanas se desarrollará un complejo comercial compuesto por 14 locales. Contará con tiendas de conveniencia, cafés y restaurantes para satisfacer la demanda local, del complejo TUSCANIA, y la externa que podrá hacer uso de ella.

Evaluando el desarrollo de esta última propuesta se prevé que la demanda de bienes y servicios que representarán las más de 300 familias y más de 100

oficinas y locales comerciales se incrementará en la zona, convirtiéndose en oportunidades para desarrollo comercial e inmobiliario en los alrededores.

La zona también cuenta con otros desarrollos habitacionales que aportarían al menos 6,822 habitantes adicionales con un potencial de crecimiento hasta 8,204 personas.

**Tabla No. 8**  
**Áreas y Volúmenes de Construcción**

<b>Residencial</b>	<b>Unidades</b>	<b>Densidad</b>	<b>Potencial</b>	<b>Total</b>
Brisas de Zaragoza	1,000	Alta	0	1,000
Villa Tuscania		Alta	94	94
Valle Tuscania		Alta	150	150
Condominio Tuscania		Media	60	60
Las Luces	85	Baja	30	115
Los Manantiales	50	Media	50	100
Cumbres Palo Alto	260	Media	0	260
Miramar	500	Media	0	500
<b>Totales</b>	<b>1,895</b>		<b>384</b>	<b>2,279</b>
Habitantes	6,822		1,382	8,204

## 6.7 Aspectos Relevantes

Para las consideraciones de valor, se realizó un sondeo de mercado partiendo de consultas directas e indirectas principalmente en internet y revistas especializadas, como resultado de ello se presenta un análisis estadístico del comportamiento de la oferta en los alrededores, si bien debe reconocerse que las características del sujeto bajo análisis no se encuentran en los desarrollos de la zona, considerando su extensión y forma pero lo más importante atendiendo sus características de diseño y consideraciones ambientales.

Algunos factores que contribuyen a diferenciar el terreno, de cara a la oferta actual de inmuebles en la zona, incluyen el cumplimiento de Regulaciones y normativas gubernamentales, la ampliación de la carretera CA-4 para empalmar con By Pass en la ciudad del puerto de La Libertad y la construcción de dicho By Pass, y finalmente que no se observan riesgos naturales o físicos ni de delincuencia en la zona, por encontrarse en un complejo cerrado y con sistemas de seguridad.

Es importante relevar que las características del contrato de arrendamiento de los activos analizados, en cuanto a



su diseño y uso específico, como al plazo del acuerdo, constituyen factores determinantes acerca del valor, ya que bajo estas consideraciones no se prevé un uso diferente ni actividades de comercialización del conjunto o de sus partes por separado.

La oferta de inmuebles rústicos con superficies mayores a 30,000 v2 muestra el siguiente estado:

**Tabla No. 9**  
**Ofertas de Terrenos Rústicos**

No.	Descripción	Superficie (V2)	Precio Unitario (US\$/v2)	Contacto	Teléfono
1	500 ms. del parque Nuevo Cuscatlán	70,000	50.00	A Irigoyen	2243-4786
2	Cumbres de Santa Elena c/permisos	48,000	60.00	A Irigoyen	2243-4787
3	Nuevo Cuscatlán, terreno en elevación	55,000	75.00	Michelle Neftali	7082-3425
4	Terreno plano, 121 ms. de frente	68,000	90.00	Carolina Girón	7924-9138
5	Terreno Rústico	150,000	60.00	Metro cuadrado B/R	<small>ivanperra@inmobiliaria.metrocuadrado.com</small>
6	Plano a orilla de calle	28,000	65.00	Sra. de González	7319-2621
7	Zaragoza a 7 min. de Calle al Puerto	70,000	3.50	Lidia Quintanilla	7489-2547

Los estadísticos para los terrenos rústicos muestran que el valor de la tierra presenta variaciones importantes, con una dispersión por encima del 15%; indicativo de tendencias especulativas, entre mayor es la superficie el precio unitario tiene una tendencia hacia la baja y en promedio los valores se encuentran en el orden de los US\$ 57/v2.

**Tabla No. 10**  
**Estadísticos de Terrenos Rústicos**

Parámetro	Superficie (V2)	Precio Unitario /v2
Máximo	150,000.00	90.00
<b>Promedio</b>	<b>69,857.14</b>	<b>57.64</b>
Mínimo	28,000.00	3.50
Desviación Estándar	38,463.96	27.09
Dispersión		47%

Valor real para bienes reales

Por otra parte la oferta de terrenos urbanizados con superficies entre 3 y 5 manzanas disponibles en los alrededores, presentan las siguientes características:

**Tabla No. 11**  
**Oferta de Terrenos Urbanizados**

No.	Descripción	Superficie (V2)	Precio Unitario (US\$/v2)	Contacto	Teléfono
1	Nuevo Cuscatlán salida del pueblo	30,000	90.00	Carlos Alberto Puente	7851-3928
2	Nuevo Cuscatlán orilla de calle.	31,000	120.00	Carlos Barahona	7294-5180
3	Terreno calle al Puerto de la Libertad	38,100	145.00	RE MAX	2223-0000
4	Terreno Urbanizado	50,000	125.00	Metro cuadrado Bienes Raíces	inmueblesintocados.com
5	Nuevo Cuscatlán frente 700 ms	50,000	100.00	A Irigoyen	2243-4788

Los estadísticos para los terrenos urbanizados muestran como la intervención de los desarrolladores imprime valor a los desarrollos, las diferentes apuestas de incorporar más o menos servicios y sobre todo el aspecto de seguridad, hacen que los valores puestos en el mercado eleven del promedio de los terrenos rústicos de US\$ 60/v2 a valores de US\$ 116/v2.

Si se considera la dispersión de la muestra el valor de los terrenos considerando las extensión presenta variaciones de +/- US\$ 22/v2

**Tabla No. 12**  
**Estadísticos de Terrenos Urbanizados**

Parámetro	Superficie (V2)	Precio Unitario /v2
Máximo	50,000.00	145.00
<b>Promedio</b>	<b>39,820.00</b>	<b>116.00</b>
Mínimo	30,000.00	90.00
Desviación Estándar	9,803.67	21.62
Dispersión		19%

Valor real para bienes reales

La oferta de inmuebles dentro del complejo son un indicador adicional de los valores asociados a terrenos urbanizados, como se muestra en la tabla siguiente, y considerando que las superficies son menores al sujeto bajo análisis y que tanto la teoría como el mercado responde con un sobre precio por áreas menores, puede establecerse que la tendencia para estos inmuebles es de un valor promedio de US\$ 162/v2 para los terrenos ubicados en Valle Tuscania y de US\$ 126/v2 para los ubicados en Villa Tuscania, el valor que se asocie al inmueble bajo estudio, deberá encontrarse por debajo de estos índices.

**Tabla No. 13**  
Estadísticos de Terrenos Urbanizados

No.	Descripción	Topografía	Superficie (V2)	Precio Unitario (US\$/v2)	Contacto	Teléfono
1	Valle de Tuscania	n.d	1,083.19	152.33	Internet	7194-3249
2	Valle de Tuscania	n.d	770.00	130.00	Grupo RG	7497-7859
3	Valle de Tuscania	Plano	859.20	203.68	Localizadores Inmobiliarios Agente	7938 4392
4	Villa Tuscania	n.d	1,812.08	150.00	Eva Felisa Montengro Agente Inmobiliaria Grupo JRE	7894 9249
5	Villa Tuscania	Plano	2,379.51	108.71	Agente S&S Real Estate	7270 0395
6	Villa Tuscania	Semi plano	2,540.00	135.00	Agente Gutiérrez & Co. - Gestores Inmobiliarios	7018 1111
7	Villa Tuscania	Plano	2,210.00	109.73	Internet	n.d

### Variación de costos en la Industria de la Construcción

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción CASALCO, monitorea la evolución de precios de 40 diferentes recursos, incluyendo el costo de la Mano de Obra, Cemento, Pétreos, Madera, tuberías, productos derivados del petróleo, entre otros.

Los cambios más relevantes se refieren al incremento en los salarios para Mano de Obra Calificado, Auxiliares, Vigilantes y Serenos en los meses de junio 2017 y enero 2018.

Los cambios al mes de diciembre de 2018, respecto del mismo mes en 2017 muestran un incremento máximo de 1.2% y disminuciones en el precio de recursos de hasta 1.0%, el promedio de los cambios en los 40 ítem es de 0.3%.

Para efectos de la actualización de los precios, considerando que el impacto no es directo al costo de construcción dado los diferentes pesos de éstos en las partidas constructivas, se ha tomado una tasa de actualización de 0.5%.

**Tabla No. 14**  
**Cambios en el Precio de Recursos de la Industria de Construcción**  
**Precios de Diciembre 2018 respecto a Precios de Diciembre 2017**

No.	Recurso	Unidad	Cambio	No.	Recurso	Unidad	Cambio
1	Salario por día de obrero Calificado más prestaciones	Salario/día	0.2%	21	Hierro corrugado grado 40 diámetro 3/8" (bajo norma)	qq.	0.0%
2	Salario por día de obrero calificado	Salario/día	0.2%	22	Rollo de Alambre Thhn 12 (100 Mts.)	Rollo	0.9%
3	Salario por día de Auxiliares, Vigilantes y Serenos más prestaciones	Salario/día	0.3%	23	Rollo de Cordel de Nylon	Rollo	-0.5%
4	Salario por día de Auxiliares, Vigilantes y Serenos	Salario/día	0.2%	24	Celosía de vidrio nevado para ventana.	Unidad	0.0%

No.	Recurso	Unidad	Cambio	No.	Recurso	Unidad	Cambio
5	Bolsa de Cemento Portland en ferretería	BoL (42.5 Kgs)	-0.4%	25	PVC de ½" (315 psi )	Unidad	-0.8%
6	Bolsa de Cemento Portland en fábrica	BoL (42.5 Kgs)	0.2%	26	PVC de 3" (100 psi )	Unidad	0.3%
7	Bloque de Concreto (10x20x40)	Millar	0.1%	27	PVC de 4" (100 psi )	Unidad	0.8%
8	Ladrillo de Piso de Cemento 25 x 25 gris y rojo	Millar	0.1%	28	Lámina Acanalada Gris 8'	Unidad	0.3%
9	Pila y lavaderos prefabricado de concreto de un ala	Unidad	0.0%	29	Inodoros Standard, tipo económico, color blanco	Unidad	0.2%
10	Concreto 210 Kg/cm <sup>2</sup> (descarga convencional)	M <sup>3</sup>	0.0%	30	Ducha ( Económica )	Unidad	1.2%
11	Arena de Río	M <sup>3</sup>	0.3%	31	Válvula corriente de baño	Unidad	0.7%
12	Grava	M <sup>3</sup>	0.2%	32	Lavamanos económico blanco	Unidad	-0.1%
13	Ladrillo de Obra (28x14x7 cms.)	Millar	1.1%	33	Azulejo económico 20X30	M <sup>2</sup>	0.0%
14	Tabla	Vara	0.5%	34	Gasolina Especial	Galón	0.5%
15	Regla Pacha	Vara	0.0%	35	Gasolina Regular	Galón	0.5%
16	Costanera	Vara	0.2%	36	Diésel	Galón	1.2%
17	Riostra	Vara	0.0%	37	Pintura interior	Galón	1.1%
18	Polín de 3" (Tipo C) - Chapa 16	Unidad	0.5%	38	Pintura exterior	Galón	1.0%
19	Polín de 4" (Tipo C) - Chapa 16	Unidad	0.2%	39	Mezcla Asfáltica en Caliente (Puesta en Planta)	Tonelada	0.0%
20	Puerta metálica con chapa de doble pasador 0.90x2.00 ms	Unidad	-1.0%	40	Asfalto AC20	Galón	-0.2%

## 7 Estudio de Valor

### A. Determinación del Valor del Terreno

Aunque los terrenos disponibles en el mercado no cuentan con las características de desarrollo del inmueble donde se ubica el sujeto de análisis, puede partirse para determinar su valor de las ofertas para terrenos rústicos con áreas similares.

Hemos partido de un promedio conservador para el terreno rústico de US\$ 57/v<sup>2</sup>, factorizándolo por su acceso respecto a la vía principal, por el área respecto al sujeto en análisis y por la ubicación respecto al nivel de la calle principal.

La comparación de características se efectuó tomando como base tres de los inmuebles más representativos, con accesos a las calles principales y ubicadas en la zona, los dos primeros en la zona de Zaragoza y el segundo en la entrada a Nuevo Cuscatlán.

Con las ecuaciones respectivas<sup>5</sup> se obtuvo un factor global igual a 0.53 a través del que se inició el análisis con un valor unitario para el sujeto de análisis de US\$ 30.18/v<sup>2</sup> en su condición rústica.

Para el segundo terreno, dada su configuración y uso se le asignó el mínimo valor de mercado, tal como se seleccionan los proyectos de vías urbanas.

**Tabla No. 15**  
**Relación de valores para el terreno**

Rubros	Área	Unidad	Valor Unitario	Sub Total
Primer Terreno	25,220.75	V2	30.18	761,252
Segundo Terreno	25,022.95	V2	1.50	37,534

Valor real para bienes reales

<sup>5</sup> Véase glosario de conceptos al final

B. Determinación del Costo de Reposición de las Edificaciones

Se tuvo acceso a los costos de construcción de los edificios, vigentes para 2017, copia de los contratos de compra de los ascensores, los costos indirectos fueron redistribuidos con base al peso de los costos de las obras, obteniéndose el siguiente detalle de inversión:

**Tabla No. 16**  
**Presupuesto de Construcción a Octubre 2018**

Partidas	Montos
<b>Edificio</b>	<b>9,537,639.36</b>
Movimiento de Tierras	918,782.56
Obras Exteriores	594,343.21
Estructura Principal	2,354,638.80
Estructura Secundaria	528,296.85
Acabados de Obra Gris	115,850.79
Acabados Finales	895,480.66
Instalaciones Hidrosanitarias	348,702.10
Instalaciones Eléctricas y especiales	1,353,766.76
Costos Indirectos	2,427,777.63
<b>Bodega</b>	<b>810,157.01</b>
Edificio	603,933.96
Costos Indirectos	206,223.05
<b>Equipos Incorporados</b>	<b>1,991,940.34</b>
Aire acondicionado	1,914,770.79
Ascensores	77,169.55
<b>Totales</b>	<b>12,339,736.71</b>

Para el cálculo de los costos de reposición para diciembre 2018, se actualizaron los valores con una tasa del 0.5% y el plazo de 14 meses. Considerando el mantenimiento y uso de los equipos incorporados al edificio los costos de los mismos no fueron actualizados y se deprecian linealmente.

**Tabla No. 17**  
**Costo de Reposición de las Edificaciones**

Edificio	Costo 2017	Tasa	Antigüedad	Costo 2018
Edificio	9,537,639.36	0.5%	1.2	9,594,893.77
<b>Bodega</b>	<b>Costo 2017</b>	<b>Tasa</b>	<b>Antigüedad</b>	<b>Costo 2018</b>
Bodega	810,157.01	0.5%	1.2	815,020.38

Los valores unitarios de construcción resultan en US\$ 1,133/m<sup>2</sup> para el edificio y US\$ 447/m<sup>2</sup> para la bodega considerándose adecuados al diseño y especialización de los mismos.

Para el caso de Bulevar Vía del Corso, se obtuvo los costos de desarrollo a diciembre 2017 así como los incurridos durante 2018.

Debe tomarse en cuenta que esta vía no se encuentra concluida en toda su extensión y que la valoración se refiere al tramo completado.

Se incluyen también dos obras de importancia que se por su función se integran a la sub estructura del bulevar, siendo éstas la planta de tratamiento y la laguna central. (La segunda laguna mostrada en los planos y ubicada al norte del complejo no se encuentra construida)

De igual manera que las edificaciones, para determinar el costo de reposición, las inversiones a 2017 fueron actualizados a tasa 0.5% y para un plazo de 14 meses; agregando posteriormente las inversiones realizadas en 2018.

**Tabla No. 18**  
**Costo de Reposición de las Edificaciones**

Obras	Costos 2017	Valor Actual	Costos 2018	Costo Reposición
Bulevar Vía del Corso	2,688,048	2,704,184	132,568	2,836,753
Laguna	189,637	190,775	6,705	197,480
Planta de Tratamiento	277,583	279,249	98,851	378,100
<b>Totales</b>	<b>3,155,267</b>	<b>3,174,208</b>	<b>238,124</b>	<b>3,412,332</b>

Los costos unitarios que se obtienen para cada estructura de US\$ 2,070,622/km del bulevar sin incluir terreno; US\$ 100/m<sup>2</sup> de la laguna y de US\$ 922/m<sup>2</sup> para la planta de tratamiento responden al tipo, diseño y especialización de las obras, siendo representativas de valores actuales y de mercado.

Para determinar el Costo de Reposición Neto, la depreciación funcional se basa en el buen estado de las construcciones que no se clasifica como nueva por su uso intensivo proveniente de los casi 1,600 usuarios, la depreciación física se basa en una vida útil de 60 años y antigüedad de 14 meses, la tabla muestra los factores correspondientes, así como el factor combinado de ambos efectos que indicaría una disminución de 0.7% respecto al costo de reposición nuevo.

**Tabla No. 19**  
**Determinación del costo de las edificaciones por el Método Depreciado**

No.	Edificios	Área (m2)	Costo Reposición Nuevo/m2	Factor Depreciación Funcional	Factor Depreciación Física	Factor Combinado	Costo Reposición Neto /m2	Costo Reposición Neto (US\$)
1	Edificio TIGO	8,468.38	\$ 1,133	0.9968	0.9960	0.9928	\$ 1,125	9,525,734
2	Bodega	1,821.75	\$ 447	0.9968	0.9960	0.9928	\$ 444	809,146
<b>Sub Total Edificaciones (Aproximado a entero)</b>								<b>10,334,800</b>

Para la depreciación de estos activos se han tomado los siguientes períodos: Pavimentos rígidos y embalses 20 años; Planta de tratamiento 15 años. Considerando que las obras son prácticamente nuevas y que reciben mantenimiento continuo no se incluye factores de depreciación funcional.

**Tabla No. 20**  
**Determinación del costo de bulevar vía del Corso por el Método Depreciado**

Obras	Costo 2018	Vida Útil	Antigüedad	Costo Depreciado
Bulevar Vía del Corso	2,836,753	20	1.2	2,666,547
Laguna	197,480	20	1.2	185,631
Planta de Tratamiento	378,100	15	1.2	347,852
<b>Totales</b>	<b>3,412,332</b>			<b>3,200,030</b>

Los equipos incorporados a los edificios incluyen el sistema de aire acondicionado de última generación, dos ascensores uno para 6 niveles y otro para 7 niveles con su cable para lectoras.

Considerando que la vida útil varía respecto a las edificaciones, se determina su costo basándose en dicho parámetro no contable y con el método de depreciación lineal.

Los costos de adquisición originales se consideran como costos de reposición actuales, considerando el plazo de 14 meses transcurrido desde su puesta en marcha.

**Tabla No. 21**  
**Determinación del costo de Equipos incorporados a los edificios**

<b>Equipos</b>	<b>Costo de Reposición</b>	<b>Vida Útil</b>	<b>Depreciación Anual</b>	<b>Costo Depreciado</b>
Sistema de Aire Acondicionado	1,914,770.79	10	191,477	1,684,998
Ascensores	77,169.55	25	3,087	73,465
<b>Sub Total Equipos</b>	<b>1,603,381.87</b>			<b>1,758,464</b>

## 8 Valuó por Integración de valores

Tomando como base los resultados de los diferentes métodos utilizados se concluye que los valores de los activos que potencialmente serian trasladados al fondo inmobiliario son:

### **Valor del Primer Terreno**

#### **(Bajo Edificio Corporativo, estacionamientos y Bodega)**

Setecientos Sesenta y Un Mil Doscientos Cincuenta y Dos 00/100 (US\$ 761,252) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

### **Valor del Segundo Terreno**

#### **(Bajo el Bulevar Vía del Corso)**

Treinta y Siete Mil Quinientos Treinta y Cuatro 00/100 (US\$ 37,534) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

### **Costo Depreciado de Edificio Corporativo y Bodega**

Diez Millones Trescientos Treinta y Cuatro Mil Ochocientos 00/100 (US\$ 10,334,800) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

### **Costo Depreciado Equipos incorporados**

Un Millón Setecientos Cincuenta y Ocho Mil Cuatrocientos Sesenta y Cuatro 00/100 (US\$ 1,758,464) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

### **Costo Depreciado Bulevar Vía del Corso**

Tres Millones Doscientos Mil Treinta 00/100 (US\$ 3,200,030) Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

Ing., Msc. Nelson Edgardo Quevedo  
Representante Legal



### Notas Especiales:

1. El propietario ha manifestado su intención de incluir dentro de los activos a trasladar al fondo inmobiliario las instalaciones del proyecto de inversión para el diseño e instalación de Paneles Solares, del cual se tuvo evidencia del pago de sumas correspondientes al anticipo para la fabricación de los equipos.

Con base a las regulaciones de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, de las Normas Internacionales de Valuación y de lo que dicta la Norma NPB4-42 NORMAS PARA LA INSCRIPCIÓN DE PERITOS VALUADORES Y SUS OBLIGACIONES PROFESIONALES EN EL SISTEMA FINANCIERO, los valores asociados a dicha inversión no se incluyen como parte del presente análisis ya que aún no se encuentran instalados.

La situación del proyecto se encuentra en etapa de cumplimiento de leyes y normativas para su debida instalación, cuya gestión se encuentra a cargo de la empresa ABRUZZO, SA DE CV, y serán instalados por la empresa EnerTiva de El Salvador, SA de CV. Los valores invertidos según consta en las facturas revisadas ascienden a US\$ 260,150.18 de un total de US\$ 511,126.62 incluyendo, diseño, materiales y mano de obra.

Se recomienda efectuar un peritaje tras su instalación, previo al traslado hacia el fondo inmobiliario, para dar cumplimiento a las normativas relacionadas.

Estamos seguros que el proyecto de paneles solares no sólo agregaría valor al complejo Tuscania apoyando su funcionamiento y desarrollo comercial, si no que dichos activos fortalecerán el rendimiento del fondo inmobiliario.

2. Con base a las declaraciones del propietario se conoció que sería trasladado el derecho de uso del terreno para disponer sobre él la construcción que conforman el Bulevar Via del Corso, para lo que se recomienda una actualización del valor recomendado para efectos del traslado al Fondo Inmobiliario, dicha condición no ha sido considerada para la valoración que se presenta.
3. El estudio de valor no incluye levantamiento topográfico.
4. El valuador no tiene interés actual, ni se contempla un interés futuro sobre el bien sujeto del presente estudio.
5. El monto expresado en este avalúo corresponde al valor de los activos descrito según su estado a la hora y fecha señalados.
6. No se consideraron pruebas físicas de ingeniería y no se asume responsabilidad por la firmeza de estructuras en las obras.

## 9 Anexos

- A. Macrolocalización
- B. Microlocalización
- C. Mapa Catastral
- D. Distribución en Planta
- E. Plantas Arquitectónicas Edificio Corporativo
- F. Plantas Arquitectónicas Bodega
- G. Bulevar Vía del Corso y Descripción Técnica
- H. Registro Fotográfico
- I. Escritura de Propiedad y Certificación Extractada
- J. Conceptos de Valor

## 10. Créditos

Nelson Edgardo Quevedo Moreno - Director

Carlos Lisandro Argueta – Levantamiento y Mercado

A. Macrolocalización



Valor real para bienes reales



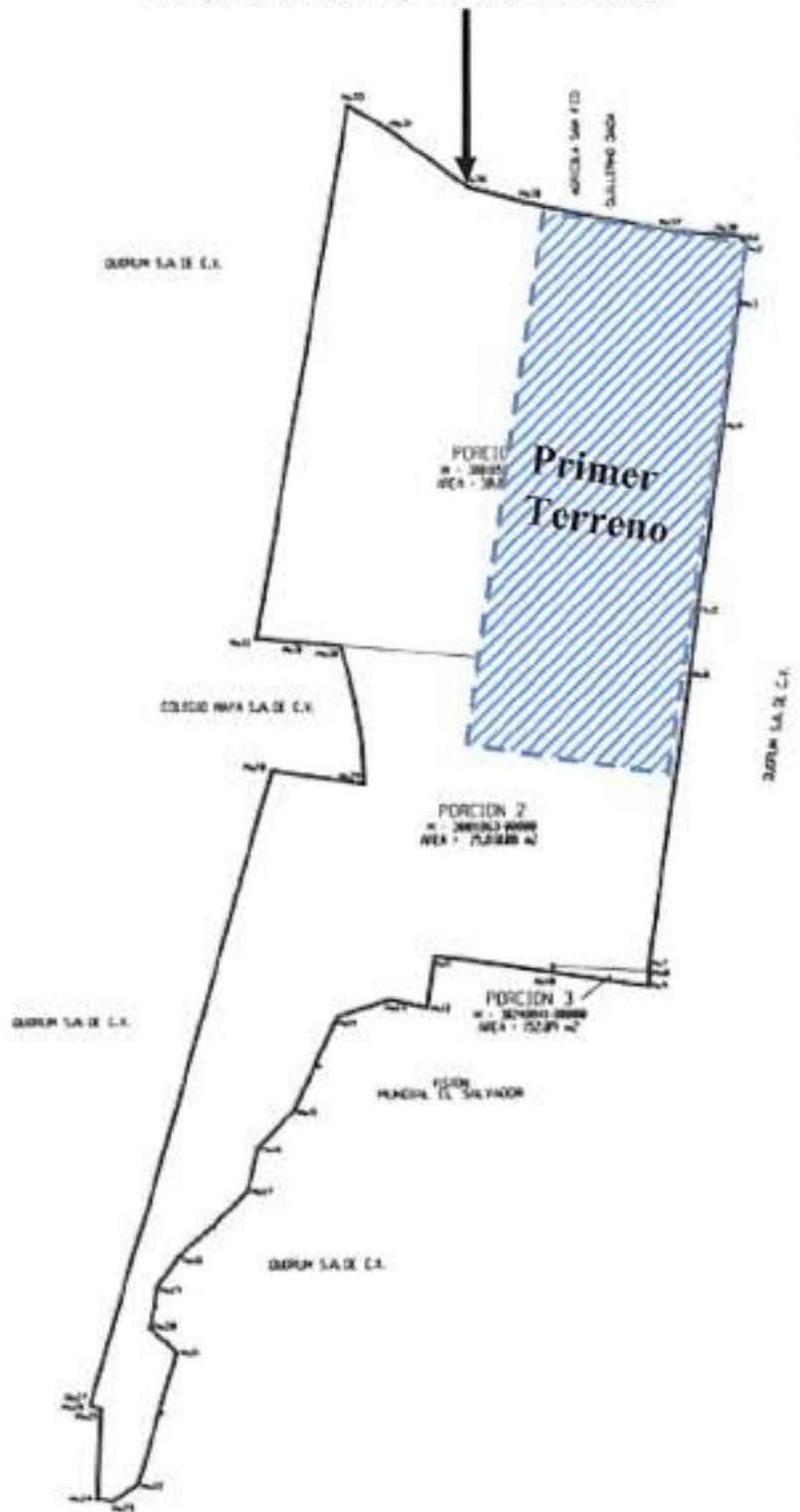
## B. Microlocalización

Activos sujetos de Análisis





C. Mapa Catastral  
 Terreno General y Primer Terreno



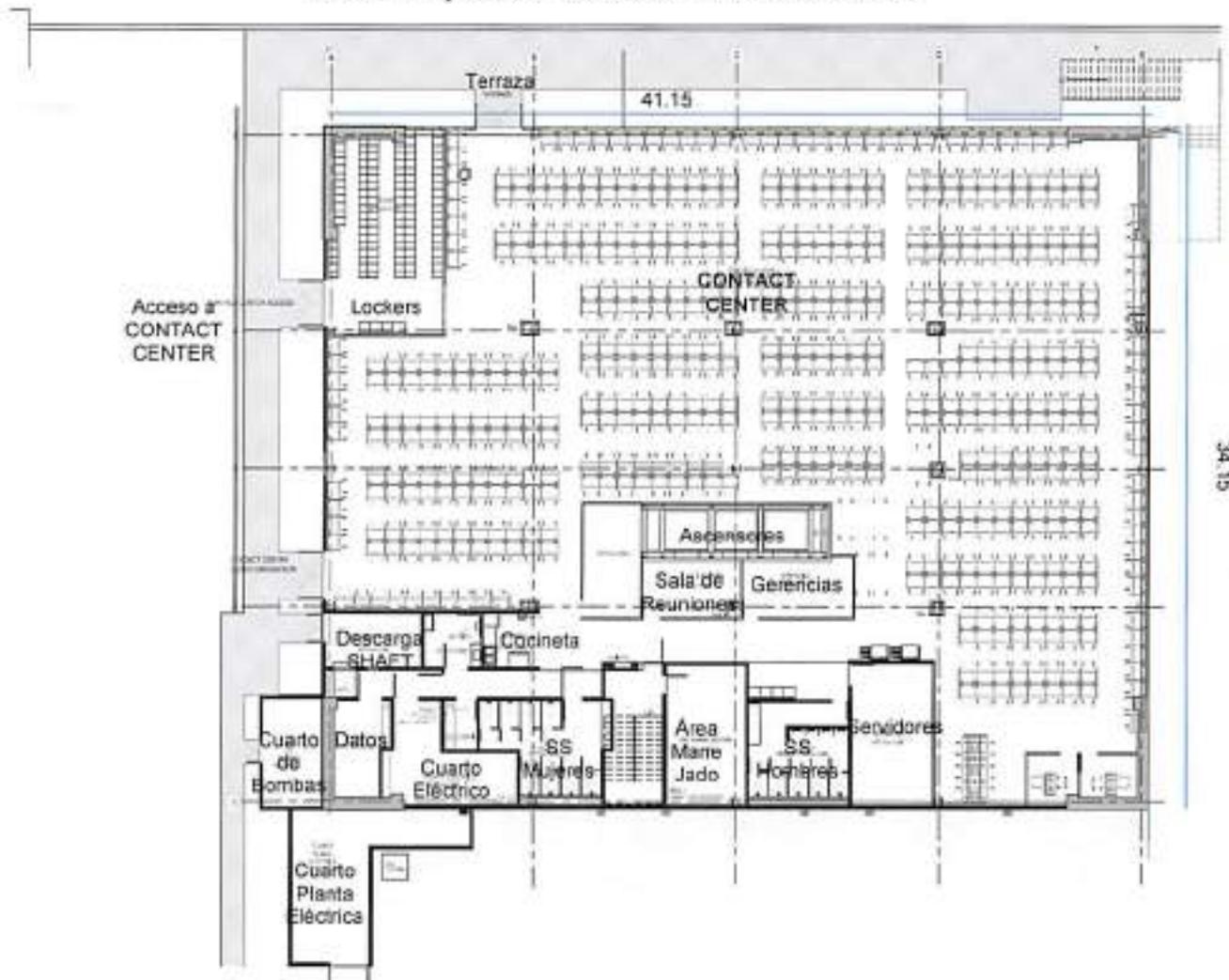


D. Distribución en Planta  
(Desarrollo sobre Primer Terreno)

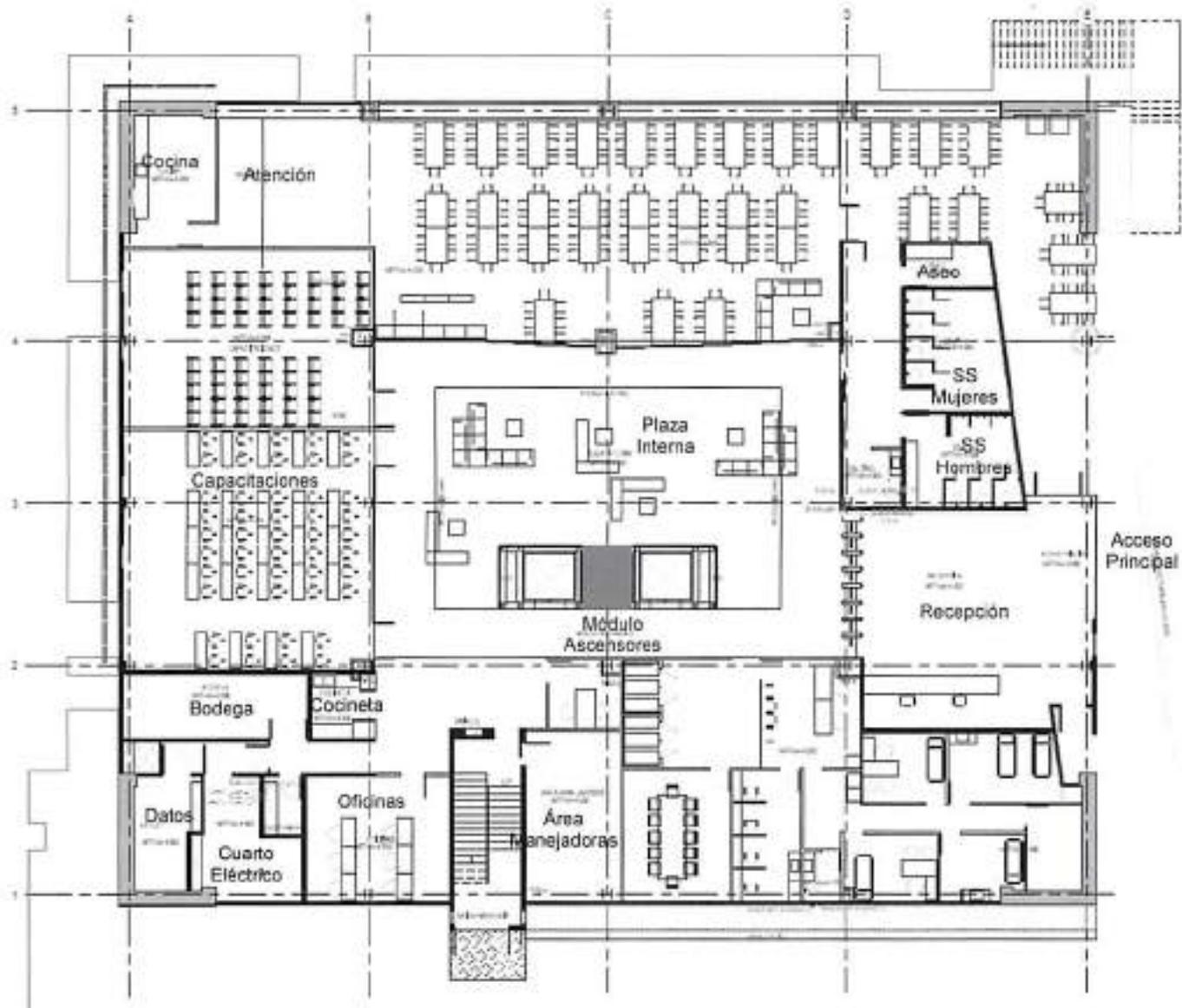


E. Plantas Arquitectónicas Edificio Corporativo

Planta Arquitectónica Nivel 01 Contac Center

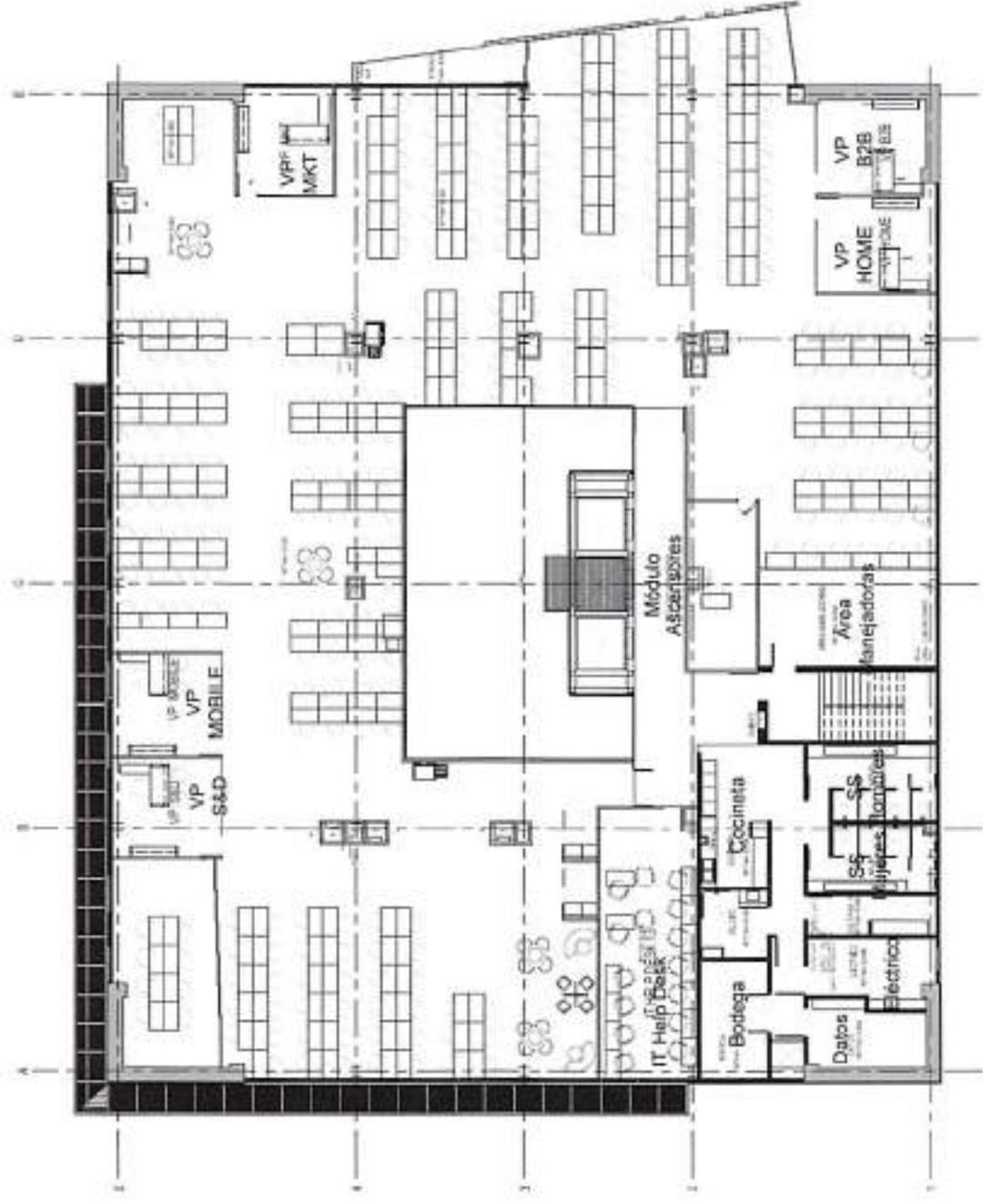


Planta Arquitectónica Nivel 02 Lobby y Cafetería





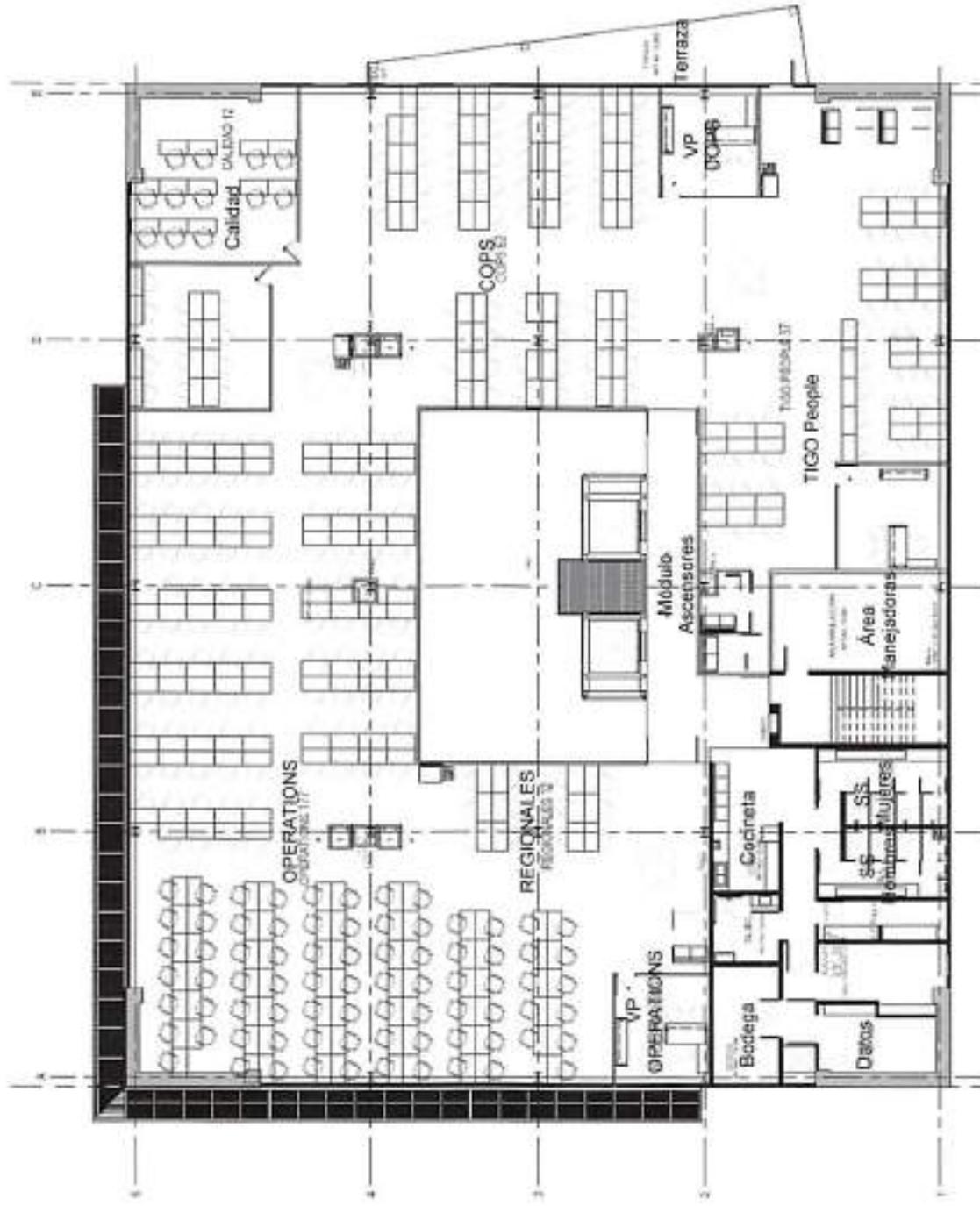
Planta Arquitectónica Nivel 03 Oficinas



Valor real para bienes reales



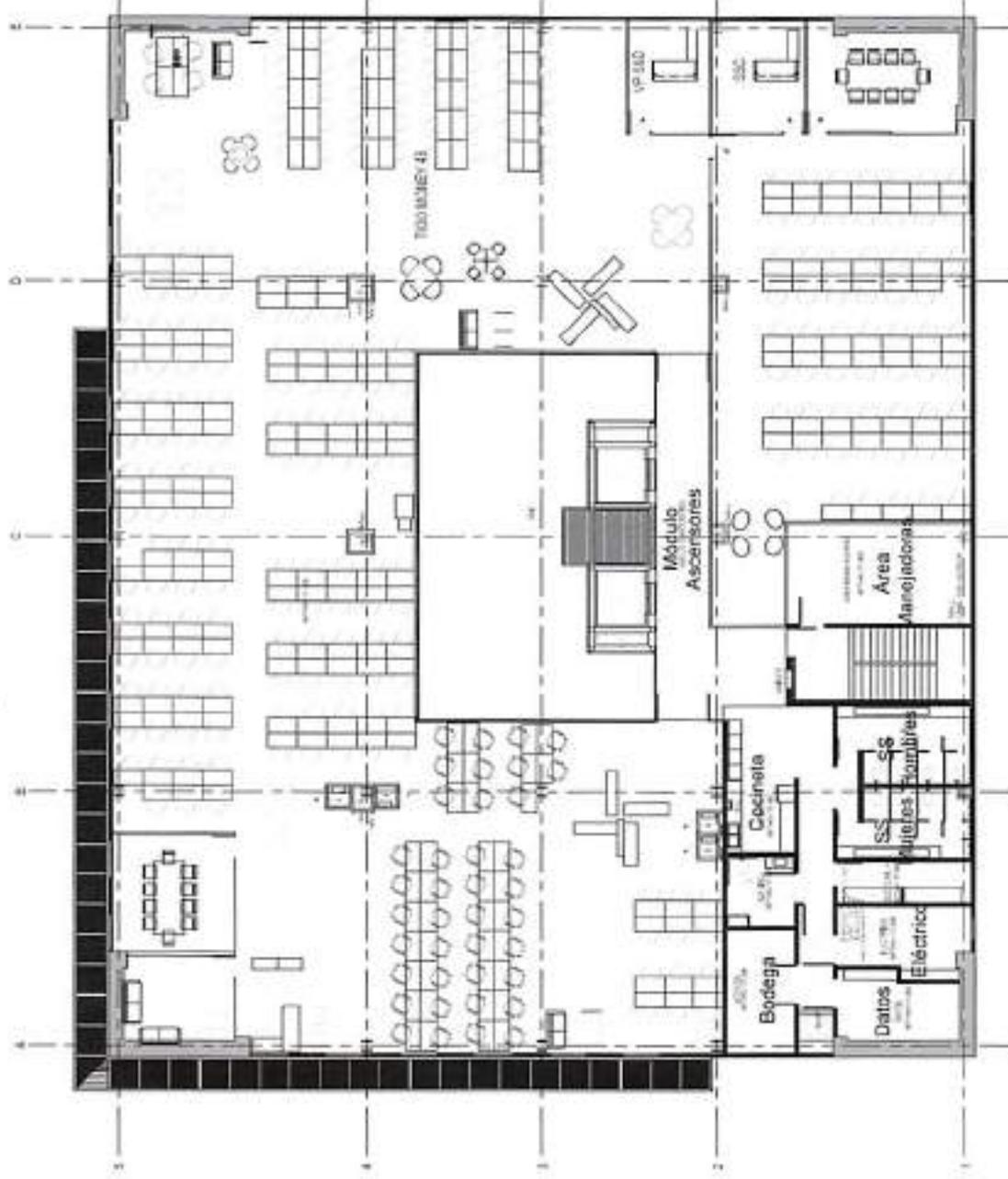
Planta Arquitectónica Nivel 04 Oficinas



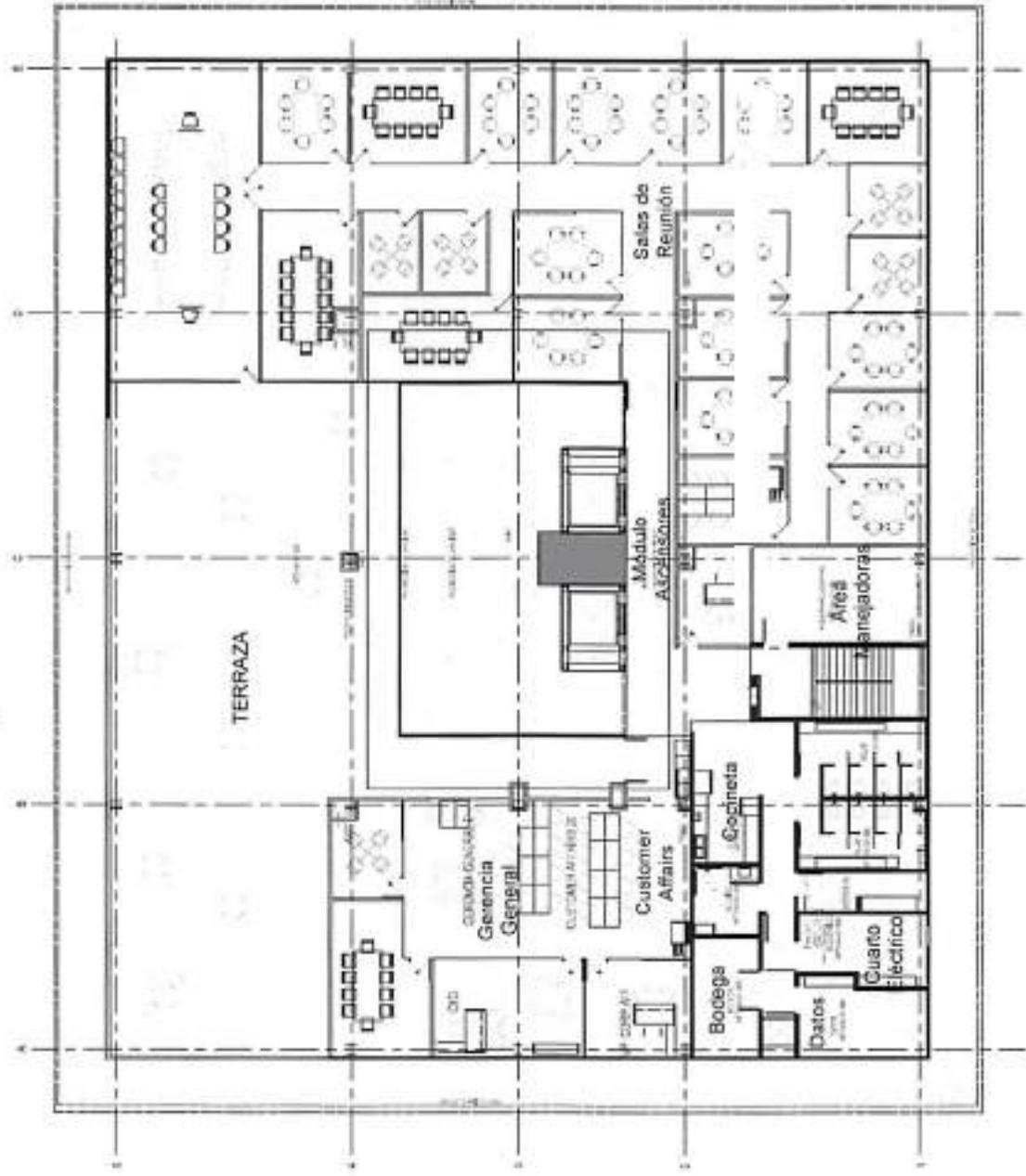
Valor real para bienes reales



Planta Arquitectónica Nivel 05 Oficinas

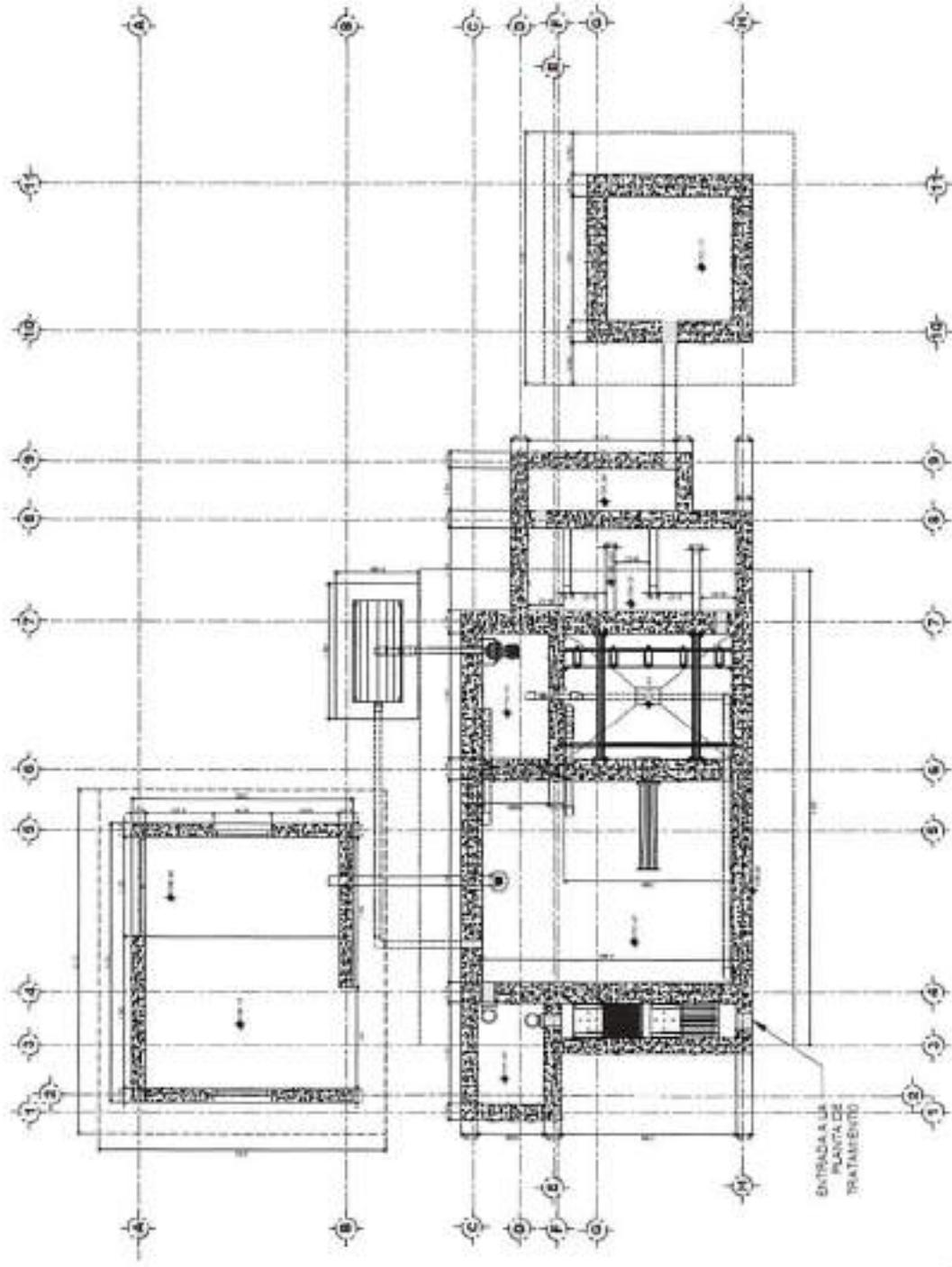


Planta Arquitectónica Nivel 06 Oficinas

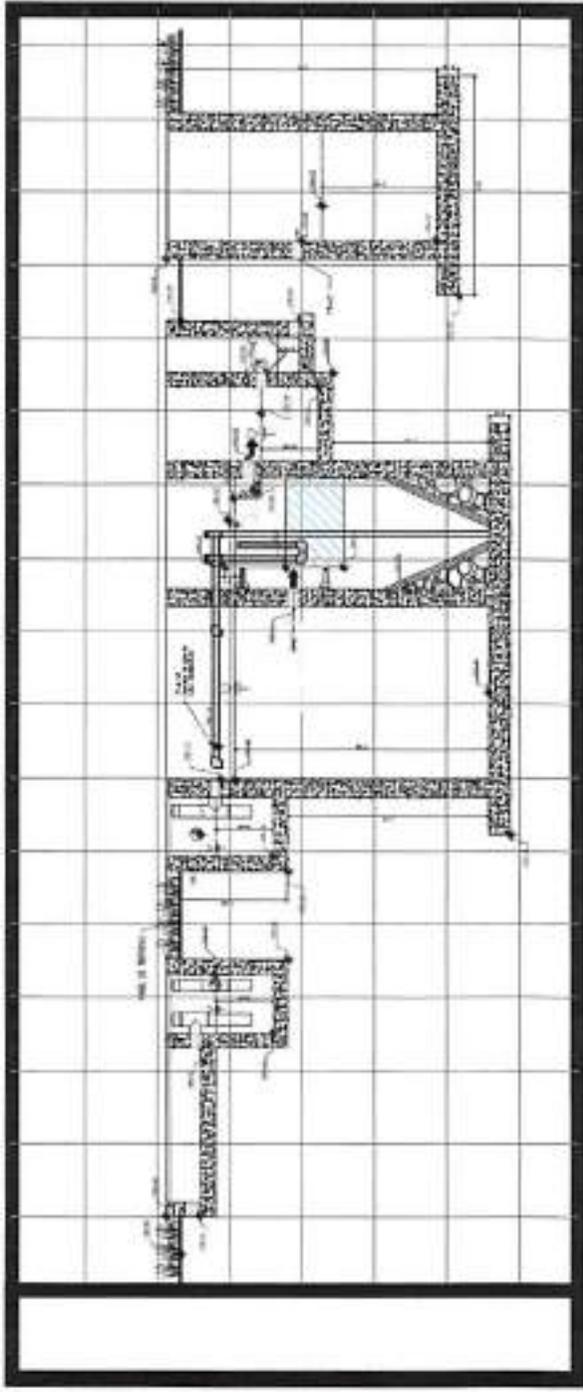


Valor real para bienes reales

Planta de Tratamiento  
 Distribución en Planta

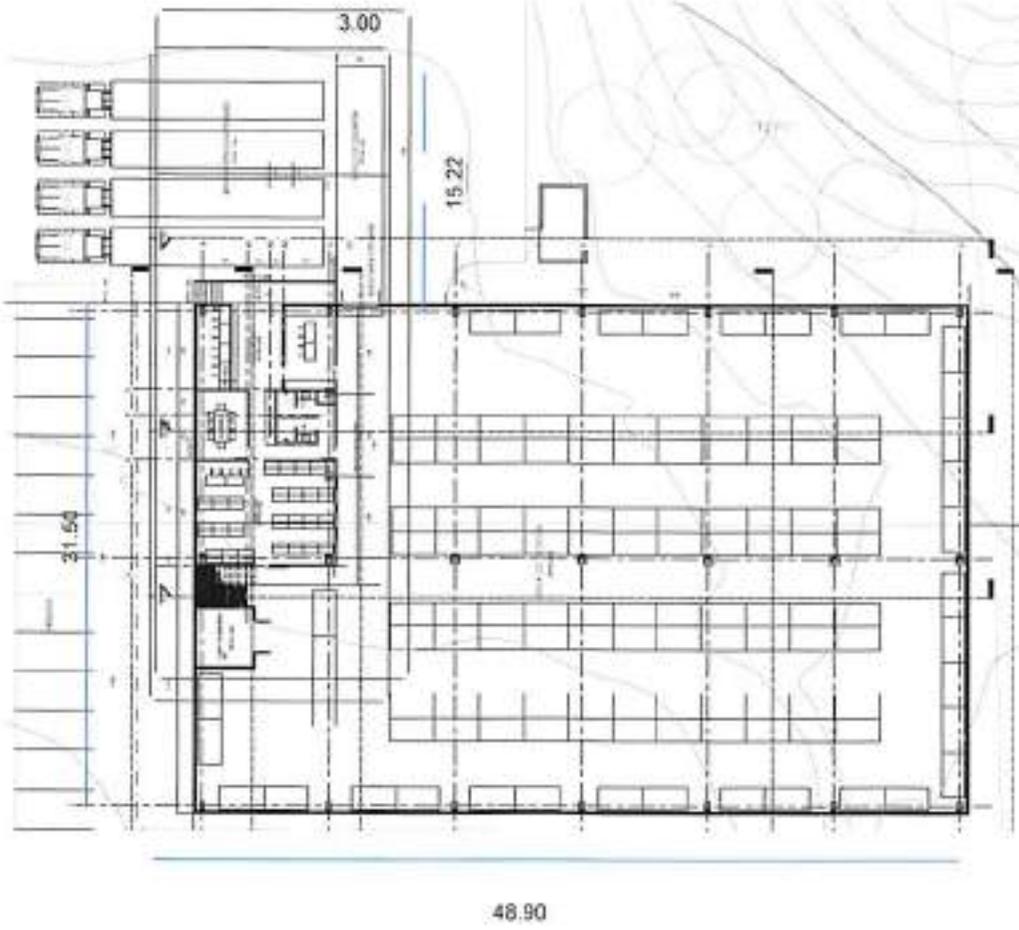


Planta de Tratamiento  
Corte Transversal





F. Planta Arquitectónica de Bodega





**DESCRIPCION TECNICA**

PROPIEDAD: BULEVAR VIA DEL CORSO

PROPIETARIO: TCBP S.A. DE C.V.

LUGAR: COMPLEJO TUSCANIA, KM 16.5 CARRETERA AL  
PUERTO DE LA LIBERTAD

MUNICIPIO: Zaragoza DEPARTAMENTO: La Libertad

Descripción técnica del inmueble denominado BULEVAR VIA DEL CORSO propiedad de TCBP S.A. DE C.V. ubicado en COMPLEJO TUSCANIA, KM 16.5 CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, municipio de Zaragoza, departamento de La Libertad, con una extensión superficial de diecisiete mil cuatrocientos ochenta y ocho punto setenta y ocho metros cuadrados, equivalentes a veinticinco mil veintidós punto noventa y cinco varas cuadradas. El vértice Sur Oriente que es el punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas: NORTE doscientos setenta y siete mil trescientos ochenta y ocho punto cuarenta, ESTE cuatrocientos sesenta y ocho mil quinientos sesenta y cinco punto diecisiete. LINDERO ORIENTE partiendo del vértice Sur Oriente está formado por quince tramos con los siguientes rumbos y distancias: TRAMO 1, circunferencia de radio quince punto noventa y cuatro metros y longitud de arco de catorce punto treinta y dos, con cuerda Norte diecisiete punto cero grados veinticinco punto cero minutos cuarenta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto ochenta y tres metros; TRAMO 2, Norte ocho punto cero grados diecisiete punto cero minutos cuarenta y dos punto cero segundos Este, con una distancia de ciento veinticinco punto setenta y ocho metros; TRAMO 3, circunferencia de radio doce punto cero dos metros y longitud de arco de cinco punto cincuenta y un metros, con cuerda Norte veinticinco punto cero grados veinticinco punto cero minutos treinta punto cero segundos Este, con una distancia de cinco punto cuarenta y seis metros; TRAMO 4, circunferencia de radio sesenta punto dieciocho metros y longitud de arco de veinticuatro punto catorce metros, con cuerda Norte veinticuatro punto cero grados veintisiete punto cero minutos treinta y tres punto cero segundos Este, con una distancia de veintitres punto noventa y siete metros; TRAMO 5, circunferencia de radio dos punto noventa y un metros y longitud de arco de cuatro punto catorce, con cuerda Norte cincuenta y cinco punto cero grados cuarenta y cuatro punto cero minutos doce punto cero segundos Este, con una distancia de tres punto ochenta metros; TRAMO 6, Sur ochenta y uno punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos cuarenta y uno punto cero segundos Este, con una distancia de cincuenta y dos punto sesenta y cinco metros;

TRAMO 7, Norte ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos diecinueve punto cero segundos Este, con una distancia de doce punto cinco metros; TRAMO 8, Norte ochenta y uno punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos cuarenta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de cincuenta y dos punto cuarenta y siete metros; TRAMO 9, circunferencia de radio tres punto cero metros y longitud de arco de cuatro punto cuarenta y seis metros, con cuerda Norte treinta y nueve punto cero grados ocho punto cero minutos veintiocho punto cero segundos Oeste, con una distancia de cuatro punto cero seis metros; TRAMO 10, circunferencia de radio sesenta punto veintisiete metros y longitud de arco de veintitrés punto cincuenta y cuatro metros, con cuerda Norte siete punto cero grados cuarenta y cuatro punto cero minutos diecinueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de veintitrés punto treinta y nueve metros; TRAMO 11, circunferencia de radio trece punto veintisiete metros y longitud de arco de cinco punto noventa y siete metros, con cuerda Norte seis punto cero grados uno punto cero minutos treinta y siete punto cero segundos Oeste, con una distancia de cinco punto noventa y dos metros; TRAMO 12, Norte ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Este, con una distancia de dieciocho punto veintidós metros; TRAMO 13, Norte treinta y seis punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos treinta y cuatro punto cero segundos Oeste, con una distancia de uno punto cuarenta y uno metros; TRAMO 14, Norte ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Este, con una distancia de ciento dieciocho punto diecisiete metros; TRAMO 15, Norte ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Este, con una distancia de ciento ochenta punto setenta metros; colindando con TCBP S.A. DE C.V.; VISION MUNDIAL EL SALVADOR y COINBOSCO S.A. DE C.V.. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: TRAMO 1, Norte ochenta y uno punto cero grados cuarenta y dos punto cero minutos cincuenta y nueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de diecisiete punto cincuenta y nueve metros; colindando con QUORUM S.A. DE C.V. con cerco de por medio; LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Nor Poniente está formado por cuarenta y cuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: TRAMO 1, Sur ocho punto cero grados diecisiete punto cero minutos diecinueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de seis punto cero metros; TRAMO 2, Sur ochenta y dos punto cero grados uno punto cero minutos cuarenta y ocho punto cero segundos Este, con una distancia de cinco punto once metros; TRAMO 3, Sur ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos

cincuenta y tres punto cero segundos Oeste, con una distancia de ciento veintiuno punto ochenta y siete metros; TRAMO 4, circunferencia de radio dos punto noventa y tres metros con longitud de arco de siete punto cero dos metros, con cuerda Sur setenta y seis punto cero grados trece punto cero minutos cuarenta y cinco punto cero segundos Oeste, con una distancia de cinco punto cuarenta y seis metros; TRAMO 5, circunferencia de radio cincuenta punto treinta y siete metros con longitud de arco de nueve punto cincuenta y ocho metros, con cuerda Norte cuarenta punto cero grados cuarenta y siete punto cero minutos veintiocho punto cero segundos Oeste, con una distancia de nueve punto cincuenta y siete metros; TRAMO 6, circunferencia de radio cincuenta y cinco punto cero siete metros con longitud de arco de nueve punto cincuenta y siete metros, con cuerda Norte cincuenta punto cero grados cuarenta y cinco punto cero minutos trece punto cero segundos Oeste, con una distancia de nueve punto cincuenta y seis metros; TRAMO 7, circunferencia de radio doscientos tres punto treinta y cuatro metros con longitud de arco de diecinueve punto sesenta y dos metros, con cuerda Norte cincuenta y cuatro punto cero grados cincuenta y uno punto cero minutos treinta y siete punto cero segundos Oeste, con una distancia de diecinueve punto sesenta y uno metros; TRAMO 8, circunferencia de radio quince punto noventa y seis metros con longitud de arco de diez punto cero seis metros, con cuerda Norte treinta punto cero grados veinte punto cero minutos treinta y seis punto cero segundos Oeste, con una distancia de nueve punto noventa metros; TRAMO 9, circunferencia de radio treinta y dos punto ochenta y cinco metros con longitud de arco de doce punto veinticuatro metros, con cuerda Norte veintiuno punto cero grados dieciséis punto cero minutos once punto cero segundos Oeste, con una distancia de doce punto diecisiete metros; TRAMO 10, circunferencia de radio cincuenta y dos punto setenta y ocho metros con longitud de arco de trece punto veinticuatro metros, con cuerda Norte treinta y nueve punto cero grados siete punto cero minutos treinta y nueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto veinte metros; TRAMO 11, circunferencia de radio ochenta y uno punto noventa y tres metros con longitud de arco de dieciséis punto cero cinco metros, con cuerda Norte cincuenta y uno punto cero grados cincuenta y cinco punto cero minutos treinta punto cero segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto cero dos metros; TRAMO 12, circunferencia de radio ochenta y uno punto noventa y tres metros con longitud de arco de dieciséis punto cero cinco metros, con cuerda Norte sesenta y tres punto cero grados ocho punto cero minutos cincuenta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto cero dos metros; TRAMO 13, circunferencia de radio cincuenta y dos punto setenta y ocho

metros con longitud de arco de trece punto veinticuatro metros, con cuerda Norte setenta y cinco punto cero grados cincuenta y seis punto cero minutos cuarenta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto veinte metros; TRAMO 14, circunferencia de radio treinta y dos punto ochenta y cinco metros con longitud de arco de trece punto cincuenta y un metros, con cuerda Sur ochenta y cinco punto cero grados cinco punto cero minutos treinta y uno punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto cuarenta y uno metros; TRAMO 15, circunferencia de radio quince punto ochenta y cuatro metros con longitud de arco de once punto treinta metros, con cuerda Sur cincuenta y dos punto cero grados cincuenta y tres punto cero minutos veintidós punto cero segundos Oeste, con una distancia de once punto cero seis metros; TRAMO 16, circunferencia de radio quince punto ochenta y cuatro metros con longitud de arco de nueve punto cero cuatro metros, con cuerda Sur dieciséis punto cero grados siete punto cero minutos treinta y cuatro punto cero segundos Oeste, con una distancia de ocho punto noventa y uno metros; TRAMO 17, Sur cuarenta punto cero grados cuarenta y dos punto cero minutos cuarenta punto cero segundos Oeste, con una distancia de seis punto once metros; TRAMO 18, circunferencia de radio treinta y siete punto treinta y cinco metros con longitud de arco de trece punto sesenta y un metros, con cuerda Sur veintiuno punto cero grados treinta punto cero minutos veintidós punto cero segundos Este, con una distancia de trece punto cincuenta y tres metros; TRAMO 19, circunferencia de radio cincuenta y siete punto veintiocho metros con longitud de arco de catorce punto treinta y siete metros, con cuerda Sur treinta y nueve punto cero grados siete punto cero minutos treinta y nueve punto cero segundos Este, con una distancia de catorce punto treinta y tres metros; TRAMO 20, circunferencia de radio ochenta y seis punto cuarenta y tres metros con longitud de arco de dieciséis punto noventa y tres metros, con cuerda Sur cincuenta y uno punto cero grados cincuenta y cinco punto cero minutos treinta punto cero segundos Este, con una distancia de dieciséis punto noventa metros; TRAMO 21, circunferencia de radio ochenta y seis punto cuarenta y tres metros con longitud de arco de dieciséis punto noventa y tres metros, con cuerda Sur sesenta y tres punto cero grados ocho punto cero minutos cincuenta y uno punto cero segundos Este, con una distancia de dieciséis punto noventa metros; TRAMO 22, circunferencia de radio cincuenta y siete punto veintiocho metros con longitud de arco de catorce punto treinta y siete metros, con cuerda Norte setenta y cinco punto cero grados cincuenta y seis punto cero minutos cuarenta y uno punto cero segundos Este, con una distancia de catorce punto treinta y tres metros; TRAMO 23, circunferencia de radio treinta y siete punto treinta y cinco

metros con longitud de arco de quince punto treinta y seis metros, con cuerda Norte ochenta y cinco punto cero grados cinco punto cero minutos treinta y uno punto cero segundos Este, con una distancia de quince punto veinticinco metros; TRAMO 24, Norte veinticuatro punto cero grados seis punto cero minutos nueve punto cero segundos Este, con una distancia de cuatro punto veintinueve metros; TRAMO 25, circunferencia de radio ocho punto noventa y nueve metros con longitud de arco de siete punto ochenta y ocho metros, con cuerda Sur ochenta y cuatro punto cero grados veintitrés punto cero minutos treinta y dos punto cero segundos Este, con una distancia de siete punto sesenta y tres metros; TRAMO 26, circunferencia de radio cincuenta y tres punto cuarenta metros con longitud de arco de setenta y ocho punto ochenta y cinco metros, con cuerda Sur veintiocho punto cero grados doce punto cero minutos diecinueve punto cero segundos Este, con una distancia de setenta y uno punto ochenta y ocho metros; TRAMO 27, Sur cincuenta y tres punto cero grados veinte punto cero minutos veinticuatro punto cero segundos Oeste, con una distancia de dos punto setenta y cinco metros; TRAMO 28, Sur ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Oeste, con una distancia de noventa punto once metros; TRAMO 29, Sur treinta y seis punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos treinta y cuatro punto cero segundos Este, con una distancia de dos punto ochenta y tres metros; TRAMO 30, Sur ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Oeste, con una distancia de siete punto setenta y siete metros; TRAMO 31, circunferencia de radio treinta y ocho punto ochenta y seis metros con longitud de arco de veintinueve punto cincuenta y siete metros, con cuerda Sur veintisiete punto cero grados quince punto cero minutos cuarenta y nueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de veintiocho punto ochenta y seis metros; TRAMO 32, Sur cincuenta y dos punto cero grados diecinueve punto cero minutos quince punto cero segundos Oeste, con una distancia de tres punto treinta y dos metros; TRAMO 33, circunferencia de radio ochenta y ocho punto catorce metros con longitud de arco de trece punto noventa y ocho metros, con cuerda Sur cuarenta y ocho punto cero grados quince punto cero minutos treinta y cinco punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto noventa y siete metros; TRAMO 34, circunferencia de radio treinta y tres punto cuarenta y siete metros con longitud de arco de seis punto ochenta y siete metros, con cuerda Sur cuarenta punto cero grados quince punto cero minutos veintiocho punto cero segundos Oeste, con una distancia de seis punto ochenta y seis metros; TRAMO 35, circunferencia de radio cincuenta y tres punto treinta y nueve metros con longitud de arco de trece punto

treinta y nueve metros, con cuerda Sur veintisiete punto cero grados once punto cero minutos treinta punto cero segundos Oeste, con una distancia de trece punto ochenta y seis metros; TRAMO 36, circunferencia de radio ochenta y dos punto cincuenta y cuatro metros con longitud de arco de dieciséis punto diecisiete metros, con cuerda Sur catorce punto cero grados veintitrés punto cero minutos treinta y nueve punto cero segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto catorce metros; TRAMO 37, circunferencia de radio ochenta y dos punto cincuenta y cuatro metros con longitud de arco de dieciséis punto diecisiete metros, con cuerda Sur tres punto cero grados diez punto cero minutos dieciocho punto cero segundos Oeste, con una distancia de dieciséis punto catorce metros; TRAMO 38, circunferencia de radio cincuenta y tres punto treinta nueve metros con longitud de arco de trece punto treinta y nueve metros, con cuerda Sur nueve punto cero grados treinta y siete punto cero minutos treinta y tres punto cero segundos Este, con una distancia de trece punto treinta y seis metros; TRAMO 39, circunferencia de radio treinta y tres punto cuarenta y siete metros con longitud de arco de tres punto noventa y cuatro metros, con cuerda Sur veinte punto cero grados diez punto cero minutos cincuenta y cinco punto cero segundos Este, con una distancia de tres punto noventa y tres metros; TRAMO 40, circunferencia de radio trece punto cincuenta metros con longitud de arco de cinco punto cero ocho metros, con cuerda Sur dos punto cero grados treinta punto cero minutos cuarenta y cuatro punto cero segundos Este, con una distancia de cinco punto cero cinco metros; TRAMO 41, Sur ocho punto cero grados dieciséis punto cero minutos veintiséis punto cero segundos Oeste, con una distancia de ciento treinta y siete punto sesenta y uno metros; TRAMO 42, Sur ochenta y uno punto cero grados cuarenta y tres punto cero minutos treinta y cuatro punto cero segundos Este, con una distancia de uno punto cincuenta metros; TRAMO 43, Sur ocho punto cero grados cinco punto cero minutos veintiocho punto cero segundos Oeste, con una distancia de dos punto doce metros; TRAMO 44, circunferencia de radio dieciséis punto cero metros con longitud de arco de nueve punto cuarenta y cuatro metros, con cuerda Sur veinticuatro punto cero grados cincuenta y nueve punto cero minutos cincuenta y seis punto cero segundos Oeste, con una distancia de nueve punto treinta y uno metros; colindando con QUORUM S.A. DE C.V. y TCBP S.A. DE C.V. con cerco de por medio. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Poniente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: TRAMO 1, circunferencia de radio treinta y ocho punto setenta y seis metros con longitud de arco de cuarenta y dos punto cero cinco metros, con cuerda Sur ochenta y seis punto cero grados cincuenta y seis punto cero minutos treinta y seis

punto cero segundos Este, con una distancia de cuarenta punto cero dos metros; TRAMO 2, Norte cincuenta y uno punto cero grados cinco punto cero minutos cuarenta y cuatro punto cero segundos Este, con una distancia de tres punto cincuenta y uno metros; colindando con QUORUM S.A. DE C.V. con cerco de por medio. Así se llega al vértice Sur Oriente, que es el punto donde se inició esta descripción.

NOTA: La descripción técnica anterior incluye calles, aceras, arriates, laguna de retención de aguas lluvias y rotonda frente al Colegio Maya.

H. Registro Fotográfico

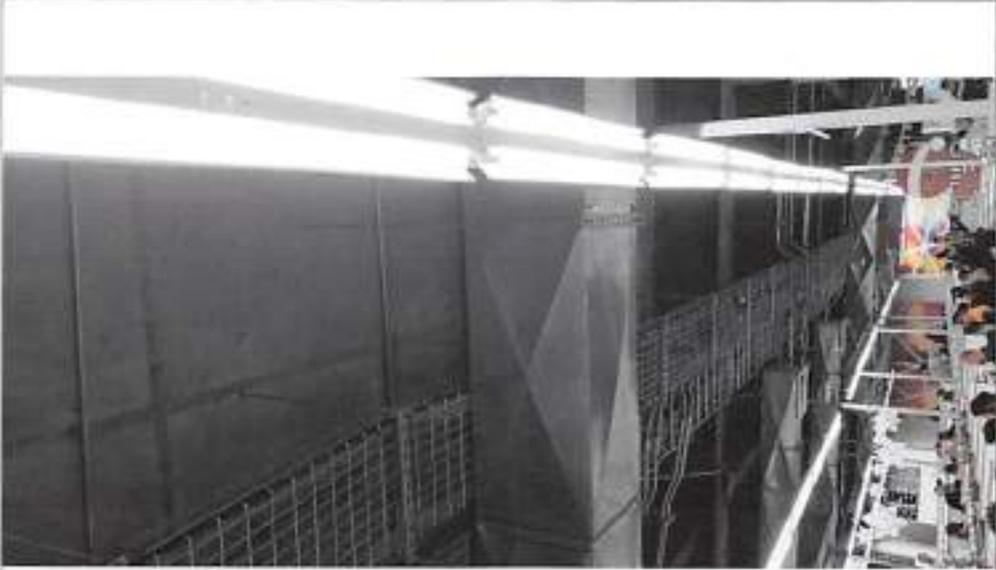


Fachada Norte Edificio Corporativo



Fachada Sur Edificio Corporativo

Valor real para bienes reales

	
<p>Estructura de Entrepiso</p>	<p>Ducto de Ventilación, Electricidad y Datos</p>

Valor real para bienes reales



Juego de Ascensores



Vestíbulo Central

Valor real para bienes reales



Cafetería



Manejadoras de Aire

Valor real para bienes reales



Área de Trabajo



Terraza

Valor real para bienes reales



Sistema de Gradadas



Piso de Concreto y Divisiones

Valor real para bienes reales



Azotea y Equipos



Azotea y Tragaluz

Valor real para bienes reales



Fachada Sur - Bodega



Interior de la Bodega



Estructuras de Techo



Sistema Columna Viga Insulación

	
<p>Mezanine</p>	<p>Zona de Carga</p>

Valor real para bienes reales



Primer plano techo de área de entretenimiento y comedor, al fondo plazas de estacionamiento



Áreas Verdes

Valor real para bienes reales



Vista Sur Bulevar Via del Corso, Planta de Tratamiento y Laguna



Vista Norte Bulevar Via del Corso



I. Testimonio de Escritura Pública  
y Certificación Extractada

Valor real para bienes reales

**FERIDEE HAZEL ALABI LOPEZ**

**NOTARIO.-**

**TESTIMONIO DE ESCRITURA MATRIZ DE:  
REUNION DE INMUEBLES**

**OTORGADO POR :**

**TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL  
VARIABLE**

**A FAVOR DE:**

**LA MISMA**

**AÑO 2017**

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



TREINTA Y OCHO  
M. DE H.

Nº 18609567



9

10 NUMERO DIEZ, LIBRO CUATRO. En la ciudad de Zaragoza, departamento de La Libertad, a las cinco horas del día diecisiete de

11 mayo del año dos mil diecisiete, Ante mí, FERIDEE HAZEL ALABI LOPEZ, notario, del domicilio de San Salvador, comparece el

12 señor GIUSEPPE ANGELOCCI SILVA, de cincuenta y un años de edad, Arquitecto, del domicilio de Zaragoza, departamento de La

13 Libertad, a quien conozco, por ser portador de su Documento Único de Identidad número cero dos cuatro seis ocho seis cero uno -

14 cuatro y con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos cuatro cero nueve seis cinco - cero cero seis - siete,

15 quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Director Presidente de La Junta Directiva y Representante Legal de la

16 Sociedad anónima que gira con la denominación de "TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, SOCIEDAD ANÓNIMA DE

17 CAPITAL VARIABLE", que puede abreviarse "TCBP, S.A. DE C.V.", de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de Zaragoza,

18 departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos uno cero cuatro cero nueve - uno

19 cero uno - siete; persona que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura Pública de Constitución

20 de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día veintuno de abril del año dos mil nueve,

21 ante los oficios notariales de la Licenciada Nora María Amaya Rivas, inscrita en el Registro de Comercio el día treinta de abril del

22 año dos mil nueve, bajo el número NOVENTA Y UNO del Libro DOS MIL CUATROCIENTOS CATORCE del Registro de

23 Sociedades, de la que consta: Que su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio son los antes expresados; que su plazo

24 es por tiempo indefinido; que dentro de su finalidad social está el otorgar actos como el presente, que se ratifica en la

201705015529





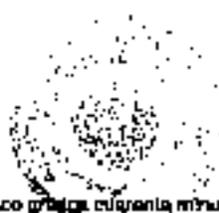
1 sociedad según lo decida la Junta General de Accionistas estará confiada a un Administrador Único Propietario y su respectivo  
2 suplente o una Junta Directiva que estará integrada de un número de dos a cinco Directores Propietarios y al menos un suplente.  
3 quienes durarán en sus funciones un plazo máximo de siete años, pudiendo ser reelectos. Que la representación legal judicial y  
4 extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social le corresponda al Administrador Único Propietario o al Director Presidente y  
5 Director Secretario de la Junta Directiva, de manera conjunta o separadamente, según corresponda, quienes tendrán amplias  
6 facultades para otorgar actas como el presente; y, b) Credencial de Elección de nueva Junta Directiva de la referida sociedad,  
7 emitida en la ciudad de Zaragoza, departamento de La Libertad, por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la  
8 sociedad, Licenciado Giancarlo Angelucci Silva, el día veintiseis de septiembre del año dos mil dieciséis inscrita en el Registro de  
9 Comercio el día tres de octubre del año dos mil dieciséis, bajo el Número CIENTO SEIS del Libro TRES MIL SEISCIENTOS  
10 CUARENTA Y OCHO del Registro de Sociedades, de la cual consta: Que en Libro de Actas de Juntas Generales de Accionistas  
11 que lleva la sociedad, se encuentra asentada el acta número NUEVE que comprende la sesión ordinaria de Junta General de  
12 Accionistas celebrada a las diez horas el día veintiseis de septiembre del año dos mil dieciséis, en la cual como punto único se  
13 procedió a la elección de la nueva Junta Directiva de la sociedad, siendo electo como Director Presidente el compareciente,  
14 Giuseppe Angelucci Silva, para un período de SIETE AÑOS, contados a partir de la inscripción de la respectiva Credencial en el  
15 Registro de Comercio, período que se encuentra vigente, y en la calidad en que actúa ME DICE: f) DECLARACIONES PREVIAS:  
16 Que su representada es dueña y actual poseedora de los siguientes inmuebles: 1) Parcela de terreno identificada en planos como  
17 parcela original resto dos, de naturaleza rural hoy urbana, de una extensión superficial de CIENTO CINCUENTA Y DOS PUNTO  
18 CERO NUEVE METROS CUADRADOS, equivalentes a DOSCIENTOS DIECISIETE PUNTO SESENTA Y UN VARAS  
19 CUADRADAS, situado en Complejo Tuscarán, kilómetro dieciséis y media, Carretera el Puerto de La Libertad, Finca San Antonio,  
20 ubicado en la Jurisdicción de Zaragoza, departamento de La Libertad, cuya descripción técnica es la siguiente: La presente  
21 descripción se inicia en el vértice noroeste, con coordenadas geodésicas, NORTE ochocientos sesenta y siete mil seiscientos  
22 cuarenta y ocho punto treinta y cinco metros; ESTE cuatrocientos sesenta y nueve mil ciento ochenta y uno punto ochenta metros.  
23 LINDERO ORIENTE: Partiendo del vértice Noroeste será formado por un trazo con rumbo Sur pero siete grados treinta y cuatro  
24 minutos cincuenta y ocho segundos Oeste y una distancia de cinco punto sesenta y cinco metros; colindando en este trazo con



DOS COLONES

1 inmueble propiedad de QUORUM S.A. DE C.V. con carretera que hacia el sur conduce al Puerto de La Libertad de por medio,  
 2 llegando así al vértice sureste. **LINDERO SUR** Partiendo del vértice Sureste está formado por un tramo con rumbo Norte ochenta y  
 3 un grados cuarenta y tres minutos treinta y cuatro segundos Oeste y una distancia de treinta y siete punto sesenta metros;  
 4 colindando en este tramo con resto de inmueble propiedad de QUORUM, S.A. DE C.V. con lindero de cerco de púas, llegando así  
 5 al vértice suroeste. **LINDERO PONIENTE** Partiendo del vértice Suroeste está formado por un tramo con rumbo Norte cero dos  
 6 grados catorce minutos once segundos Oeste y una distancia de dos punto cuarenta metros; colindando en este tramo con lote uno  
 7 propiedad de QUORUM, S.A. DE C.V. con lindero de cerco de púas, llegando así al vértice noroeste. **LINDERO NORTE**: está  
 8 formado por un tramo con rumbo Sur ochenta y seis grados cuarenta minutos cero tres segundos Este y una distancia de treinta y  
 9 ocho punto veintinueve metros; colindando en este tramo con lote uno propiedad de QUORUM, S.A. DE C.V. con lindero de cerco de  
 10 púas, llegando así al vértice noreste que es donde se inició la presente descripción; inmueble inscrito bajo la Matrícula número  
 11 **TRES CERO DOS CUATRO CERO OCHO CUATRO UNO - CERO CERO CERO CERO CERO**, del Registro de la Propiedad Raíz  
 12 e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad; 2) Inmueble de naturaleza rustica, sin  
 13 construcciones ni cultivos permanentes, identificado como porción desmembrada, ubicado en el Barrio, ahora Finca San Antonio,  
 14 jurisdicción de Zaragoza y San José Villanueva, departamento de La Libertad, inscrito a su favor a la matrícula número **TRES**  
 15 **CERO CERO UNO OCHO CINCO SIETE CUATRO-CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad Raíz e  
 16 Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro correspondiente al departamento de La Libertad, con una extensión superficial de  
 17 **TREINTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS** equivalentes a **CUATRO**  
 18 **MANZANAS CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y TRES VARAS CUADRADAS**, y que se describe así:  
 19 Partiendo del esquinero Noroeste de coordenadas geodésicas **DOSCIENTAS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA**  
 20 **PUNTO CERO NUEVE** en latitud y **CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y SIETE**  
 21 en longitud se da inicio la presente descripción de la porción desmembrada, así **AL NORTE**: partiendo del esquinero Noroeste se  
 22 miden seis tramos rectos en línea quebrada así: Primer Tramo: con rumbo Sur sesenta y un grados treinta y cinco minutos  
 23 cincuenta y seis segundos Este y distancia de veintinueve punto cero cuatro metros; Segundo Tramo: con rumbo Sur cincuenta y tres  
 24 grados dieciséis minutos quince segundos Este y distancia de treinta y cinco punto noventa y nueve metros; Tercer Tramo: con





1 rumbo Sur setenta y cinco grados cuarenta minutos treinta y nueve segundos Este y distancia de veintitrés punto veintidós metros;

2 Cuarto Tramo: con rumbo sur setenta y ocho grados treinta minutos cero tres segundos Este distancia de cincuenta y seis punto  
3 veintidós metros; Quinto Tramo: con rumbo Sur ochenta y cinco grados treinta y dos minutos cero siete segundos Este y distancia  
4 de veintiseis punto cincuenta metros; Sexto Tramo: con Rumbo Sur setenta y ocho grados veintinueve minutos treinta segundos  
5 Este y distancia de tres punto cuarenta y nueve metros se llega al esquinero Noroeste, lindando los tramos anteriores con inmueble

6 propiedad de Sucesión Madrid; AL ORIENTE: Partiendo del esquinero Noroeste se miden cinco tramos rectos en línea quebrada  
7 así: Primer Tramo: con rumbo Sur cero cero grados cuarenta minutos cero tres segundos Este y distancia de cuatro punto setenta y  
8 dos metros; Segundo Tramo: con rumbo Sur cero cuatro grados veinticuatro minutos treinta y siete segundos Oeste y distancia de  
9 veintinueve punto setenta metros; Tercer Tramo: con rumbo Sur cero siete grados diecisiete minutos doce segundos Oeste y  
10 distancia de cuarenta y ocho punto noventa y cuatro metros; Cuarto Tramo: con rumbo Sur cero siete grados cuarenta y un minutos  
11 dieciséis segundos Oeste y distancia de setenta y dos punto setenta metros; Quinto Tramo: con rumbo Sur cero siete grados treinta  
12 y dos minutos y diecinueve segundos Oeste y distancia de veintidós punto sesenta y cuatro metros se llega al esquinero Sureste.

13 Lindando los tramos anteriores con inmueble propiedad de Sucesión Madrid; AL SUR: Partiendo del esquinero Sureste se miden  
14 tres tramos rectos en línea quebrada así: tramo uno: con rumbo Norte ochenta y cuatro grados cincuenta y seis minutos cincuenta  
15 segundos Oeste y distancia de ciento cincuenta punto noventa; tramo dos: con rumbo Sur cuatro grados cuarenta y cinco minutos  
16 diecinueve y nueve segundos Oeste y distancia de ciento setenta y cinco metros y tramo tres: con rumbo Norte ochenta y cinco  
17 grados cincuenta y nueve minutos dieciocho segundos Oeste y distancia de veinte punto veintinueve metros se llega al esquinero

18 Suroeste; lindando los primeros dos tramos con lote número uno propiedad de la Sociedad Quórum, Sociedad Anónima de Capital  
19 Variable y el último tramo con resto de parcela número uno; AL PONIENTE: Partiendo del esquinero Suroeste se mide un tramo  
20 recto con rumbo Norte cero nueve grados cuarenta y cuatro minutos cuarenta y ocho segundos Este y distancia de diecinueve tres  
21 punto cincuenta y ocho metros se llega al esquinero Noroeste donde dio inicio la presente descripción técnica lindando con resto de

22 parcela número uno propiedad de la sociedad Quórum, Sociedad Anónima de Capital Variable; y 3) inmueble de naturaleza urbana  
23 rústica, situado en Finca y Beneficio San Antonio, Parcela uno, ubicado en la jurisdicción de Zaragoza, departamento de La  
24 Libertad, inscrito a su favor a la matrícula número TRES CERO CERO UNO UNO OCHO SEIS TRES - CERO CERO CERO CERO



PAPEL PARA PROTOCOLO



CUARENTA  
M. DE H.

Nº 18609569

DOS COLONES

1 CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro correspondiente al departamento de La  
 2 Libertad, de una extensión superficial de VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PUNTO CERO OCHO METROS  
 3 CUADRADOS, equivalentes a TRES MANZANAS SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE PUNTO CERO OCHO VARAS  
 4 CUADRADAS, el cual posee la Descripción Técnica siguiente: El vértice Nor Oriente que es el punto de partida de esta descripción  
 5 técnica tiene las siguientes coordenadas: NORTE doscientos setenta y siete mil setecientos sesenta y seis punto quince, ESTE  
 6 cuatrocientos sesenta y nueve mil ciento noventa y siete punto cuarenta y seis. LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice Nor  
 7 Oriente está formado por quince tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cero siete grados cincuenta y  
 8 nueve minutos treinta y seis segundos Oeste con una distancia de ciento diecinueve punto treinta y cinco metros; coincidiendo con  
 9 QUORUM, S.A. DE C.V. con carretera al puerto de La Libertad de por medio; Tramo dos, Norte ochenta y seis grados treinta y  
 10 nueve minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de treinta y siete punto cincuenta metros; Tramo tres, Sur cero dos  
 11 grados trece minutos treinta y dos segundos Este con una distancia de dos punto treinta y nueve metros; Tramo cuatro, Norte  
 12 ochenta y un grados cuarenta y tres minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de cuarenta y siete punto treinta y  
 13 tres metros; Tramo cinco, Sur cero ocho grados dieciséis minutos veintiséis segundos Oeste con una distancia de veinte punto  
 14 treinta y cuatro metros; Tramo seis, Norte setenta y ocho grados cero cuatro minutos cero tres segundos Oeste con una distancia  
 15 de catorce punto ochenta y tres metros; Tramo siete, Sur setenta y dos grados cuarenta y nueve minutos veintiocho segundos  
 16 Oeste con una distancia de veintidós punto setenta y siete metros; Tramo ocho, Sur veinticinco grados cero ocho minutos veintiséis  
 17 segundos Oeste con una distancia de cuarenta punto noventa y cinco metros; Tramo nueve, Sur cuarenta y cuatro grados once  
 18 minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto setenta y nueve metros; Tramo diez, Sur trece grados  
 19 cero dos minutos cincuenta y tres segundos Oeste con una distancia de diecisiete punto ochenta y seis metros; Tramo once, Sur  
 20 cuarenta y tres grados cincuenta y dos minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de cuarenta punto cero cuatro  
 21 metros; Tramo doce, Sur treinta y cuatro grados veintiocho minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste con una distancia de  
 22 catorce punto cuarenta y cinco metros; Tramo trece, Sur cero nueve grados cincuenta y tres minutos cincuenta y seis segundos  
 23 Oeste con una distancia de dieciséis punto cuarenta y nueve metros; Tramo catorce, Sur cuarenta y cuatro grados cincuenta y tres  
 24 minutos cuarenta y un segundos Este con una distancia de catorce punto sesenta metros; Tramo quince, Sur treinta y cinco grados cero



1 cuatro minutos cuarenta y seis segundos Oeste con una distancia de cincuenta y cuatro punto cuarenta y siete metros; colindando

2 con QUORUM, S.A. DE C.V. con cerco de púas. LINDERO SUR partiendo del vértice Sur Oriente está formada por cuatro tramos

3 con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cincuenta y seis grados cincuenta y cuatro minutos dieciocho segundos

4 Oeste con una distancia de doce punto treinta y cinco metros; Tramo dos, Norte setenta y seis grados cincuenta y dos minutos

5 veintiocho segundos Oeste con una distancia de cinco punto noventa y un metros; Tramo tres, Norte cero dos grados veintiocho

6 minutos cero un segundos Este con una distancia de treinta y cinco punto cincuenta y dos metros; Tramo cuatro, Norte setenta

7 grados cuarenta y ocho minutos veintiocho segundos Oeste con una distancia de cuatro punto cincuenta y siete metros; colindando

8 con QUORUM, S.A. DE C.V. con cerco de púas. LINDERO PONIENTE partiendo del vértice Sur Poniente está formada por tres

9 tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte quince grados cuarenta y seis minutos treinta y siete segundos

10 Este con una distancia de dieciocho sesenta y cuatro punto cincuenta y nueve metros; Tramo dos, Sur ochenta y un grados treinta

11 y siete minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de treinta y seis punto sesenta y seis metros; Tramo tres, segmento

12 circular con un rumbo para la cuerda de Norte cero nueve grados cuarenta y seis minutos cero cuatro segundos Oeste con una

13 longitud de curva de cincuenta y cinco punto ochenta metros; y un radio de ciento setenta y cinco punto cero tres metros;

14 colindando con QUORUM, S.A. DE C.V. con cerco de púas. LINDERO NORTE partiendo del vértice Nor Poniente está formada por

15 un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur ochenta y cuatro grados cincuenta y seis minutos cincuenta

16 segundos Este con una distancia de cinco treinta y ocho punto cuarenta y cuatro metros; colindando con QUORUM, S.A. DE C.V.

17 con cerco de púas. Así se llega al vértice Nor Oriente, que es el punto donde se inició esta descripción II) REUNION DE

18 INMUEBLES: Me continúa manifestando el compareciente que los inmuebles que se han descrito en la descripción anterior FORMAN

19 UN SOLO CUERPO, razón por la cual y con el objeto de tener una sola descripción, de conformidad al artículo sesenta y nueve del

20 Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, viene a REUNIRLOS EN UN SOLO

21 INMUEBLE, identificado como reunión de inmuebles porción uno, porción desmembrada y parcela original resto dos, ubicado en

22 Complejo Tuscania, Manzano dieciséis y medio Camatera al Puerto de La Libertad, Finca San Antonio, municipio de Zaragoza,

23 departamento de La Libertad, con una extensión superficial de CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIEZ PUNTO

24 CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A OCHO MANZANAS UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y



DOS COLONES



N.º 18609570

1 **CUATRO PUNTO CINCUENTA Y UNA VARAS CUADRADAS.** La presente descripción se inicia en el vértice noreste, partiendo en  
 2 sentido horario, con coordenadas geodésicas, NORTE doscientos setenta y siete mil novecientos treinta y ocho punto cincuenta y  
 3 uno metros; ESTE cuatrocientos sesenta y nueve mil doscientos dieciocho punto cuarenta y uno metros. **LINDERO ORIENTE** está  
 4 formado por ocho tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, con rumbo Sur cero cero grados cuarenta minutos  
 5 cero dos segundos Este y una distancia de cuatro punto setenta y dos metros; Tramo dos, con rumbo Sur cero cuatro grados  
 6 veinticuatro minutos treinta y seis segundos Oeste y una distancia de veintiuno punto setenta metros; Tramo tres, con rumbo Sur  
 7 cero siete grados diecinueve minutos doce Oeste y una distancia de cuarenta y ocho punto noventa y cuatro metros; Tramo cuatro,  
 8 con rumbo Sur cero siete grados cuarenta y un minutos quince segundos Oeste y una distancia de setenta y dos punto setenta  
 9 metros; Tramo cinco, con rumbo Sur cero siete grados treinta y dos minutos cuarenta y nueve segundos Oeste y una distancia de  
 10 veinticinco punto sesenta y cuatro metros; Tramo seis, con rumbo Sur cero siete grados cincuenta y nueve minutos treinta y seis  
 11 segundos Oeste y una distancia de ciento diecinueve punto treinta y cuatro metros; Tramo siete, con rumbo Sur ochenta y seis  
 12 grados cuarenta minutos cero tres segundos Este y una distancia de cero punto setenta y uno metros; Tramo ocho, con rumbo Sur  
 13 cero siete grados treinta y cuatro minutos cincuenta y siete segundos Oeste y una distancia de cinco punto sesenta y cinco metros;  
 14 colindando en estos tramos con inmueble propiedad de Quorum S.A. de C.V. con lindero de cerco de puas, llegando así al vértice  
 15 sureste con calle nacional que hacia el norte conduce a San Salvador y hacia el sur al Puerto de La Libertad de ancho variable de  
 16 por marít. **LINDERO SUR** está formado por quince tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, con rumbo Norte  
 17 ochenta y un grados cuarenta y tres minutos treinta y tres segundos Oeste y una distancia de treinta y siete punto setenta metros;  
 18 Tramo dos, con rumbo Norte ochenta y un grados cuarenta y tres minutos cuarenta y ocho segundos Oeste y una distancia de  
 19 cuarenta y siete punto treinta y tres metros; Tramo tres, con rumbo Sur cero ocho grados diecisiete minutos trece segundos Oeste  
 20 y una distancia de veinte punto treinta y cuatro metros; Tramo cuatro, con rumbo Norte setenta y ocho grados cero dos minutos  
 21 treinta y dos segundos Oeste y una distancia de catorce punto ochenta y tres metros; Tramo cinco, con rumbo Sur setenta y dos  
 22 grados cuarenta y nueve minutos veintiocho segundos Oeste y una distancia de veintiuno punto setenta y siete metros; Tramo seis,  
 23 con rumbo Sur veinticinco grados cero ocho minutos veintiséis Oeste y una distancia de cuarenta punto noventa y cinco metros;  
 24 Tramo siete, con rumbo Sur cuarenta y cuatro grados once minutos cero nueve segundos Oeste y una distancia de diecinueve





1 punto setenta y nueve metros; Tramo ocho, con rumbo Sur trece grados cero dos minutos cincuenta y tres segundos Oeste y una  
2 distancia de dieciséis punto ochenta y seis metros; Tramo nueve, con rumbo Sur cuarenta y tres grados cincuenta y dos minutos  
3 cuarenta y siete segundos Oeste y una distancia de ochenta punto cero cuatro metros; Tramo diez, con rumbo Sur treinta y cuatro  
4 grados veintiocho minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste y una distancia de catorce punto cuarenta y cinco metros; Tramo  
5 once, con rumbo Sur cero nueve grados cincuenta y tres minutos cincuenta y seis segundos Oeste y una distancia de dieciséis  
6 punto cuarenta y nueve metros; Tramo doce, con rumbo Sur cuarenta y cuatro grados cincuenta y tres minutos cuarenta segundos  
7 Este y una distancia de catorce punto sesenta metros; Tramo trece, con rumbo Sur dieciséis grados cero cuatro minutos cuarenta y  
8 seis segundos Oeste y una distancia de cincuenta y cuatro punto cuarenta y siete metros; Tramo catorce, con rumbo Sur cincuenta  
9 y seis grados cincuenta y cuatro minutos dieciocho segundos Oeste y una distancia de doce punto treinta y cinco metros; Tramo  
10 quince, con rumbo Norte setenta y seis grados cincuenta y dos minutos veinticuatro segundos Oeste y una distancia de cinco punto  
11 noventa y uno metros; colindando en estos tramos con inmuebles propiedad de Veljeo Intanjal El Belvaer y de Quorum S.A. de  
12 C.V. con lindero de cerco de pusa, bogando así al vértice suroeste. LINDERO PONIENTE: está formado por siete tramos con los  
13 siguientes rumbos y distancias; Tramo uno, con rumbo Norte cero dos grados veintiseis minutos cero uno segundos Este y una  
14 distancia de treinta y cinco punto cincuenta y dos metros; Tramo dos, con rumbo Norte setenta grados cuarenta y ocho minutos  
15 veintidós segundos Oeste y una distancia de cuatro punto cincuenta y siete metros; Tramo tres, con rumbo Norte quince grados  
16 cuarenta y seis minutos treinta y siete segundos Este y una distancia de doscientos sesenta y cuatro punto cincuenta y nueve  
17 metros; Tramo cuatro, con rumbo Sur ochenta y un grados treinta y siete minutos treinta y dos segundos Este y una distancia de  
18 treinta y seis punto sesenta y seis metros; Tramo cinco, segmento circular de deflexión izquierda con una longitud de cuerda de  
19 cincuenta y cinco punto cincuenta y seis metros y un rumbo para la misma de Norte cero nueve grados cuarenta y seis minutos  
20 cero tres segundos Oeste, con una longitud de curva de cincuenta y cinco punto ochenta metros y un radio de ciento sesenta y  
21 cinco punto cero tres metros; Tramo seis, con rumbo Norte ochenta y cuatro grados cincuenta y seis minutos cincuenta segundos  
22 Oeste y una distancia de treinta y dos punto ochenta y ocho metros; Tramo siete, con rumbo Norte cero nueve grados cuarenta y  
23 cuatro minutos treinta y nueve segundos Este y una distancia de doscientos once punto noventa y uno metros; colindando en estos  
24 tramos con inmuebles propiedad de Quorum S.A. de C.V., Colegio Mitya S.A. de C.V. y de Quorum S.A. de C.V. todos con Fidei



PAPEL PARA PROTOCOLO



CUARENTA Y DOS

M. DE H.

Nº 18609571

DOS COLONES

1 de cerco de púas, llegando así al vértice noroeste. **LINDERO NORTE** está formado por seis tramos con los siguientes rumbos y  
2 distancias: Tramo uno, con rumbo Sur sesenta y un grados treinta y cinco minutos cincuenta y seis segundos Este y una distancia  
3 de veintinueve punto cero cuatro metros; Tramo dos, con rumbo Sur cincuenta y tres grados dieciséis minutos catorce segundos Este  
4 y una distancia de treinta y cinco punto noventa y nueve metros; Tramo tres, con rumbo Sur setenta y cinco grados cuarenta  
5 minutos treinta y nueve segundos Este y una distancia de veintitrés punto veintidós metros; Tramo cuatro, con rumbo Sur setenta y  
6 ocho grados catorce minutos cero dos segundos Este y una distancia de cincuenta y seis punto veintitrés metros; Tramo cinco, con  
7 rumbo Sur ochenta y cinco grados treinta y dos minutos cero siete segundos Este y una distancia de veintisiete punto cincuenta  
8 metros; Tramo seis, con rumbo Sur setenta y ocho grados veintinueve minutos trece segundos Este y una distancia de tres punto  
9 cuarenta y nueve metros; colindando en estos tramos con inmuebles propiedad de Agrícola San Francisco y de Guillermo Dada con  
10 lindero de cerco de púas, llegando así al vértice noreste, que es donde se inició la presente descripción. Que dicho plano de  
11 reunión fue aprobado por la Jefe de oficina de Mantarimiento Catastral, oficina Departamental La Libertad, del Centro Nacional de  
12 Registros, bajo el número de transacción cero cinco dos cero uno seis cero cero ocho cinco cinco siete. Así se expresó el  
13 comparecencia, a quien expliqué los efectos legales del presente instrumento, y leído que se lo hubo íntegramente en un solo acto  
14 sin interrupción, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**

19  
20  
21

19  
20  
21  
22  
23  
24



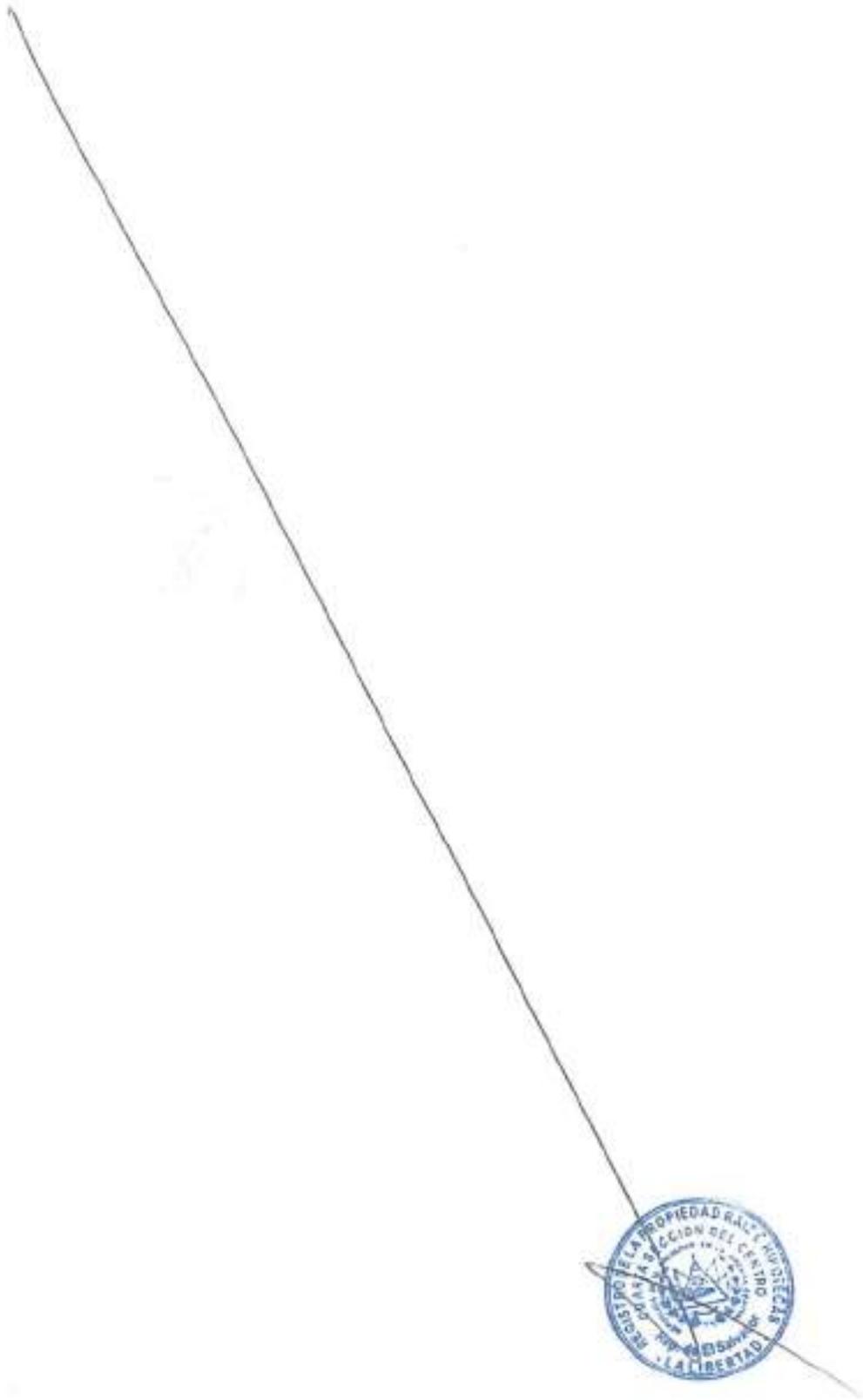
Handwritten signature in blue ink.



SO ANTE MI: Del folio TREINTA Y OCHO FRENTE al folio CUARENTA Y DOS FRENTE del Libro CUARTO de mi Protocolo, que vence el día TRES DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE; y para ser entregado a TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, extiendo, firmo y sello el presente TESTIMONIO en la ciudad de Zaragoza, departamento de La Libertad, a los diecisiete días del mes de mayo del año dos mil diecisiete.

  
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lucifer", is written over a circular blue notary seal.







**RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN  
REUNION DE INMUEBLES**

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 08:49:34 horas, del día uno de Junio del año dos mil diecisiete, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Las cuales han sido reunidas así:

1.- 30253683-00000, con un área de 56,810.5300 metros cuadrados , ubicada en COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, FINCA SAN ANTONIO.- Correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD en el asiento 1

**A Favor de**

TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TCBP, S.A.  
DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

**Resolución:** SE INSCRIBE EN BASE A INFORMACIÓN CATASTRAL ANEXA, Y LOCALIZACIÓN HECHA POR CATASTRO DE ACUERDO A LOS ARTS.1 Y 34 DE LA LEY DE CATASTRO, ASÍ COMO EN BASE AL ART.23 DEL CÓDIGO MUNICIPAL, JUNTO CON ESCRITO DE AUTORIZACION DEL BANCO AGRICOLA. S.A. ESTA REUNIÓN DE INMUEBLES SE INSCRIBE EN BASE AL ART. 2169 DEL CÓDIGO CML.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° 201705015529 a las 08:06:10 horas, del día veinticuatro de Mayo del año dos mil diecisiete. La Libertad, Siete de Junio del año Dos Mil Diecisiete .-



El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matricula N° 30263683-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 56,810.5300 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en COMPLEJO TUSCANIA KM 16 Y MEDIO CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD, FINCA SAN ANTONIO, correspondiente a la ubicación geográfica de ZARAGOZA, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TCBP, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes :

1.- CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA A favor de BANCO AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA, con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de \*\*\*12,100,000 Dólares, equivalentes a 105,875,000 Colones \*\*\*, para un Plazo de 180 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 13/05/2016, con Grado de PRIMERA ABIERTA. Notario SOLIS MARROQUIN, EVELYN JOSETHY, Bajo el asiento de Inscripción número 2 de la Matricula 30263683-00000

1.1.- MODIFICACION DE HIPOTECA, un monto de \*\*\*15,600,000 Dólares, equivalentes a 136,500,000 Colones \*\*\*, con Grado/Tipo de la Hipoteca PRIMERA. Notario PACHECO RIVERA, SOFIA ISABEL. Bajo el asiento de Inscripción número 4 de la Matricula 30263683-00000

Anotación : \* SE MODIFICA LA HIPOTECA INSCRITA EN EL ASIENTO DOS, AMPLIANDO EL MONTO EN \$ 3,500,000.00 DOLARES, PARA TOTALIZAR UN MONTO DE \$ 15,600,000.00 DOLARES.

Resolución: SE TIENEN A LA VISTA LOS COMPROBANTES ELECTRONICOS DE LA SITUACION TRIBUTARIA DEL BANCO ACREEDOR Y DE LA HIPOTECANTE, NUMEROS CORRELATIVOS DE CONSULTAS: 10547329 Y 10547334, DE FECHA 23/10/2017, DONDE CONSTA QUE ESTAN SOLVENTES. ANEXA SOLVENCIA DE IMPUESTOS MUNICIPALES.

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 CARLOS LISANDRO ARGUETA, 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 10:47:27, del día doce de Diciembre del año dos mil dieciocho .-

Derechos: \$8.86

Número de Solicitud :06201800134035

Elaborado por :WILIAN ANTONIO RIVERA LEMUS

Registrador Certificador :GUILLERMO ANTONIO YUDICE ESCOBAR

01192279



No escribir  
sobre el código



*Tomás Herrera García*  
**Lic. Tomás Herrera García**  
Registrador Auxiliar



## J. Conceptos sobre Valor

El siguiente Glosario incluye algunos de los conceptos vertidos en el presente Estudio de Valor y se ha elaborado para apoyar al solicitante en la comprensión profunda del trabajo efectuado.

### **COSTO**

El costo de fabricación del bien, incluye los costos directos de mano de obra, materiales, intangibles (diseño y creatividad de autor) más sus costos indirectos. (Gastos de administración e impuestos).

### **PRECIO**

Representa la cantidad monetaria que determinado comprador acepta pagar y que determinado vendedor está dispuesto a aceptar como pago, de conformidad con las condiciones de la operación.

### **VALOR**

En un momento determinado representa el valor monetario más probable de un activo mueble para compradores y vendedores.

### **VALOR DE MERCADO**

El precio más probable que una propiedad debería tener en un Mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones que se requieran para que se dé una venta justa, en la cual tanto el comprador como el vendedor están actuando prudentemente, con conocimiento y asumiendo que el precio no ha sido afectado por ningún tipo de estímulo indebido.

### **INMUEBLE GENERADOR DE INGRESO**

Es una propiedad cuyo propósito principal es producir ingresos, usualmente provenientes de rentas o de las utilidades de los negocios que en ellas operan de manera que pueda ser atribuible un valor a las mismas.

### **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN):**

Valor del bien analizado al costo estimado de un bien nuevo equivalente, sin ser necesariamente idéntico, que pueda prestar un servicio igual o similar al que presta el bien valorado, a precios de la fecha en que se elabore un dictamen o avalúo.

### **VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR):**

Valor que tiene un bien expresado en términos monetarios a la fecha de un dictamen, en base a las condiciones en que se encuentre de acuerdo a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia respecto a otros bienes similares más avanzados. O sea luego de aplicarle los deméritos correspondientes por concepto de depreciación física y tecnológica.

#### VALOR DE CAPITALIZACIÓN:

Es el valor presente a la fecha del dictamen, expresado en términos monetarios, de los beneficios futuros que se esperan recibir por la posesión de un bien durante la vida económica productiva.

#### DEPRECIACIÓN

La depreciación definida como el descenso o pérdida de valor de un bien, debido al uso, deterioro u obsolescencia, tiene gran importancia en la estimación del Valor Neto de Reposición de un inmueble por el enfoque del costo.

Las causas de la depreciación comúnmente se clasifican en causas de origen físico (desgaste, estado de conservación) y causas funcionales (desaprovechamiento, obsolescencia, etc.)

Existen varios métodos utilizados para utilizados para calcular la depreciación entre los que podemos mencionar: método de la línea recta, fórmula de Kuentzle y el Método de Ross.

#### MÉTODO DE MERCADO U HOMOLOGACIÓN

La homologación es aquel proceso en base al cual se pretende hacer comparables dos o más bienes que por sus características son parecidos pero no idénticos, para que con base en los datos de mercado, obtenidos respecto a uno de ellos (comparables), pueda llegar una conclusión respecto al valor del bien analizado (sujeto).

#### VALOR RECOMENDADO

La definición de este monto se refiere a la consideración de los valuadores para emitir una opinión de valor más allá del resultado aritmético, esto supone además de la integración de los valores individuales obtenidos para terreno, construcciones y equipos, la opinión versada del equipo de trabajo respecto al valor final.

#### FACTORES DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADOS

Pendiente Negativa

$$FS = 1 - \frac{2}{3} s$$

Área

$$FA = \frac{Alt}{Als} + 0.75$$

### Declaración Jurada Perito Valuador

En la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las nueve horas del día seis de mayo de dos mil diecinueve.- Ante mi **MARÍA MARTHA DELGADO MOLINA**, Notario, del domicilio de Antigua Cuscatlán, comparece **NELSON EDGARDO QUEVEDO MORENO**, Ingeniero Civil, de cincuenta y ocho años de edad, con domicilio en la ciudad de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero cero siete ocho cinco uno ocho cinco- cero, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- doscientos cuarenta y un mil ciento sesenta - cero dieciséis- tres, perito valuador de los inmuebles que integrarán el Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO"; en adelante referida como el "Fondo"; y en el carácter indicado **Bajo Juramento Declara:** I) Que el Perito cuenta con experiencia necesaria para valorar Terrenos y Construcciones de cualquier naturaleza, incluyendo los inmuebles que formarán parte del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno II) Que el Perito se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el Número de Inscripción PV-cero cero una cero dos cero uno siete, estando a la fecha vigente dicha inscripción, III) Que el Perito guarda una relación de independencia respecto de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora, su Grupo Empresarial y los Fondos de Titularización que ésta administra, así como de la sociedad Originadora, Tuscania Corporate and Business Park, Sociedad Anónima de Capital Variable y la sociedad Sysvalores, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa, como Representante de Tenedores de Valores del Fondo en comento. Así se expresó el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente Acta Notarial la cual consta de una y leída que le fue por mi todo lo escrito en su solo acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratificó su contenido y firmamos. DOY FE.



## **ANEXO 4**

### **DECLARACIÓN JURADA DE DEBIDA DILIGENCIA**

## DECLARACIÓN JURADA – DEBIDA DILIGENCIA

En la ciudad de Antigua Cuscatlán, a las nueve horas del día quince de agosto de dos mil diecinueve.- Ante mí, **MARÍA MARTHA DELGADO MOLINA**, Notario, del domicilio de Antigua Cuscatlán, comparece **EDUARDO ARTURO ALFARO BARILLAS**, de cincuenta 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 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 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 TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK CERO UNO" cuya personería al final de este instrumento relacionaré, **Bajo Juramento Declara:** Que en relación al proceso de autorización de la emisión del Fondo de Titularización de Inmuebles Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno a administrar por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, esta ha actuado con debida diligencia y cumplido lo exigido en la Ley de Titularización, habiendo verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para, en su momento, integrar el inmueble al Fondo. **EL SUSCRITO NOTARIO DA FE:** de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el compareciente por haber tenido a la vista: 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 Reestructuración 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 diez horas del día veintiuno de febrero del año dos mil diecinueve, los socios acordaron reestructurar el Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, quedando siempre el compareciente como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo que vence el día veintidós de febrero del año dos mil veintidós e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **OCHENTA Y CINCO** del Libro **CUATRO MIL VEINTICINCO**. 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**

## **ESTUDIO DE MERCADO DEL INMUEBLE**

## **Estudio de Mercado**

### **Edificio Campus Tigo**

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania  
Corporate & Business Park 01**

**Avance Ingenieros**

**26 de abril de 2019**

**Dándole cumplimiento a las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, Artículo 24, presentamos a continuación un estudio de mercado del inmueble que inicialmente integrará el Fondo en cuestión. Cabe mencionar que las opiniones que se emiten a continuación no implican o aseguran rentabilidad a los inversionistas.**



## I. Inmuebles construidos potenciales a adquirir

El terreno actualmente tiene vocación y uso institucional, desarrollado al 100% con un edificio de seis niveles totalmente construido. Además, se posee un edificio tipo nave industrial para bodegaje, estacionamientos y vías de acceso en el complejo.

### Edificio Campus TIGO

La empresa TIGO ha firmado un contrato de arrendamiento por la totalidad del edificio de seis niveles. Las características del inmueble se pueden segmentar, diferenciando el nivel 1 del resto. En el primer nivel se posee una superficie de construcción de 1,472,98 m<sup>2</sup>. Posee tres accesos directos a través de los estacionamientos 1, 2 y la plaza del Campus.

Para el nivel 1, según el informe de valuación del perito, se posee una estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y losas de concreto reforzado con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Como accesibilidad para la circulación vertical se posee una escalera presurizada y un juego de dos elevadores panorámicos eléctricos con motor en la parte superior, además de un amplio tragaluz central.

Para los niveles del 2 al 6 la superficie de construcción es de 6,995.40 m<sup>2</sup>. El acceso hacia los niveles superiores se realiza a través de la plaza interna vestibular que conecta con otros componentes del Campus. La conexión con el nivel 1 es a través de los elementos de circulación vertical y de una rampa desde la plaza vestibular.

Según el perito valuador, estos niveles poseen una infraestructura con estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y de concreto reforzado, con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Las circulaciones verticales son las mismas accesibles en el nivel 1.

### Edificio de Bodega

El edificio destinado al bodegaje posee una superficie de construcción de 1,821.75 m<sup>2</sup>, con una conexión con el Campus mediante la arteria de circulación vial interna entre los estacionamientos 4 y 5. Posee muelle de carga y descarga. La estructura principal es a base de marcos metálicos y también con piso de concreto pulido.

## Zona de estacionamiento

Esta zona posee un área de 5,974.81 m<sup>2</sup> con una capacidad de 320 estacionamientos con material compactado y suelo de cemento.

## II. Análisis de la localización geográfica

El Bulevar Vía del Corso y Edificio Corporativo Campus Tigo está ubicado en el Complejo Tuscania, en Zaragoza, La Libertad.

Debido al crecimiento urbano, se están realizando múltiples inversiones inmobiliarias en las afueras de la capital y uno de los lugares donde se ha apostado por el crecimiento es Zaragoza, que ya cuenta con múltiples desarrollos Inmobiliarios, como Tuscania, Palo Alto, Miramar y El Encanto por mencionar algunos.



Ubicado en el departamento de La Libertad, el cual es el segundo departamento más poblado y con mayor cantidad de habitantes por kilómetro cuadrado, además, el ingreso mensual promedio es el segundo más alto a nivel nacional con un monto de \$587.63 dólares mensuales. La libertad está en segundo lugar en la cantidad de comerciantes y vendedores de servicios. Solo el 5.72% del departamento es considerado en extrema pobreza.

### III. Estado actual del inmueble construido

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador Ing. Nelson Edgardo Quevedo Moreno, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, la depreciación física y funcional son únicamente el 0.7% del valor total del inmueble, dejando clara la alta funcionalidad debido al mantenimiento que se le ha dado hasta la fecha.

### IV. Inquilinos actuales o potenciales

El único inquilino de Campus Tigo es Telemovil El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, empresa cuyo nombre comercial es Tigo El Salvador. El edificio cuenta con este inquilino desde el día veintitrés de diciembre de dos mil quince, fecha en la cual se firmó el contrato de arrendamiento por los siguientes diez años.

Se ha pactado un ingreso anual con incrementos de la siguiente forma:

Año	Incremento	Monto mensual
1	0.00%	\$210,557
2	0.00%	\$210,557
3	0.00%	\$210,557
4	4.00%	\$218,980
5	4.00%	\$227,739
6	4.00%	\$236,848
7	3.00%	\$243,954
8	3.00%	\$251,273
9	3.00%	\$258,811
10	3.00%	\$266,575
11	3.00%	\$274,572
12	3.00%	\$282,809

Telemovil El Salvador, S.A. de C.v. tiene inversiones en El Salvador por más de US \$400 millones y tienen planes de invertir US \$1,000 millones más para el 2020<sup>1</sup>. Actualmente, es el líder en el mercado de telefonías en El Salvador con más de 3 millones de clientes.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://www.elsalvador.com/noticias/negocios/518924/que-hara-edgar-grande-con-los-300-millones-que-le-confia-tigo/#link>

<sup>2</sup> <https://www.eleconomista.net/economia/Millicom-cotiza-sus-acciones-en-el-Nasdaq-Stock-Exchange-20190110-0041.html>



## V. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición

En términos generales, podemos definir las siguientes ventajas y desventajas de la adquisición:

### Ventajas:

- Localización estratégica debido al desarrollo urbano de la zona.
- Contrato de arrendamiento con una empresa fuerte por diez años.
- Estado de construcción óptimo al contar con una depreciación del 0.7% del valor total del activo.
- Edificio con características adecuadas para una empresa de telefonía.

### Desventajas:

- Alto poder de negociación de Tigo como inquilino único. Este riesgo se ve mitigado mediante el contrato a largo plazo que tienen Tigo y Tuscania Corporate and Business Park.

## VI. Flujos de caja esperados por su arrendamiento

Adicional a los ingresos percibidos en concepto de arrendamiento a sus instalaciones, se brindan servicios de energía, aire acondicionado y agua potable. Los flujos de caja esperados por sus operaciones siguen los siguientes supuestos:

Supuestos	Valor	Sustento
Crecimiento de Ingresos de Arrendamiento	Ver Sección IV. Inquilinos actuales o potenciales	Contrato con Telemovil, El Salvador, S.A. de C.V.
Crecimiento de venta de energía	1.00%	Proporcionado por TCBP, S.A. de C.V.
Crecimiento de servicios de aire acondicionado	3.00%	Proporcionado por TCBP, S.A. de C.V.
Crecimiento de servicios de agua potable	3.00%	Proporcionado por TCBP, S.A. de C.V.
Crecimiento de Mantenimiento	3.00%	Proporcionado por TCBP, S.A. de C.V.
Margen de Energía	90.58%	Proporcionado por TCBP, S.A. de C.V.
Gastos de Mercadeo	3.00%	Proporcionado por TCBP, S.A. de C.V.
Monto de Deuda	\$14,100,000	
Tasa de Interés	8.22%	Promedio de la tasa de préstamos a empresas de Abril 2018 a Marzo 2019 menos una prima considerada por TCBP, S.A. de C.V.
Tasa de Descuento	9.14%	Costo Promedio del Capital Ponderado



Cálculo de WACC	Valor	Fuente
Beta Apalancado	1.35	Beta del Sector Inmobiliario-Damodaran
Beta Desapalancado	0.95	Beta desapalancado del Sector Inmobiliario - Damodaran
D/E	2.75	Proyección
10 Yr T-Bond	2.63%	FED
NOTASV2029	7.27%	Rendimiento
Prima por tamaño de la empresa	3.52%	Duff and Phelps Valuation Handbook, 2017
Prima de Riesgo de Instrumentos de Renta Variable	5.96%	Prima de Riesgo de Instrumentos de Renta Variable - Damodaran
Beta reapalancado	3.56	Beta Reapalancado
Riesgo País	4.64%	Riesgo País El Salvador - Damodaran
Rf	2.63%	Tasa libre de riesgo El Salvador - Damodaran
Ro	9.14%	Costo de Patrimonio desapalancado
Re	10.9%	Costo del Patrimonio
Rd	8.50%	Costo de la Deuda
<b>WACC</b>	<b>9.14%</b>	<b>Costo Promedio de Capital Ponderado</b>

## VII. Simulación de escenarios de flujo de caja

### Metodología

Para el análisis de escenarios en el modelo financiero en consideración se realizó una simulación Montecarlo de 1,000 escenarios con configuración paramétrica específica sobre variables de interés que afectan los flujos de ingresos y costos del proyecto. Se consideraron comportamientos pesimistas de las variables consideradas para poder estresar el modelo a toda su capacidad.

### Configuración de variables

#### *Variables de interés: costos*

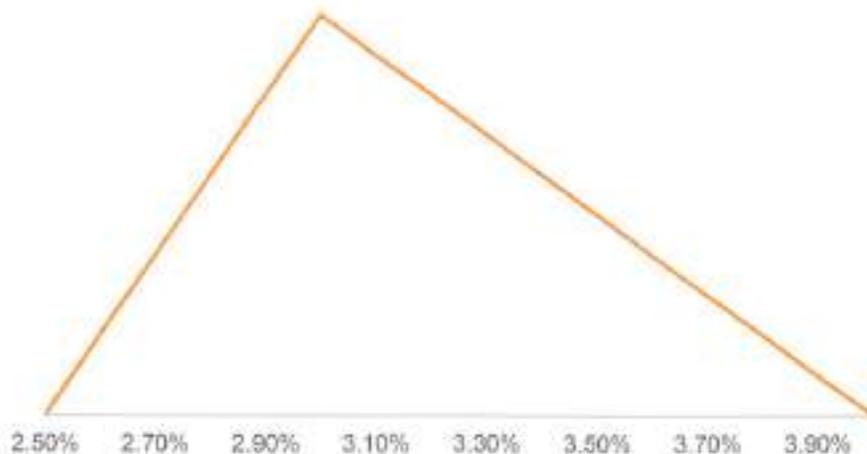
Las variables tomadas en cuenta para la modelación en costos fueron:

- El crecimiento anual del costo del mantenimiento de Vía del Corso
- El crecimiento en gastos administrativos
- El crecimiento en gastos de mercadeo

Para todas estas se realizó un tratamiento de variable aleatoria que se comporta como una distribución triangular con los siguientes parámetros:

- Mínimo: 2.50%
- Más probable: 3.00%
- Máximo: 4.00%

### Distribución de Probabilidad



Creando una distribución aleatoria asimétrica a la derecha para cada uno de los crecimientos anuales relacionados a los flujos de costos estresando el modelo a su máxima capacidad.

#### *Variables de interés: ingresos*

##### *Mantenimiento y servicios prestados*

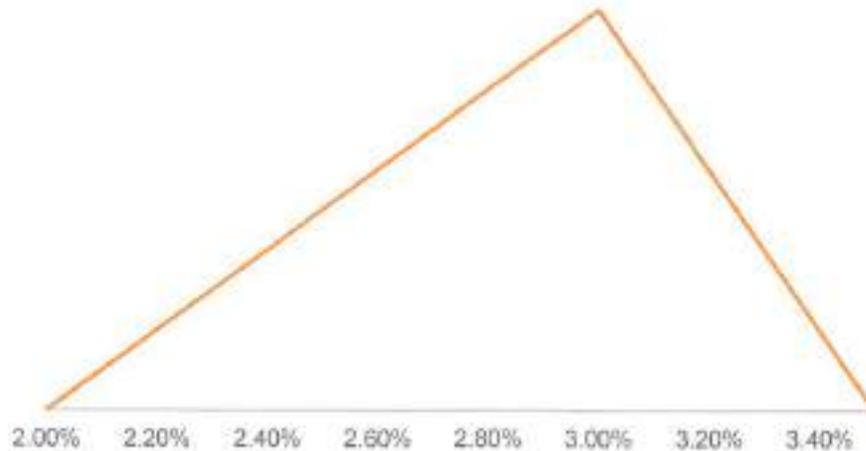
Las variables consideradas para el análisis de sensibilidad estocástico, como crecimientos anuales, que afectan los ingresos fueron:

- Servicios de mantenimiento anual
- Servicios de aire acondicionado
- Servicios de agua potable

Para todas estas se realizó un tratamiento de variable aleatoria que se comporta como una distribución triangular con los siguientes parámetros:

- Mínimo: 2.00%
- Más probable: 3.00%
- Máximo: 3.50%

## Distribución de Probabilidad



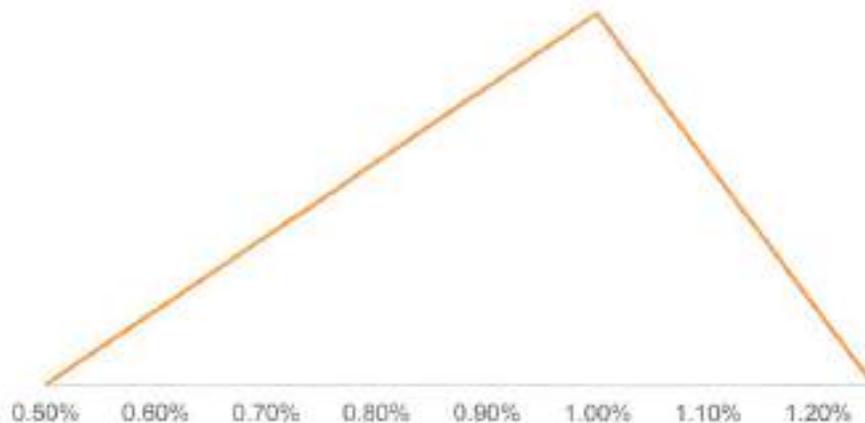
Creando una distribución aleatoria asimétrica a la izquierda para cada uno de los crecimientos anuales relacionados a los flujos de costos estresando el modelo a su máxima capacidad.

*Venta de energía a distribuidores*

Debido a sus especiales características, la venta de energía se modeló con distintos parámetros, como una distribución triangular, de la siguiente manera:

- Mínimo: 0.50%
- Más probable: 1.00%
- Máximo: 1.25%

## Distribución de Probabilidad



Creando una distribución aleatoria asimétrica a la izquierda para cada uno de los crecimientos anuales relacionados a los flujos de costos estresando el modelo a su máxima capacidad.

## Resultados

### Ratio de cobertura del servicio de la deuda<sup>3</sup>

El modelo determinístico entrega un ratio de cobertura promedio de 1.89. Al realizar una evaluación estocástica con los supuestos anteriormente mencionados, el ratio de cobertura promedio entrega la siguiente distribución:

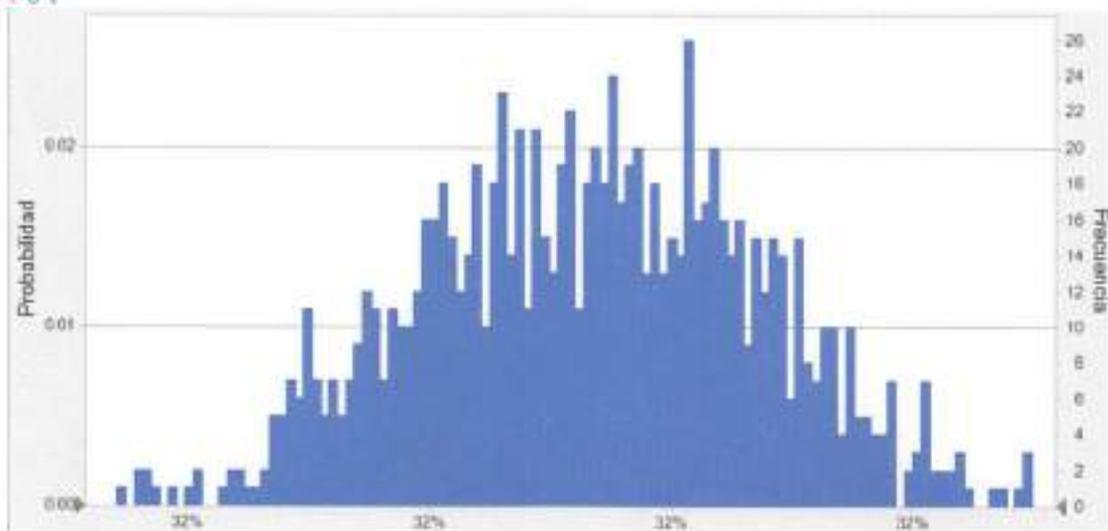


Con una Cobertura del Servicio de Deuda promedio mínimo de 1.87, un máximo de 1.90 y una esperanza de 1.89. La desviación estándar es de 0.45% y el ratio de cobertura se ve afectado, principalmente, negativamente por los costos de mantenimiento de Vía del Corso, aunque positivamente con el flujo de ingresos por servicios de A/C.

### ROE

El modelo determinístico entrega un ratio de rendimiento sobre patrimonio de 32%. Al realizar una evaluación estocástica con los supuestos anteriormente mencionados, el ratio de cobertura mínimo entrega la siguiente distribución:

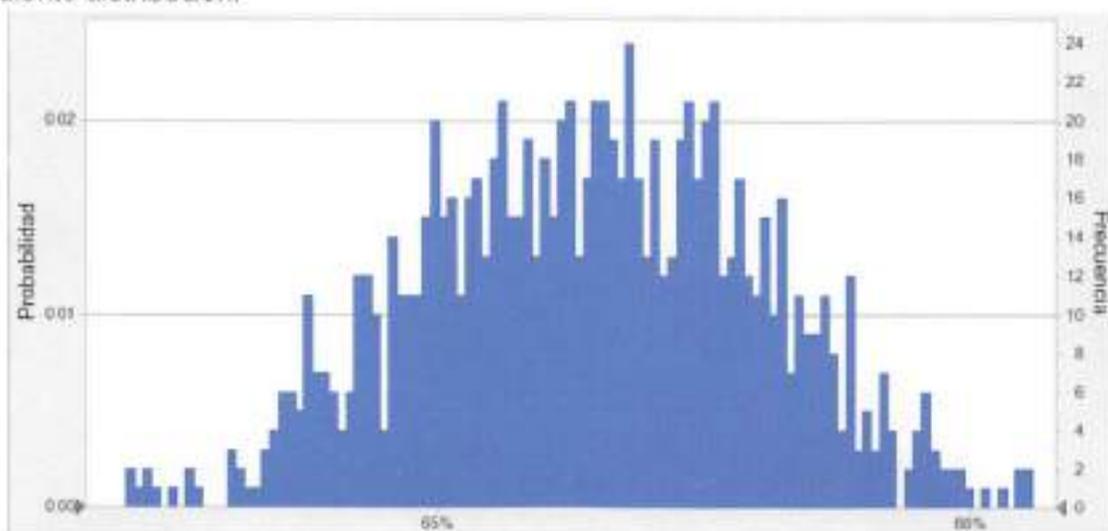
<sup>3</sup> Cobertura del Servicio de Deuda = (Pago de Capital + Intereses)/EBITDA



Con un ROE mínimo, al 99% de confianza, de 31.86% con una desviación estándar de 0.07%.

### Pago de dividendos promedio

Se calculó el VAN de los dividendos descontando, dada la estructura y características del FTI, a la tasa de endeudamiento. El modelo determinístico entrega un Pago de Dividendos como porcentaje de la Utilidad Neta promedio de 66%. Al realizar una evaluación estocástica con los supuestos anteriormente mencionados, el pago promedio de dividendos entrega la siguiente distribución:



Con un valor mínimo de 64% y un máximo de 66%. Después de 1,000 pruebas, el error estándar de la media es de solo 0.32% y el Pago de dividendos promedio se ve afectado, principalmente, negativamente por los costos de mantenimiento de Vía del Corso, aunque positivamente con el flujo de ingresos por servicios de A/C.

## Conclusiones

1. Se posee un modelo sólido que bajo estrés estocástico entrega ratios de cobertura y desempeño favorable. El modelo posee alta viabilidad hasta en los peores escenarios considerados, logrando un ROE mínimo de 31.86%.
2. El mayor riesgo del proyecto son los costos de mantenimiento de Vía del Corso, los cuales son necesarios para el correcto funcionamiento de los inmuebles. Este costo se ve mitigado por el seguro contra TODO RIESGO y la política de mantenimiento.
3. La cobertura nunca cae considerablemente, incluso considerando abruptos crecimientos en los costos de operación, en conjunto con caídas importantes en el crecimiento de los ingresos, obteniendo una cobertura sobre el servicio de deuda mínima de 1.87.

## VIII. Riesgos asociados al inmueble construido

Riesgo	Descripción	Probabilidad	Mitigante
Riesgo de Contraparte	Impago de obligaciones debido a iliquidez, insolvencia o actuaciones indebidas.	Media	Política de Cuentas por Cobrar
Riesgo de mercado	Pérdida del valor de la tierra o edificaciones	Baja	Peritajes periódicos (anuales)
Riesgo de Desocupación	No hay suficientes arrendantes para lograr la rentabilidad objetivo	Media	Política de Arrendamiento, Política de mantenimiento, características del inmueble
Riesgo de Deterioro	Pérdida del valor del inmueble debido a negligencia del administrador	Baja	Política de Mantenimiento
Riesgo de siniestro <sup>4</sup>	Condiciones naturales o exógenas que dañen el inmueble	Baja	Seguro de TODO RIESGO

<sup>4</sup> Desastres naturales como terremoto, erupción, incendio, huracán, tornado, granizo, inundación o humanos como huelgas, paros, motines, alborotos populares, actos maliciosos o vandálicos.

## IX. Valor del inmueble construido

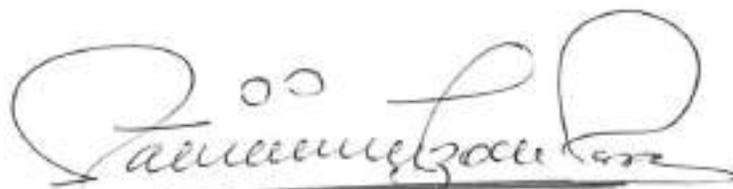
El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador Ing. Nelson Edgardo Quevedo Moreno, es el siguiente:

Inmueble	Monto
Terreno	UDS \$798,786
Edificaciones	USD \$10,334,800
Boulevard Vía del Corso	USD \$3,200,030
Equipos Incorporados	USD \$1,758,464
<b>Total</b>	<b>USD \$ 16,092,000</b>

## X. Recomendaciones al Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

Se concluye que la zona donde está ubicado el inmueble permitirá que el valor de la propiedad siga creciendo por los desarrollos urbanos en la zona, además cuenta un contrato de largo plazo con un empresa multinacional con amplia trayectoria. Finalmente, el estrés infringido a partir de la simulación de Montecarlo ha aclarado que es posible obtener buenos niveles de rentabilidad a través de lo dividendos pagados a los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación del proyecto.

Por lo tanto, se recomienda al Consejo de Gerentes, en caso se decida adquirir el inmueble, ceder la administración del inmueble al actual dueño del proyecto dada su demostrada capacidad en manejar los distintos riesgos del proyecto.



Ing. Patricia de Parras  
Presidente Ejecutiva



# **ANEXO 6**

**ESTADOS FINANCIEROS DE LA TITULARIZADORA**

**Dictamen e informe de los auditores independientes**

**HENCORP VALORES, S.A., TITULARIZADORA**

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015



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

Audidores y Consultores

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y  
Junta Directiva de  
Hencorp Valores, S.A., Titularizadora

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 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 2016 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

#### Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía del acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### 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, 27 de enero de 2017


**HENCORP VALORES, S.A., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Balance General al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

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

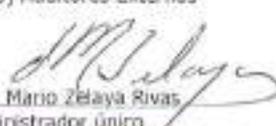
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	US\$ 4,151,287.12	US\$ 5,804,391.75
Efectivo y sus equivalentes	300.00	300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	353,879.74	319,804.56
Inversiones financieras (nota 7)	2,854,597.34	4,578,763.21
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	765,716.00	679,703.59
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	103,449.29	141,030.57
Rendimientos por cobrar	5,895.05	8,453.32
Impuestos	67,449.70	76,336.50
Activo no corriente	44,638.73	60,801.37
Muebles (nota 8)	44,638.73	60,801.37
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 4,195,925.85</b>	<b>US\$ 5,865,193.12</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	1,341,041.94	2,954,620.30
Cuentas por pagar (nota 10)	721,099.40	1,203,307.81
Impuestos por pagar (nota 6)	619,942.54	565,753.69
Pasivos financieros no negociables	0.00	1,185,558.80
<b>Patrimonio</b>		
Capital	1,164,600.00	1,147,400.00
Capital social (nota 12)	1,164,600.00	1,147,400.00
Reservas de capital	232,920.00	229,480.00
Reservas de capital	232,920.00	229,480.00
Resultados	<b>1,457,363.91</b>	<b>1,533,692.82</b>
Resultados acumulados de ejercicios de ejercicios anteriores	16,492.82	233,298.94
Resultados del presente período	1,440,871.09	1,300,393.88
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 4,195,925.85</b>	<b>US\$ 5,865,193.12</b>
<b>Contingencias de compromisos y control propias</b>		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 518,883,613.31	US\$ 512,506,662.89
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y compromisos	518,883,613.31	512,506,662.89
<b>Total</b>	<b>US\$ 518,883,613.31</b>	<b>US\$ 512,506,662.89</b>
<b>Contingencias de compromisos y control acreedoras</b>		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US\$ 518,883,613.31	US\$ 512,506,662.89
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	518,883,613.31	512,506,662.89
<b>Total</b>	<b>US\$ 518,883,613.31</b>	<b>US\$ 512,506,662.89</b>

Las notas que aparecen de la página 9 a la 36 son parte integral de los Estados Financieros.


 Lic. Melva Balmore Cruz  
 Contador General


 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Banillas  
 Gerente General y Representante Legal

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


 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador Único




**HENCORP VALORES, S.A., TITULARIZADORA**  
(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

**Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 3,427,439.77	US\$ 3,916,930.88
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>3,427,439.77</u>	<u>3,916,930.88</u>
Egresos		
Costos de explotación	1,383,981.47	1,939,829.27
Gastos de operación por titularización de activos	2,062.59	80,286.99
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,358,017.33	1,836,559.00
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	23,901.55	22,983.28
Resultado de operación	2,043,458.30	1,977,101.61
Ingresos financieros	73,715.44	85,673.68
Ingresos por inversiones financieras	72,688.63	85,150.44
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar	1,026.81	523.24
<b>Utilidad de operación antes de impuestos</b>	<b>2,117,173.74</b>	<b>2,062,775.29</b>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	619,942.54	561,883.46
<b>Utilidad ordinaria después de impuesto</b>	<b>1,497,231.20</b>	<b>1,500,891.83</b>
Gastos financieros	52,920.11	63,874.27
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	0.00	684.50
Gastos por cuentas y documentos por pagar	52,920.11	63,189.77
Otros gastos financieros	0.00	0.00
<b>Utilidad ordinaria después de impuestos</b>	<b>1,444,311.09</b>	<b>1,437,017.56</b>
Ingresos extraordinarios	0.00	0.00
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
<b>Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)</b>	<b>US\$ 1,444,311.09</b>	<b>US\$ 1,437,017.56</b>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 1,763,172.82	US\$ 649,155.26
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	1,690,283.91	1,763,172.82
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	2,117,173.74	2,062,775.29
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	1,444,311.09	1,437,017.56
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	1,444,311.09	1,437,017.56
No. de acciones comunes en circulación	5,823	5,737
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	248.04	250.48

Las notas que aparecen de la página 9 a la 36 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único





**HENCORP VALORES, S.A., TITULARIZADORA**  
(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(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 2013	US\$ 1,130,000.00	US\$ 57,830.00	US\$ 107,289.11	US\$ 343,152.54	US\$ 1,638,271.65
Traslados a resultados acumulados	0.00	0.00	343,152.54	(343,152.54)	0.00
Capitalización	17,400.00	0.00	0.00	0.00	17,400.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(217,400.00)	0.00	(217,400.00)
Aumento Reserva Legal	0.00	35,026.32	0.00	0.00	35,026.32
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	323,257.29	323,257.29
Saldo al 31 de Diciembre de 2014	US\$ 1,147,400.00	US\$ 92,856.32	US\$ 233,041.65	US\$ 323,257.29	US\$ 1,796,555.26
Traslados a resultados acumulados	0.00	0.00	323,257.29	(323,257.29)	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(323,000.00)	0.00	(323,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	136,623.68	0.00	0.00	136,623.68
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,300,393.88	1,300,393.88
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

El capital social de la Titularizadora, está representado por 5,823 acciones comunes y nominativas de \$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota - 12). El 16 de febrero de 2016, en Junta General número 12 la sociedad titularizadora acordó incrementar el capital mínimo a un monto de U\$ 1,164,600.00 incrementando el valor de U\$ 17,200.00 mediante emisión de 86 nuevas acciones, las cuales hacen un total de 5,823 acciones comunes y nominativas con un valor de U\$ 200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social asciende a \$1,147,400.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 36 son parte integral de los Estados Financieros.

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

  
Lic. Melvin Salmore Cruz  
Contador General



  
Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único





**HENCORP VALORES, S.A., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 12,221,822.47	US\$ 8,949,932.05
Entrada por servicios	3,427,439.77	3,916,930.88
Entrada por intereses y dividendos	76,273.71	81,161.63
Otras entradas relativas a operación	18,918.73	94,055.00
Menos:		
Pagos por compra de inversión propia	10,497,656.60	11,926,050.61
Pagos por costos de servicios	2,062.59	80,286.99
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	1,366,497.74	597,060.02
Pago de proveedores	177.00	0.00
Pago de impuestos y contribuciones	621,995.84	239,513.93
Otros pagos relativos a operación	528,692.02	315,012.00
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>2,727,372.89</i>	<i>(115,843.99)</i>
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión</b>		
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00	0.00
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
Menos:		
Pagos por compra de inmuebles y equipos	7,738.91	4,560.54
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>(7,738.91)</i>	<i>(4,560.54)</i>
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
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	2,224,379.84	685,558.80
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00	926,600.97
Menos:		
Amortización de préstamos obtenidos	0.00	0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	1,500,000.00	323,000.00
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	3,409,938.64	1,088,032.66
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(2,685,558.80)</i>	<i>201,127.11</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>34,075.18</i>	<i>80,722.58</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	320,104.56	239,381.98
<b>Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ 354,179.74</b>	<b>US\$ 320,104.56</b>



**HENCORP VALORES, S.A., TITULARIZADORA**  
(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 1,444,311.09	US\$ 1,437,017.56
Más:		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del periodo	0.00	0.00
Depreciaciones y amortizaciones del periodo	23,901.55	22,983.28
Provisiones diversas del periodo	0.00	0.00
Otros	619,942.54	561,883.46
Menos:		
<b>Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	(45,872.86)	(118,214.10)
Cuentas y documentos por pagar	(482,206.41)	1,146,306.63
Gastos pagados por anticipado	0.00	0.00
Otros activos	1,733,052.67	(3,026,948.70)
Impuesto y contribuciones por pagar	(565,753.69)	(140,872.12)
Proveedores	0.00	0.00
<b>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</b>	<b>US\$ 2,727,372.89</b>	<b>US\$ (115,843.99)</b>

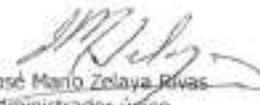
Las notas que aparecen de la página 9 a la 36 son parte integral de los Estados Financieros.

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

  
Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



  
Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único



**HENCORP VALORES S.A., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

**Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

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

---

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

Hencorp Valores, S.A., 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 celebros 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.

La compañía es subsidiaria de Hencorp Inc., ya que está posee una participación del 82.50% del capital social, por tanto es controladora de Hencorp Valores, S.A., 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 20)

### 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 2015 y 2014, 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 2016 y 2015, no existieron cambios.

### **NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

Hencorp Valores, S.A., 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 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 2016 y 2015 la sociedad presenta un saldo por US\$ 103,449.29 y US\$ 141,030.57 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

Hencorp Valores, S.A., – Titularizadora, es miembro del grupo de Hencorp Capital, LC y tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo. Debido a estas relaciones es posible que los términos de estas transacciones no sean los mismos que resultarían de transacciones entre entidades totalmente independientes.

**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 2016 y 31 de diciembre de 2015, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2016	Transacciones al 31 de diciembre de 2015
Inversiones efectuadas	2,722,640.00	3,354,253.46
Ingresos obtenidos por rendimientos	3,422.60	390.30

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 era de US\$ 0.00

Hencorp Valores, S.A., 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 Inc., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, S.A., Titularizadora así como poder administrativo.

**NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 619,942.54 y para el 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 561,883.46

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2016 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2016	2,064,253.63	619,276.09	0.00	619,276.09
Menos				
Reserva Legal	3,440.00	(1,032.00)	0.00	(1,032.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,044.84	(613.45)	0.00	(613.45)
Mas				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	4,489.33	1,346.80	0.00	1,346.80
Impuesto operaciones financieras	3,003.56	901.07	0.00	901.07
Gastos no deducibles	213.45	64.04	0.00	64.04
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,066,475.13			
Impuesto Sobre la Renta	619,942.54			
<b>Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido</b>		<b>619,942.54</b>	<b>0.00</b>	<b>619,942.54</b>

Al 31 de diciembre de 2016 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar y diferido esta compuesta por un monto de US\$ 619,942.54 que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2015 es el siguiente:

		<b>Calculo Impuesto</b>	<b>Diferencia Temporaria</b>	<b>Impuesto a Pagar</b>
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2015	1,998,901.02	599,670.31	0.00	599,670.31
Menos				
Reserva Legal	136,623.68	(40,987.10)	0.00	(40,987.10)
Ingreso renta calculada de mas 2014 Utilidades Bolsa	748.01	(224.40)	0.00	(224.40)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,375.00	(712.50)	0.00	(712.50)
Mas				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	8,169.29	2,450.79	0.00	2,450.79
Impuesto operaciones financieras	5,095.47	1,528.64	0.00	1,528.64
Reserva Legal no Deducible ingreso exento	218.61	65.58	0.00	65.58
Gastos no deducibles	<u>307.18</u>	<u>92.15</u>	<u>0.00</u>	<u>92.15</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	1,872,944.88			
Impuesto Sobre la Renta	<u>561,883.46</u>			
<b>Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido</b>		<b><u>561,883.46</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>561,883.46</u></b>

Al 31 de diciembre de 2015 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar y diferido esta compuesta por un monto de U\$ 565,753.69 que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio US\$ 561,883.46 más U\$ 3,870.23 que corresponde a otros impuestos, haciendo un total de U\$ 565,753.69.

## NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

### A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>
<u>Bancos e intermediarios locales</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 338,039.87	US\$ 244,340.79
Depósitos en cuentas ahorro	590.18	821.11
Depósitos a Plazo	15,000.00	25,000.00
<u>Bancos y financieras del exterior</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	<u>249.69</u>	<u>49,642.66</u>
<b>Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios</b>	<b>US\$ <u>353,879.74</u></b>	<b>US\$ <u>319,804.56</u></b>

### B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2015</b>
Otras cuentas por cobrar	US\$ 541,930.27	US\$ 553,005.27
Otros	<u>223,785.73</u>	<u>126,698.32</u>
<b>Total Cuentas y Documentos por Cobrar</b>	<b>US\$ <u>765,716.00</u></b>	<b>US\$ <u>679,703.59</u></b>

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 2016, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 2,859,597.34 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.
- b) Inversiones disponibles para la venta -- reportos de venta por US\$ **1,770,000.00** la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
21/12/2016	Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V.	VTHVPR001	1,770,000.00	21/12/2016
		<b>TOTAL</b>	<b>1,770,000.00</b>	

- c) Inversiones en fondos de titularización por valor de US\$ **1,062,597.34** los cuales están integrados de la siguiente manera:

- ✓ Se tienen inversiones en VTHVPR001 Disponibles para la Venta, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., con fecha 14 de abril de 2014 por un monto de US\$ 1,566,000.00. Durante el ejercicio 2016 inicialmente se tenía un saldo por US\$ 1,356,763.21, menos amortizaciones efectuadas por US\$ 294,165.87, quedando un monto de US\$ 1,062,597.34, los cuales tienen las siguientes características:

VTHVPR001 (Tramo 1)

Denominación del Emisor: Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, en carácter de Administradora del "Fondo de Titularización - Hencorp Valores - Banco Promerica 01" (VTHVPR001)

Denominación de la Emisión: "Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Hencorp Valores - Banco Promerica 01" (VTHVPR001)

Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Forma de pago de capital e intereses: Mensuales

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores: en cuenta US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 14 de abril de 2019

Plazo del tramo: 60 meses

Al 31 de diciembre de 2015, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 4,578,763.21 las cuales se detallan a continuación:

- d) 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.

- e) Inversiones en reportos para negociación por U\$ **3,200,000.00** las cuales se encuentran integradas de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
17/12/2015	Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V.	VTHVAND01	1,600,000.00	17/12/2015
18/12/2015	Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V.	VTHVAND01	1,600,000.00	18/12/2015
<b>TOTAL</b>			<b>3,200,00.00</b>	

- f) Inversiones en fondos de titularización por valor de U\$ **1,356,763.21** los cuales están integrados de la siguiente manera:

- ✓ Se tienen inversiones en VTHVPRO01 Disponibles para la Venta, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador; S.A. de C.V., con fecha 14 de abril de 2014 por un monto de US\$ 1,566,000.00. Durante el ejercicio 2015 inicialmente se tenía un saldo por U\$ 1,485,422.04 menos amortizaciones efectuadas por U\$ 128,658.83, quedando un monto de U\$ 1,356,763.21, los cuales tienen las siguientes características:

VTHVPRO01 - Tramo 1

Denominación del Emisor: Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, en carácter de Administradora del "Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Banco Promerica 01" (FTHVPRO01)

Denominación de la Emisión: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Banco Promerica 01" (VTHVPRO01)

Tasa de interés a pagar: 5.23% anual

Tipo de tasa : Fija

Forma de pago de capital e intereses: Mensuales

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 14 de abril de 2019

Plazo del tramo: 60 meses

- ✓ Durante el ejercicio 2015 inicialmente se tenían inversiones en VTHVCOP01 disponibles para la venta adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha de 04 de octubre de 2013 y 29 de enero de 2014 por valor de U\$101,100.00, menos amortizaciones efectuadas de U\$ 5,877.40, quedando un valor por U\$ 95,222.60, dicho valor fue amortizado en su totalidad con fecha 28 de abril de 2015, los cuales tienen las siguientes características:

VTHVCOP01 - Tramo 1

Denominación del Emisor: Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, en carácter de Administradora del "Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01" (FTHVCOP01)

Denominación de la Emisión: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Corporación Pirámide 01" (FTHVCOP01)

Tasa de interés a pagar: 6.85% anual

Tipo de tasa: Fija

Forma de pago de capital e intereses: Mensuales

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 27 de agosto de 2021

Plazo del tramo: 96 meses

**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 2016 y 2015, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

<b>Mobiliario y Equipo de Oficina</b>	<b>Valor Original</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor Pendiente Depreciar</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(929.20)</b>	<b>392.04</b>
Aumentos	0.00	(233.42)	(233.42)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(1,162.62)</b>	<b>158.62</b>
Aumentos	0.00	(132.17)	(132.17)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(1,294.79)</b>	<b>26.45</b>
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(1,321.24)</b>	<b>0.00</b>
<b>Equipo de Cómputo</b>	<b>Valor Original</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Valor Pendiente</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>7,937.17</b>	<b>(4,979.20)</b>	<b>2,957.97</b>
Aumentos	2,678.00	(851.38)	1,826.62
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>10,615.17</b>	<b>( 5,830.58)</b>	<b>4,784.59</b>
Aumentos	4,560.54	(2,121.35)	2,439.19
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>15,175.71</b>	<b>(7,951.93)</b>	<b>7,223.78</b>
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.49
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>21,295.47</b>	<b>(10,895.34)</b>	<b>10,400.13</b>
<b>Vehículos</b>	<b>Valor Original</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Valor Pendiente</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>103,648.25</b>	<b>(8,637.35)</b>	<b>95,010.90</b>
Aumentos	0.00	(20,730.00)	(20,730.00)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>103,648.25</b>	<b>(29,367.35)</b>	<b>74,280.90</b>
Aumentos	0.00	(20,729.64)	(20,729.64)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>103,648.25</b>	<b>(50,096.99)</b>	<b>53,551.26</b>
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>105,267.25</b>	<b>71,028.68</b>	<b>34,238.57</b>
<b>TOTALES</b>	<b>Valor Original</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Valor Pendiente</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>112,906.66</b>	<b>(14,545.75)</b>	<b>98,360.91</b>
Aumentos	2,678.00	(21,814.80)	(19,136.80)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>US\$ 115,584.66</b>	<b>US\$ (36,360.55)</b>	<b>US\$ 79,224.11</b>
Aumentos	4,560.54	(22,983.28)	(18,422.74)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>120,145.20</b>	<b>(59,343.83)</b>	<b>60,801.37</b>
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>127,884.11</b>	<b>(83,245.38)</b>	<b>44,638.73</b>

**NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presentó saldo.

**NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	<u>Al 31 de</u> <u>Diciembre de</u> <u>2016</u>	<u>Al 31 de</u> <u>Diciembre de</u> <u>2015</u>
Retenciones por pagar	U\$ 4,627.37	U\$ 27,803.41
Impuestos retenidos	14,413.95	9,799.78
Cuentas por pagar servicios	26.51	210.34
Provisiones por pagar	<u>702,031.57</u>	<u>1,165,494.28</u>
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>U\$ <u>721,099.40</u></b>	<b>U\$ <u>1,203,307.81</u></b>

**NOTA 11 PROVISIONES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016, el capital social asciende a US\$ 1,164,600.00, el cual fue aumentado de acuerdo a 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; con fecha 23 de septiembre de 2016 se realizo traspaso de acciones, siendo debidamente informado al Superintendencia del Sistema Financiero. Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

<b>ACCIONISTA</b>	<b>No. Acciones</b>	<b>Porcentaje Participación</b>
Hencorp, Inc	4,804	82.50%
FHH Corp	367	6.30%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	652	11.20%
TOTAL	<u>5,823</u>	<u>100.00%</u>

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social asciende a US\$ 1,147,400.00, el cual fue aumentado de acuerdo a Modificación de pacto social, 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; y según acta No. Diez de Junta General de Accionistas celebrada el 18 de febrero de 2014. Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

<b>ACCIONISTA</b>	<b>No. Acciones</b>	<b>Porcentaje Participación</b>
Hencorp, Inc	4,446	77.50%
FHH Corp	362	6.31%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	929	16.19%
TOTAL	<u>5,737</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como accionista controlador a Hencorp, Inc. con 4,804 acciones (al 31 diciembre 2015 4,446 acciones) que ascienden a US\$ 960,800.00 (al 31 de diciembre de 2015 US\$ 875,800.00) siendo la participación del 82.50% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente para la constitución de la sociedad.

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

### **NOTA 13 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se tienen pasivos contingentes.

### **NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

### **NOTA 15 SANCIONES**

Durante el período 2016 y 2015, 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 2016 y 31 de diciembre de 2015 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 518,883,613.31 y US\$ 512,506,662.89 respectivamente.
- 2) Al 31 de diciembre de 2015, se tenía una Fianza por US\$ 16,000.00 entregada al Fondo Social para la Vivienda, la cual fue cancelada con fecha 01 de junio de 2015.

Un detalle de los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2016 se detalla 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, S.A., 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. 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 FTHVALF CERO UNO.

2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés Cero Uno, cuya abreviación es VTHVALF CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVALF CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Dos Millones Quinientos Ochenta 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, S.A., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALF CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Asociación Liceo Francés.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Mínima a Pagar: 6.00% anual
10. Tasa de Interés Máxima a Pagar: 7.00% anual
11. Fecha de Colocación: 26 de noviembre de 2010
12. Fecha de Liquidación: 29 de noviembre de 2010
13. Fecha de vencimiento: 29 de noviembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo registrado es de US\$1,220,958.17; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$1,536,458.21

**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, S.A., 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 Publico 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), al 31 diciembre de 2016 se encuentra en proceso de devolución al originador.

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre 2016 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, S.A., 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:

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 UNO.
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 Uno, cuya abreviación es VTHVAAC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Diez Millones Cuatrocientos Ochenta y Ocho Mil Quinientos 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, S.A., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO UNO 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. Tasa de Interés a Pagar: 6.00% anual
10. Fecha de Colocación: 7 de octubre de 2011
11. Fecha de Liquidación: 10 de octubre de 2011
12. Fecha de vencimiento: 10 de octubre de 2019

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo registrado es de US\$ 4,489,835.54; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 5,850,292.57.

**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, S.A., 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 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-0023-2011 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 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), al 31 de diciembre de 2016 se encuentra en proceso de devolución al originador conforme a la celebración de la Resciliación de Contrato de dicho fondo.

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 2,652,188.11.

**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, S.A., 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 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-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, S.A., 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, S.A.
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 Tamo 1: 10 de agosto de 2016
15. Fecha de vencimiento Tamo 2: 10 de agosto de 2019

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo registrado es de US\$ 8,739,040.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 11,676,180.00.

**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, S.A., 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, S.A., 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 Tamo 1: 19 de octubre de 2017
15. Fecha de vencimiento Tamo 2: 19 de octubre de 2022

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo registrado es de US\$ 8,086,287.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 10,205,868.00

**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, S.A., 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), al 31 diciembre de 2016 se encuentra en proceso de devolución al originador.

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre 2016 el saldo registrado es de US\$ 0.00;

**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, S.A., 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, S.A., 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 Tamo 1: 18 de febrero de 2018
26. Fecha de vencimiento Tamo 2: 18 de febrero de 2025
27. Fecha de vencimiento Tamo 3: 18 de febrero de 2028
28. Fecha de vencimiento Tamo 4: 19 de octubre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tamo 5: 19 de octubre de 2030
30. Fecha de vencimiento Tamo 6: 19 de octubre de 2030
31. Fecha de vencimiento Tamo 7: 19 de octubre de 2030

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo registrado es de U\$71,439,559.16; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 77,460,344.00

#### **h. 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, S.A., 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, S.A., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCOP CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Corporación Pirámide, S.A. de C.V., Restaurantes y Tabernas, S.A. de C.V., Premium Steak Houses, S.A. 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 Tamo 1: 27 de agosto de 2021

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo registrado es de US\$ 6,646,328.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 7,453,096.00.

**i. 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, S.A., 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, S.A., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVPRO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Banco Prómerica, S.A.
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 2016 el saldo registrado es de US\$22,561,452.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 24,366,259.00.

**j. 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, S.A., 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, S.A., 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 Tamo 1: 24 de octubre de 2019
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo registrado es de US\$ 9,264,234.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 9,863,366.00.

**k. 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, S.A., 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, S.A., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: LaGeo, S.A. 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 Tamo 1: 11 de diciembre de 2029

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo registrado es de US\$ 265,413,741.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 276,931,748.00.

**I. 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, S.A., 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 – Titulo 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, S.A., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVASM CERO UNO 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 2016 el saldo registrado es de US\$ 7,000,000.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 8,853,803.44.

**m. 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, S.A., 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, S.A., 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. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
11. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
12. Tasa de Interés Tramo 1: 6.25% anual
13. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual

14. Fecha de Colocación: 27 de noviembre de 2015
15. Fecha de Liquidación: 27 de noviembre de 2015
16. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de noviembre de 2020
17. Fecha de vencimiento Tramo 2: 27 de noviembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo registrado es de US\$ 52,510,863.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 50,275,402.00.

**n. 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, S.A., 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 – 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, S.A., 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. Plazo Tramo 1: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
18. Plazo Tramo 2: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
19. Plazo Tramo 3: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.

20. Plazo Tramo 4: Ciento Setenta y Siete meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
21. Plazo Tramo 5: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
22. Plazo Tramo 6: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
23. Plazo Tramo 7: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
24. Plazo Tramo 8: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
25. Plazo Tramo 9: Noventa y Seis meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
26. Tasa de Interés Tramo 1: 7.25% anual
27. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
28. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
29. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
30. Tasa de Interés Tramo 5: 7.25% anual
31. Tasa de Interés Tramo 6: 7.25% anual
32. Tasa de Interés Tramo 7: 7.25% anual
33. Tasa de Interés Tramo 8: 7.25% anual
34. Tasa de Interés Tramo 9: 7.25% anual
35. Fecha de Colocación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
36. Fecha de Colocación Tramo 2: 22 de marzo de 2016
37. Fecha de Colocación Tramo 3: 22 de marzo de 2016
38. Fecha de Colocación Tramo 4: 22 de marzo de 2016
39. Fecha de Colocación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
40. Fecha de Colocación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
41. Fecha de Colocación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
42. Fecha de Colocación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
43. Fecha de Colocación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
44. Fecha de Liquidación Tramo 1: 10 de diciembre de 2015
45. Fecha de Liquidación Tramo 2: 22 de marzo 2016
46. Fecha de Liquidación Tramo 3: 22 de marzo 2016
47. Fecha de Liquidación Tramo 4: 22 de marzo 2016
48. Fecha de Liquidación Tramo 5: 2 de agosto de 2016
49. Fecha de Liquidación Tramo 6: 12 de agosto de 2016
50. Fecha de Liquidación Tramo 7: 6 de octubre de 2016
51. Fecha de Liquidación Tramo 8: 6 de octubre de 2016
52. Fecha de Liquidación Tramo 9: 17 de octubre de 2016
53. Fecha de vencimiento Tramo 1: 10 de diciembre de 2030
54. Fecha de vencimiento Tramo 2: 22 de diciembre de 2030
55. Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de diciembre de 2030
56. Fecha de vencimiento Tramo 4: 22 de diciembre de 2030
57. Fecha de vencimiento Tramo 5: 2 de agosto de 2021
58. Fecha de vencimiento Tramo 6: 12 de agosto 2021
59. Fecha de vencimiento Tramo 7: 6 de octubre 2021
60. Fecha de vencimiento Tramo 8: 6 de octubre 2024
61. Fecha de vencimiento Tramo 9: 17 de octubre 2024

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo registrado es de US\$ 61,893,000.00; al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 25,000,000.00.

3) Modificaciones de Pacto Social

1. 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 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, al 31 de diciembre de 2016 se encuentra pendiente la realización de tramites de inscripción en el Centro Nacional de Registro.
2. 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.
3. 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.
4. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordo Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, S.A., 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 QUINCAT 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 QUINCAT 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.

5. Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordo Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, S.A., 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 acordo 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 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 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.

#### 4) Junta Directiva Vigente

Con fecha 15 de julio de 2011 en Acta No. 5 de Junta Ordinaria de Accionistas, se eligieron los nuevos directores en base a la Modificación al Pacto Social acordada en Acta No. 5 de Junta Extraordinaria de Accionistas; siendo elegida para un plazo de 5 años a partir de la inscripción de la respectiva credencial en el Registro de Comercio; quedando conformada de la siguiente manera:

<b>Nombre del administrador</b>	<b>Cargo</b>
Raúl Henríquez Marroquín	Director Presidente
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Director Vicepresidente
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Director Secretario
Jaime Guillermo Dunn de Avila	Director Propietario
Felipe Holguín	Primer Director Suplente
Rafael Antonio Mejía Moreno	Segundo Director Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Tercer Director Suplente
Victor Guillermo Quijano Portillo	Cuarto Director Suplente

La credencial de elección de Junta Directiva se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al Número 27 del Libro 2923 del Registro de Sociedades del Folio 157 al Folio 159, fecha de inscripción: San Salvador, 15 de mayo de 2012.

### **NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

#### **a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016**

Según acta No.122 de Junta Directiva, celebrada el día 20 de enero de 2017, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2016, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Accionistas el día 27 de enero de 2017.

#### **b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2015**

Según acta No. 100 de Junta Directiva, celebrada el día 21 de enero de 2016, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2015, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Accionistas el día 16 de febrero de 2016.

### **NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, existe Proceso Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo a resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y al Comité de Apelaciones de la referida institución. Demanda que ha sido admitida con suspensión de los actos reclamados a favor de la sociedad.

**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.



**Dictamen e informe de los auditores independientes**

**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016



**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 2017, 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 2017, 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, 10 de enero de 2018



**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Balance General al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	US\$ 4,022,948.32	US\$ 4,151,287.12
Efectivo y sus equivalentes	300.00	300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	143,461.11	353,879.74
Inversiones financieras (nota 7)	2,987,000.00	2,854,597.34
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	725,501.68	765,716.00
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	108,149.29	103,449.29
Rendimientos por cobrar	1,762.97	5,895.05
Impuestos	56,773.27	67,449.70
Activo no corriente	21,930.24	44,638.73
Muebles (nota 8)	21,930.24	44,638.73
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 4,044,878.56</b>	<b>US\$ 4,195,925.85</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	1,239,348.47	1,341,041.94
Cuentas por pagar (nota 10)	486,380.25	721,099.40
Impuestos por pagar (nota 6)	602,968.22	619,942.54
Dividendo por pagar	150,000.00	0.00
<b>Patrimonio</b>		
Capital	1,164,600.00	1,164,600.00
Capital social (nota 12)	1,164,600.00	1,164,600.00
Reservas de capital	232,920.00	232,920.00
Reservas de capital	232,920.00	232,920.00
Resultados	<b>1,408,010.09</b>	<b>1,457,363.91</b>
Resultados acumulados de ejercicios de ejercicios anteriores	7,363.91	16,492.82
Resultados del presente período	1,400,646.18	1,440,871.09
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 4,044,878.56</b>	<b>US\$ 4,195,925.85</b>
<b>Contingencias de compromisos y control propias</b>		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 633,428,015.29	US\$ 518,883,613.31
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y compromisos	633,428,015.29	518,883,613.31
<b>Total</b>	<b>US\$ 633,428,015.29</b>	<b>US\$ 518,883,613.31</b>
<b>Contingencias de compromisos y control acreedoras</b>		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US\$ 633,428,015.29	US\$ 518,883,613.31
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	633,428,015.29	518,883,613.31
<b>Total</b>	<b>US\$ 633,428,015.29</b>	<b>US\$ 518,883,613.31</b>

Las notas que aparecen de la página 9 a la 40 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

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

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único





**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**  
(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 3,279,720.22	US\$ 3,427,439.77
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>3,279,720.22</u>	<u>3,427,439.77</u>
<b>Egresos</b>		
Costos de explotación	1,290,212.62	1,383,981.47
Gastos de operación por titularización de activos	11,756.47	2,062.59
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,253,626.08	1,358,017.33
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	24,830.07	23,901.55
Resultado de operación	1,989,507.60	2,043,458.30
<b>Ingresos financieros</b>	41,091.35	73,715.44
Ingresos por inversiones financieras	35,632.84	72,688.63
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar	1,271.01	1,026.81
Otros ingresos financieros	4,187.50	
<b>Utilidad de operación antes de impuestos</b>	2,030,598.95	2,117,173.74
<b>Impuesto sobre la renta</b>		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	602,968.22	619,942.54
<b>Utilidad ordinaria después de impuesto</b>	<u>1,427,630.73</u>	<u>1,497,231.20</u>
<b>Gastos financieros</b>	26,985.11	52,920.11
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	939.16	0.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar	23,556.67	52,920.11
Pérdida en venta de activos	2,489.28	0.00
<b>Utilidad ordinaria después de impuestos</b>	1,400,645.62	1,444,311.09
<b>Ingresos extraordinarios</b>	0.56	0.00
<b>Gastos extraordinarios</b>	0.00	0.00
<b>Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)</b>	<u>US\$ 1,400,646.18</u>	<u>US\$ 1,444,311.09</u>
<b>Utilidades retenidas al principio del año</b>	US\$ 1,690,283.91	US\$ 1,763,172.82
<b>Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal</b>	1,640,930.09	1,690,283.91
<b>Utilidades de ejercicio y antes de impuesto</b>	2,030,598.95	2,117,173.74
<b>Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias</b>	1,400,645.62	1,444,311.09
<b>Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias</b>	1,400,646.18	1,444,311.09
<b>No. de acciones comunes en circulación</b>	5,823	5,823
<b>Valor nominal</b>	200.00	200.00
<b>Utilidades del ejercicio por acción</b>	240.53	248.04

Las notas que aparecen de la página 9 a la 40 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lc. Melvin Baltimore Cruz  
Cobrador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Interno



**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**  
(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

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

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2013</b>	<b>US\$ 1,130,000.00</b>	<b>US\$ 57,830.00</b>	<b>US\$ 107,289.11</b>	<b>US\$ 343,152.54</b>	<b>US\$ 1,638,271.65</b>
Traslados a resultados acumulados	0.00	0.00	343,152.54	(343,152.54)	0.00
Capitalización	17,400.00	0.00	0.00	0.00	17,400.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(217,400.00)	0.00	(217,400.00)
Aumento Reserva Legal	0.00	35,026.32	0.00	0.00	35,026.32
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	323,257.29	323,257.29
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2014</b>	<b>US\$ 1,147,400.00</b>	<b>US\$ 92,856.32</b>	<b>US\$ 233,041.65</b>	<b>US\$ 323,257.29</b>	<b>US\$ 1,796,555.26</b>
Traslados a resultados acumulados	0.00	0.00	323,257.29	(323,257.29)	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(323,000.00)	0.00	(323,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	136,623.68	0.00	0.00	136,623.68
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,300,393.88	1,300,393.88
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2015</b>	<b>US\$ 1,147,400.00</b>	<b>US\$ 229,480.00</b>	<b>US\$ 233,298.94</b>	<b>US\$ 1,300,393.88</b>	<b>US\$ 2,910,572.82</b>
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
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b>	<b>US\$ 1,164,600.00</b>	<b>US\$ 232,920.00</b>	<b>US\$ 16,492.82</b>	<b>US\$ 1,440,871.09</b>	<b>US\$ 2,854,883.91</b>
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
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2017</b>	<b>US\$ 1,164,600.00</b>	<b>US\$ 232,920.00</b>	<b>US\$ 7,363.91</b>	<b>US\$ 1,400,646.18</b>	<b>US\$ 2,805,530.09</b>

El capital social de la Titularizadora, está representado por 5,823 acciones comunes y nominativas de \$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota - 12). El 16 de febrero de 2016, en Junta General número 12 la sociedad titularizadora acordó incrementar el capital mínimo a un monto de U\$ 1,164,600.00 incrementando el valor de U\$ 17,200.00 mediante emisión de 86 nuevas acciones, las cuales hacen un total de 5,823 acciones comunes y nominativas con un valor de U\$ 200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a \$1,164,600.00.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 40 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único





**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<u>Flujo de efectivo por actividades de operación</u>		
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 7,785,597.34	US\$ 12,221,822.47
Entrada por servicios	3,260,157.86	3,427,439.77
Entrada por intereses y dividendos	45,223.43	76,273.71
Otras entradas relativas a operación	234,651.36	18,918.73
Menos:		
Pagos por compra de inversión propia	7,944,977.18	10,497,656.60
Pagos por costos de servicios	11,756.47	2,062.59
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	1,066,870.44	1,366,497.74
Pago de proveedores	0.00	177.00
Pago de impuestos y contribuciones	693,301.79	621,995.84
Otros pagos relativos a operación	516,947.29	528,692.02
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<u>1,091,776.82</u>	<u>2,727,372.89</u>
<u>Flujo de efectivo por actividades de inversión</u>		
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00	0.00
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
Menos:		
Pagos por compra de inmuebles y equipos	2,195.45	7,738.91
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<u>(2,195.45)</u>	<u>(7,738.91)</u>
<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	1,269,001.30	0.00
Entrada por operaciones de reporto	3100,000.00	2,224,379.84
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00	0.00
Menos:		
Amortización de préstamos obtenidos	1,269,001.30	0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	1,300,000.00	1,500,000.00
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	3,100,000.00	3,409,938.64
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<u>(1,300,000.00)</u>	<u>(2,685,558.80)</u>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<u>(210,418.63)</u>	<u>34,075.18</u>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	354,179.74	320,104.56
<b>Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	US\$ <b><u>143,761.11</u></b>	US\$ <b><u>354,179.74</u></b>



**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 1,400,646.18	US\$ 1,444,311.09
Más:		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del periodo	0.00	0.00
Depreciaciones y amortizaciones del periodo	24,830.07	23,901.55
Provisiones diversas del periodo	0.00	0.00
Otros	602,968.22	619,942.54
Menos:		
<b>Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	39,720.27	(45,872.86)
Cuentas y documentos por pagar	(234,719.15)	(482,208.41)
Gastos pagados por anticipo	0.00	0.00
Otros activos	(121,726.23)	1,733,052.67
Impuesto y contribuciones por pagar	(619,942.54)	(565,753.69)
Proveedores	0.00	0.00
<b>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</b>	<b>US\$ 1,091,776.82</b>	<b>US\$ 2,727,372.89</b>

Las notas que aparecen de la página 9 a la 40 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, Inc.)**

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

**Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

(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 oficio 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 celebro 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 Rodríguez 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 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 Numero 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades del Folio 333 al 352 la escritura de modificación de la sociedad.

La compañía es subsidiaria de Hencorp Inc., ya que está posee una participación del 82.50% 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no existieron cambios.



#### **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 2017 y 2016 la sociedad presenta un saldo por US\$ 108,149.29 y US\$ 103,449.29 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 2017 y 31 de diciembre de 2016, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2017	Transacciones al 31 de diciembre de 2016
Inversiones efectuadas	3,156,775.09	2,722,640.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	4,161.69	3,422.60

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 2017 y 31 de diciembre de 2016 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 Inc., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora así como poder administrativo.

## NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 602,968.22 y para el 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 619,942.54

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2017 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporal	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2017	2,003,614.40	601,084.32	0.00	601,084.32
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	1,929.94	(578.98)	0.00	(578.98)
Mas				
Gastos No Deducibles				
IVA proporcionalidad	5,754.06	1,726.22	0.00	1,726.22
Impuesto operaciones financieras y CECS	628.97	188.69	0.00	188.69
Impuestos municipales enero y febrero 2016	673.68	202.10		202.10



	Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Gasto cálculo ISR año 2016	691.80	207.54	
Gastos no deducibles	461.10	138.33	0.00
			138.33
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,009,894.07		
Impuesto Sobre la Renta	602,968.22		
<b>Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido</b>	<b>602,968.22</b>	<b>0.00</b>	<b>602,968.22</b>

Al 31 de diciembre de 2017 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar y diferido esta compuesta por un monto de US\$ 602,968.22, que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2016 es el siguiente:

	Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2016	2,064,253.63	619,276.09	0.00
Menos			619,276.09
Reserva Legal	3,440.00	(1,032.00)	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,044.84	(613.45)	0.00
Mas			(613.45)
<u>Gastos No Deducibles</u>			
IVA proporcionalidad	4,489.33	1,346.80	0.00
Impuesto operaciones financieras	3,003.56	901.07	0.00
Gastos no deducibles	213.45	64.04	0.00
			64.04
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,066,475.13		
Impuesto Sobre la Renta	619,942.54		
<b>Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido</b>	<b>619,942.54</b>	<b>0.00</b>	<b>619,942.54</b>

Al 31 de diciembre de 2016 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar y diferido esta compuesta por un monto de US\$ 619,942.54 que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

## NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

### A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
<u>Bancos e intermediarios locales</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 119,031.62	US\$ 338,039.87
Depósitos en cuentas ahorro	4,163.62	590.18
Depósitos a Plazo	15,000.00	15,000.00
<u>Bancos y financieras del exterior</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	5,265.87	249.69
<b>Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios</b>	<b>US\$ 143,461.11</b>	<b>US\$ 353,879.74</b>



## B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2016</b>
Otras cuentas por cobrar	US\$ 560,242.27	US\$ 541,930.27
Otros	165,259.41	223,785.73
<b>Total Cuentas y Documentos por Cobrar</b>	<b>US\$ 725,501.68</b>	<b>US\$ 765,716.00</b>

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 2017, 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, LTDA. 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.
- b) Inversiones disponibles para la venta – reportos de venta por U\$ **2,560,000.00** la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
27/12/2017	Prival Securities El Salvador, LTDA. de C.V.	VTHVAND01	2,560,000.00	27/12/2017
<b>TOTAL</b>			<b>2,560,000.00</b>	

- c) Inversiones en fondos de titularización por valor de US\$ **405,000.00** los cuales están integrados de la siguiente manera:
  - ✓ Se tienen inversiones en VTHVAND01 Disponibles para la Venta, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador; LTDA. de C.V., con fecha 26 de octubre de 2017 por un monto de US\$ 460,000. Durante el ejercicio 2017 inicialmente se tenía un saldo por U\$ 460,000.00 menos amortizaciones efectuadas por U\$ 55,000.00, quedando un monto de U\$ 405,000.00, los cuales tienen las siguientes características:

### VTHVAND01 - Tramo 27

Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de Administradora del "Fondo de Titularización – Hencorp Valores – ANDA 01" (FTHVAND01)

Denominación de la Emisión: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Hencorp Valores – ANDA 01" (VTHVAND01)

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual

Tipo de tasa : Fija

Forma de pago de capital e intereses: Mensuales

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 26 de marzo de 2019

Plazo del tramo: 17 meses



Al 31 de diciembre de 2016, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de U\$ 2,854,597.34 las cuales se detallan a continuación:

- Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, LTDA. 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.
- Inversiones disponibles para la venta – reportos de venta por U\$ **1,770,000.00** la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
21/12/2016	Prival Securities El Salvador, LTDA. de C.V.	VTHVAND01	1,770,000.00	21/12/2016
<b>TOTAL</b>			<b>1,770,000.00</b>	

- Inversiones en fondos de titularización por valor de U\$ **1,062,597.34** los cuales están integrados de la siguiente manera:

- ✓ Se tienen inversiones en VTHVPRO01 Disponibles para la Venta, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador; LTDA. de C.V., con fecha 14 de abril de 2014 por un monto de US\$ 1,566,000.00. Durante el ejercicio 2016 inicialmente se tenía un saldo por U\$ 1,356,763.21 menos amortizaciones efectuadas por U\$ 294,165.87, quedando un monto de U\$ 1,062,597.34, los cuales tienen las siguientes características:

**VTHVPRO01 - Tramo 1**

Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de Administradora del "Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Banco Promerica 01" (FTHVPRO01)

Denominación de la Emisión: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Banco Promerica 01" (VTHVPRO01)

Tasa de interés a pagar: 5.23% anual

Tipo de tasa : Fija

Forma de pago de capital e intereses: Mensuales

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Fecha de vencimiento: 14 de abril de 2019

Plazo del tramo: 60 meses

## 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 2017 y 2016, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

Mobiliario y Equipo de Oficina	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(929.20)</b>	<b>392.04</b>
Aumentos	0.00	(233.42)	(233.42)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(1,162.62)</b>	<b>158.62</b>
Aumentos	0.00	(132.17)	(132.17)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(1,294.79)</b>	<b>26.45</b>
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(1,321.24)</b>	<b>0.00</b>
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2,261.40</b>	<b>(1,446.60)</b>	<b>814.80</b>

	Valor Original	Depreciación	Valor Pendiente
<b>Equipo de Cómputo</b>			
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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>10,615.17</b>	<b>(5,830.58)</b>	<b>4,784.59</b>
Aumentos	4,560.54	(2,121.35)	2,439.19
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>15,175.71</b>	<b>(7,951.93)</b>	<b>7,223.78</b>
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.49
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>21,295.47</b>	<b>(10,895.34)</b>	<b>10,400.13</b>
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>22,476.89</b>	<b>(14,465.65)</b>	<b>8,011.24</b>
<b>Vehículos</b>			
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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>103,648.25</b>	<b>(29,367.35)</b>	<b>74,280.90</b>
Aumentos	0.00	(20,729.64)	(20,729.64)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>103,648.25</b>	<b>(50,096.99)</b>	<b>53,551.26</b>
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>105,267.25</b>	<b>(71,028.68)</b>	<b>34,238.57</b>
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>105,267.25</b>	<b>(92,163.08)</b>	<b>13,104.17</b>
<b>TOTALES</b>			
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)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>115,584.66</b>	<b>(36,360.55)</b>	<b>79,224.11</b>
Aumentos	4,560.54	(22,983.28)	(18,422.74)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>120,145.20</b>	<b>(59,343.83)</b>	<b>60,801.37</b>
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>127,884.11</b>	<b>(83,245.38)</b>	<b>44,638.73</b>
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>130,005.69</b>	<b>(108,075.45)</b>	<b>21,930.24</b>

## NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presenta saldo.

## NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	US\$	Al 31 de Diciembre de 2017	US\$	Al 31 de Diciembre de 2016
Retenciones por pagar	US\$	5,362.96	US\$	4,627.37
Impuestos retenidos		11,190.39		14,413.95
Cuentas por pagar servicios		8.96		26.51
Provisiones por pagar		469,817.94		702,031.57
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>US\$</b>	<b>486,380.25</b>	<b>US\$</b>	<b>721,099.40</b>



### NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017, el capital social asciende a US\$ 1,164,600.00, el cual fue aumentado de acuerdo a 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; con fecha 23 de septiembre de 2016 se realizo traspaso de acciones, siendo debidamente informado al Superintendencia del Sistema Financiero. Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

<b>SOCIO</b>	<b>Participación Social</b>	<b>Porcentaje Participación</b>
Hencorp, Inc	4,804	82.50%
FHH Corp	367	6.30%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	652	11.20%
<b>TOTAL</b>	<b>5,823</b>	<b>100.00%</b>

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social asciende a US\$ 1,164,600.00, el cual fue aumentado de acuerdo a 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; con fecha 23 de septiembre de 2016 se realizo traspaso de acciones, siendo debidamente informado al Superintendencia del Sistema Financiero. Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

<b>ACCIONISTA</b>	<b>No. Acciones</b>	<b>Porcentaje Participación</b>
Hencorp, Inc	4,804	82.50%
FHH Corp	367	6.30%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	652	11.20%
<b>TOTAL</b>	<b>5,823</b>	<b>100.00%</b>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, Inc. con 4,804 de participación social que ascienden a US\$ 960,800 siendo la participación del 82.50% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente para la constitución de la sociedad.

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

### NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se tienen pasivos contingentes.

#### **NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

#### **NOTA 15 SANCIONES**

Durante el periodo 2017 y 2016, 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 2017 y 31 de diciembre de 2016 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 633,428,015.29 y US\$ 518,883,613.31 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2017 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. 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 FTHVALF CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés Cero Uno, cuya abreviación es VTHVALF CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALF CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Dos Millones Quinientos Ochenta 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 FTHVALF CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del OrIGINADOR: Asociación Liceo Francés.
8. Plazo: Ciento Veinte meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
9. Tasa de Interés Mínima a Pagar: 6.00% anual



10. Tasa de Interés Máxima a Pagar: 7.00% anual
11. Fecha de Colocación: 26 de noviembre de 2010
12. Fecha de Liquidación: 29 de noviembre de 2010
13. Fecha de vencimiento: 29 de noviembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo registrado es de US\$0.00, debido que según acta número 3 de fecha veintisiete de marzo de 2017, se acordó la redención anticipada de este fondo. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo registrado era de US\$1,220,958.17. Al 31 de diciembre de 2017 el Saldo existente del excedente del Fondo por la cantidad US\$28,329.63 (Veintinueve Mil Trecientos Veintinueve 63/100 Dólares) al 31 diciembre de 2017 se encuentra en proceso de devolución al originador.

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo registrado es de US\$ 0.00 y 31 de diciembre 2016 el saldo registrado es de US\$ 1,220,958.17;

**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), al 31 diciembre de 2016 se encuentra en proceso de devolución al originador.

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre 2016 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 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:

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 UNO.
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 Uno, cuya abreviación es VTHVAAC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Diez Millones Cuatrocientos Ochenta y Ocho Mil Quinientos 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 UNO 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. Tasa de Interés a Pagar: 6.00% anual
10. Fecha de Colocación: 7 de octubre de 2011
11. Fecha de Liquidación: 10 de octubre de 2011
12. Fecha de vencimiento: 10 de octubre de 2019

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo registrado es de US\$ 3,017,081.20; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 4,489,835.54.

**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 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), al 31 de diciembre de 2017 se encuentra en proceso de devolución al originador conforme a la celebración de la Resciliación de Contrato de dicho fondo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017, el saldo registrado es de US\$ 5,461,900.00; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 8,739,040.00.

**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. 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 2017, el saldo registrado es de US\$ 7,783,394.00; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 8,086,287.00

**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), al 31 diciembre de 2017 se encuentra en proceso de devolución al originador.

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre 2016 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 2017 el saldo registrado es de U\$64,088,617.20; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 71,439,559.16



**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 2017, el saldo registrado es de US\$ 5,777,738.00; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 6,646,328.00.



**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 2017 el saldo registrado es de US\$19,906,097.00; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 22,561,452.00.



**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 2017 el saldo registrado es de US\$ 8,618,569.00; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 9,264,234.00.



**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 2017 el saldo registrado es de US\$ 253,001,476.00; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 265,413,741.00.



**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 2017 el saldo registrado es de US\$ 7,813,188.60; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 8,853,803.44.

**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. Plazo Tramo 1: Sesenta meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
13. Plazo Tramo 2: Ciento ochenta meses, contados a partir de la fecha de liquidación
14. Plazo Tramo 3 Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
15. Plazo Tramo 4: Ciento Cincuenta y Seis meses, contados a partir de la fecha de liquidación
16. Tasa de Interés Tramo 1: 6.25% anual
17. Tasa de Interés Tramo 2: 7.25% anual
18. Tasa de Interés Tramo 3: 6.85% anual
19. Tasa de Interés Tramo 4: 6.85% anual
20. Fecha de Colocación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
21. Fecha de Colocación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
22. Fecha de Colocación Tramo 4: 10 de noviembre de 2017
23. Fecha de Liquidación Tramo 1 y Tramo 2: 27 de noviembre de 2015
24. Fecha de Liquidación Tramo 3: 06 de noviembre de 2017
25. Fecha de Liquidación Tramo 4: 13 de noviembre de 2017
26. Fecha de vencimiento Tramo 1: 27 de noviembre de 2020
27. Fecha de vencimiento Tramo 2: 27 de noviembre de 2030
28. Fecha de vencimiento Tramo 3: 06 de noviembre de 2030
29. Fecha de vencimiento Tramo 4: 13 de noviembre de 2030

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo registrado es de US\$ 50,486,411.29; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 50,275,402.00.

**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 administradora 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 Sels meses, contados a partir de la fecha de la liquidación.
45. Plazo Tramo 9: Noventa y Sels 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 2017 el saldo registrado es de US\$ 146,318,543.00; al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 61,893,000.00.

**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. Tasa de Interés a Pagar: 6.55% anual
10. Fecha de Colocación: 8 de diciembre de 2017
11. Fecha de Liquidación: 11 de diciembre de 2017
12. Fecha de vencimiento: 11 de diciembre de 2027

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo registrado es de US\$ 21,845,000.00

**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 2017, el saldo registrado es de US\$ 39,310,000.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. 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 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 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 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.

5. 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 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 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 Durin de Avila	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
Rafael Antonio Mejía Moreno	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Victor Guillermo Quijano Portillo	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.

## NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

### a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017

Según acta No.33 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2018, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2017, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el día 15 de enero de 2018.

### b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016

Según acta No.122 de Junta Directiva, celebrada el día 20 de enero de 2017, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2016, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Accionistas el día 27 de enero de 2017.

## NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, existe Proceso Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo a resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y al Comité de Apelaciones de la referida institución. Demanda que ha sido admitida con suspensión de los actos reclamados a favor de la sociedad.

**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 reconociera 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.



**Dictamen e informe de los auditores independientes**

**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017



**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 2018, 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 2018, 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 mas 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.



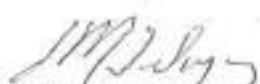
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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 2019





**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Balance General al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	US\$ 4,740,240.58	US\$ 4,022,948.32
Efectivo y sus equivalentes	300.00	300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	1,429,885.86	143,461.11
Inversiones financieras (nota 7)	2,395,000.00	2,987,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	760,298.00	725,501.68
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	91,449.29	108,149.29
Rendimientos por cobrar	3,414.83	1,762.97
Impuestos	59,892.60	56,773.27
Activo no corriente	9,487.41	21,930.24
Muebles (nota 8)	9,487.41	21,930.24
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 4,749,727.99</b>	<b>US\$ 4,044,878.56</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	1,967,257.41	1,239,348.47
Cuentas por pagar (nota 10)	486,464.53	486,380.25
Cuentas por pagar relacionadas (nota 5)	150,000.00	0.00
Impuestos por pagar (nota 6)	590,200.88	602,968.22
Dividendo por pagar	740,592.00	150,000.00
<b>Patrimonio</b>		
Capital	1,177,200.00	1,164,600.00
Capital social (nota 12)	1,177,200.00	1,164,600.00
Reservas de capital	235,440.00	232,920.00
Reservas de capital	235,440.00	232,920.00
Resultados	<b>1,369,830.58</b>	<b>1,408,010.09</b>
Resultados acumulados de ejercicios de ejercicios anteriores	5,410.09	7,363.91
Resultados del presente periodo	1,364,420.49	1,400,646.18
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>US\$ 4,749,727.99</b>	<b>US\$ 4,044,878.56</b>
<b>Contingencias de compromisos y control propias</b>		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 607,067,714.88	US\$ 633,428,015.29
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y compromisos	607,067,714.88	633,428,015.29
<b>Total</b>	<b>US\$ 607,067,714.88</b>	<b>US\$ 633,428,015.29</b>
<b>Contingencias de compromisos y control acreedoras</b>		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US\$ 607,067,714.88	US\$ 633,428,015.29
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	607,067,714.88	633,428,015.29
<b>Total</b>	<b>US\$ 607,067,714.88</b>	<b>US\$ 633,428,015.29</b>

Las notas que aparecen de la página 9 a la 42 son parte integral de los Estados Financieros.

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

  
 Lic. Melvin Balmore Cruz  
 Contador General



  
 Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal

  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador Único





**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

**Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	US\$ 3,342,710.10	US\$ 3,279,720.22
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>3,342,710.10</u>	<u>3,279,720.22</u>
Egresos		
Costos de explotación	1,394,011.18	1,290,212.62
Gastos de operación por titularización de activos	92,932.75	11,756.47
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora	1,285,147.12	1,253,626.08
Gastos por depreciación, amortización y deterioro	15,931.31	24,830.07
Resultado de operación	1,948,698.92	1,989,507.60
Ingresos financieros	39,737.27	41,091.35
Ingresos por inversiones financieras	36,794.94	35,632.84
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar	2,942.33	1,271.01
Otros ingresos financieros	0.00	4,187.50
<b>Utilidad de operación antes de impuestos</b>	<b>1,988,436.19</b>	<b>2,030,598.95</b>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	585,688.05	602,968.22
<b>Utilidad ordinaria después de impuesto</b>	<b>1,402,748.14</b>	<b>1,427,630.73</b>
Gastos financieros	35,807.65	26,985.11
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	1,198.67	939.16
Gastos por cuentas y documentos por pagar	3,058.36	23,556.67
Gastos por contingencias, compromisos y otros	4,800.00	0.00
Perdida en venta de activos	26,750.62	2,489.28
<b>Utilidad ordinaria después de impuestos</b>	<b>1,366,940.49</b>	<b>1,400,645.62</b>
Ingresos extraordinarios	0.00	0.56
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
<b>Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)</b>	<b>US\$ 1,366,940.49</b>	<b>US\$ 1,400,646.18</b>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 1,640,930.09	US\$ 1,690,283.91
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	1,607,790.58	1,640,930.09
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	1,988,436.19	2,030,598.95
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	1,366,940.49	1,400,645.62
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	1,366,940.49	1,400,646.18
No. de acciones comunes en circulación	5,886	5,823
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	232.24	240.53

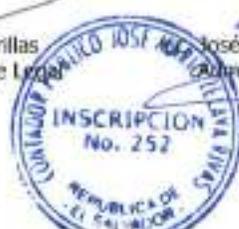
Las notas que aparecen de la página 9 a la 42 son parte integral de los Estados Financieros.

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

  
 Lic. Melán Belmore 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, Inc.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	Capital	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados del presente ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2014</b>	<b>US\$ 1,147,400.00</b>	<b>US\$ 92,856.32</b>	<b>US\$ 233,041.65</b>	<b>US\$ 323,257.29</b>	<b>US\$ 1,796,555.26</b>
Trasladados a resultados acumulados			323,257.29	(323,257.29)	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(323,000.00)	0.00	(323,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	136,623.68	0.00	0.00	136,623.68
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,300,393.88	1,300,393.88
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2015</b>	<b>US\$ 1,147,400.00</b>	<b>US\$ 229,480.00</b>	<b>US\$ 233,298.94</b>	<b>US\$ 1,300,393.88</b>	<b>US\$ 2,910,572.82</b>
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
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b>	<b>US\$ 1,164,600.00</b>	<b>US\$ 232,920.00</b>	<b>US\$ 16,492.82</b>	<b>US\$ 1,440,871.09</b>	<b>US\$ 2,854,883.91</b>
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
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2017</b>	<b>US\$ 1,164,600.00</b>	<b>US\$ 232,920.00</b>	<b>US\$ 7,363.91</b>	<b>US\$ 1,400,646.18</b>	<b>US\$ 2,805,530.09</b>
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
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2018</b>	<b>US\$ 1,177,200.00</b>	<b>US\$ 235,440.00</b>	<b>US\$ 5,410.09</b>	<b>US\$ 1,364,420.49</b>	<b>US\$ 2,782,470.58</b>

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 42 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal



Ing. Darío Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único





**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 10,978,306.44	US\$ 7,785,597.34
Entrada por servicios	3,342,710.10	3,260,157.86
Entrada por intereses y dividendos	38,085.41	45,223.43
Otras entradas relativas a operación	89,501.45	234,651.36
Menos:		
Pagos por compra de inversión propia	10,386,306.44	7,944,977.18
Pagos por costos de servicios	92,932.75	11,756.47
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	891,501.17	1,066,870.44
Pago de proveedores	0.00	0.00
Pago de impuestos y contribuciones	752,025.10	693,301.79
Otros pagos relativos a operación	385,670.91	516,947.29
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>1,940,167.03</i>	<i>1,091,776.82</i>
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión</b>		
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00	0.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos	359.45	0.00
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
Menos:		
Pagos por compra de inmuebles y equipos	4,693.73	2,195.45
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>(4,334.28)</i>	<i>(2,195.45)</i>
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Entrada de aportes de accionistas	0.00	0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo	1,080,000.00	1,269,001.30
Entrada por operaciones de reporto	0.00	310,000.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	150,000.00	0.00
Menos:		
Amortización de préstamos obtenidos	1,080,000.00	1,269,001.30
Pago de dividendos y otras distribuciones	799,408.00	1,300,000.00
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	0.00	3,100,000.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(649,408.00)</i>	<i>(1,300,000.00)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>1,286,424.75</i>	<i>(210,418.63)</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	143,761.11	354,179.74
<b>Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ 1,430,185.86</b>	<b>US\$ 143,761.11</b>



**HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**  
**(Subsidiaria de Hencorp, Inc.)**

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

**Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación</b>		
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 1,366,940.49	US\$ 1,400,646.18
Más:		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de Inversión del periodo	0.00	0.00
Depreciaciones y amortizaciones del periodo	15,931.31	24,830.07
Provisiones diversas del periodo	0.00	0.00
Otros	585,688.05	602,968.22
Menos:		
<b>Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	(18,902.38)	39,720.27
Cuentas y documentos por pagar	84.28	(234,719.15)
Gastos pagados por anticipado	0.00	0.00
Otros activos	588,880.67	(121,726.23)
Impuesto y contribuciones por pagar	(598,455.39)	(619,942.54)
Proveedores	0.00	0.00
<b>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</b>	<b>US\$ 1,940,167.03</b>	<b>US\$ 1,091,776.82</b>

Las notas que aparecen de la página 9 a la 42 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, Inc.)**

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

**Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

(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 dieciséis 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 dieciséis, 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 dieciséis.



En fecha veintitres 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 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.

Al 31 de diciembre de 2018 la compañía es subsidiaria de Hencorp Inc., ya que está posee una participación del 82.50% 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 periodo, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, no existieron cambios.



#### **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 2018 y 2017 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2018	Transacciones al 31 de diciembre de 2017
Inversiones efectuadas	3,280,000.00	3,156,775.09
Ingresos obtenidos por rendimientos	6,563.15	4,161.69

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 la sociedad no revelaba saldo en obligaciones con entidades del exterior, adeudado a Hencorp Bectstone 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 Inc., posee más del 25% de participación accionaria en Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora así como poder administrativo.

Al 31 de diciembre de 2018 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$150,000.00, 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.

## NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de otros impuestos por pagar de Pago a Cuenta ISR asciende a \$4,512.83, al 31 de diciembre de 2017 el saldo de otros impuestos por pagar es de \$0.00.

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 585,688.05 y para el 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 602,968.22

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)



	Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Más			
<u>Gastos No Deducibles</u>			
IVA proporcionalidad	2,925.69	877.71	877.71
Impuesto operaciones financieras y CECS	189.81	56.94	56.94
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	0.91	0.27	0.27
Gastos no deducibles	295.30	88.59	88.59
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	1,952,293.50		
Impuesto Sobre la Renta	585,688.05		
<b>Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido</b>	<b>585,688.05</b>	<b>0.00</b>	<b>585,688.05</b>

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.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2017 es el siguiente:

	Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2017	2,003,614.40	601,084.32	601,084.32
Menos			
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	1,929.94	(578.98)	(578.98)
Más			
<u>Gastos No Deducibles</u>			
IVA proporcionalidad	5,754.06	1,726.22	1,726.22
Impuesto operaciones financieras y CECS	628.97	188.69	188.69
Impuestos municipales enero y febrero 2016	673.68	202.10	202.10
Gasto cálculo ISR año 2016	691.80	207.54	207.54
Gastos no deducibles	461.10	138.33	138.33
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	2,009,894.07		
Impuesto Sobre la Renta	602,968.22		
<b>Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido</b>	<b>602,968.22</b>	<b>0.00</b>	<b>602,968.22</b>

Al 31 de diciembre de 2017 la cuenta de Impuesto sobre la renta por pagar y diferido esta compuesta por un monto de US\$ 602,968.22 que corresponde al impuesto sobre la renta del ejercicio.

## NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

### A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	Al 31 de diciembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
<u>Bancos e intermediarios locales</u>				
Depósitos en cuentas corrientes	US\$	1,362,521.67	US\$	119,031.62
Depósitos en cuentas ahorro		51,902.59		4,163.62
Depósitos a Plazo		15,000.00		15,000.00



	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
Bancos y financieras del exterior		
Depósitos en cuentas corrientes	461.60	5,265.87
<b>Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios</b>	<b>US\$ 1,429,885.86</b>	<b>US\$ 143,461.11</b>

#### B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
Otras cuentas por cobrar	US\$ 562,512.27	US\$ 560,242.27
Otros	197,785.73	165,259.41
<b>Total Cuentas y Documentos por Cobrar</b>	<b>US\$ 760,298.00</b>	<b>US\$ 725,501.68</b>

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 2018, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de U\$ 2,395,000.00 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 por \$**150,000.00**, las cuales suman un monto de **US\$172,000.00**, al 31 de diciembre de 2018.
- 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
<b>TOTAL</b>			<b>2,223,000.00</b>	

Al 31 de diciembre de 2017, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de U\$ 2,987,000.00 las cuales se detallan a continuación:

- Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, LTDA. 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.
- Inversiones disponibles para la venta – reportos de venta por U\$ **2,560,000.00** la cual se encuentran integrada de la siguiente manera:

Fecha operación	Corredor de Bolsa de Valores	Título	Valor transado US\$	Fecha de liquidación
27/12/2017	Prival Securities El Salvador, LTDA. de C.V.	VTHVAND01	2,560,000.00	27/12/2017
<b>TOTAL</b>			<b>2,560,000.00</b>	



- c) Inversiones en fondos de titularización por valor de US\$ **405,000.00** los cuales están integrados de la siguiente manera:
- ✓ Se tienen inversiones en VTHVAND01 Disponibles para la Venta, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador; LTDA. de C.V., con fecha 26 de octubre de 2017 por un monto de US\$ 460,000. Durante el ejercicio 2017 inicialmente se tenía un saldo por U\$ 460,000.00 menos amortizaciones efectuadas por U\$ 55,000.00, quedando un monto de U\$ 405,000.00, los cuales tienen las siguientes características:
    - VTHVAND01 - Tramo 27
    - Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de Administradora del "Fondo de Titularización – Hencorp Valores – ANDA 01" (FTHVAND01)
    - Denominación de la Emisión: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Hencorp Valores – ANDA 01" (VTHVAND01)
    - Tasa de interés a pagar: 6.75% anual
    - Tipo de tasa : Fija
    - Forma de pago de capital e intereses: Mensuales
    - Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
    - Fecha de vencimiento: 26 de marzo de 2019
    - Plazo del tramo: 17 meses

## 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 2018 y 2017, 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\$
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(929.20)</b>	<b>392.04</b>
Aumentos	0.00	(233.42)	(233.42)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(1,162.62)</b>	<b>158.62</b>
Aumentos	0.00	(132.17)	(132.17)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(1,294.79)</b>	<b>26.45</b>
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1,321.24</b>	<b>(1,321.24)</b>	<b>0.00</b>
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2,261.40</b>	<b>(1,446.60)</b>	<b>814.80</b>
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2,261.40</b>	<b>(1,634.63)</b>	<b>626.77</b>
<u>Equipo de Cómputo</u>	Valor Original	Depreciación	Valor Pendiente
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>7,937.17</b>	<b>(4,979.20)</b>	<b>2,957.97</b>
Aumentos	2,678.00	(851.38)	1,826.62
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>10,615.17</b>	<b>( 5,830.58)</b>	<b>4,784.59</b>
Aumentos	4,560.54	(2,121.35)	2,439.19
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>15,175.71</b>	<b>(7,952.05)</b>	<b>7,223.66</b>
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>21,295.62</b>	<b>(10,895.46)</b>	<b>10,400.16</b>
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>22,477.04</b>	<b>(14,465.77)</b>	<b>8,011.27</b>
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>25,126.67</b>	<b>(16,873.15)</b>	<b>8,253.52</b>



<b>Vehículos</b>	<b>Valor Original</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Valor Pendiente</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>103,648.25</b>	<b>(8,637.35)</b>	<b>95,010.90</b>
Aumentos	0.00	(20,730.00)	(20,730.00)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>103,648.25</b>	<b>(29,367.35)</b>	<b>74,280.90</b>
Aumentos	0.00	(20,729.64)	(20,729.64)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>103,648.25</b>	<b>(50,096.99)</b>	<b>53,551.26</b>
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>105,267.25</b>	<b>(71,028.68)</b>	<b>34,238.57</b>
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>105,267.25</b>	<b>(92,163.08)</b>	<b>13,104.17</b>
Aumento	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>105,267.25</b>	<b>(104,660.13)</b>	<b>607.12</b>
<b>TOTALES</b>	<b>Valor Original</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Valor Pendiente</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>112,906.66</b>	<b>(14,545.75)</b>	<b>98,360.91</b>
Aumentos	2,678.00	(21,814.80)	(19,136.80)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>115,584.66</b>	<b>(36,360.55)</b>	<b>79,224.11</b>
Aumentos	4,560.54	(22,983.28)	(18,422.74)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>120,145.20</b>	<b>(59,343.83)</b>	<b>60,801.37</b>
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>127,884.11</b>	<b>(83,245.38)</b>	<b>44,638.73</b>
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>130,005.69</b>	<b>(108,075.45)</b>	<b>21,930.24</b>
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>US\$ 132,655.32</b>	<b>US\$ (123,167.91)</b>	<b>US\$ 9,487.41</b>

#### NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presenta saldo.

#### NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>
Retenciones por pagar	US\$ 6,512.07	US\$ 5,362.96
Impuestos retenidos	11,932.66	11,190.39
Cuentas por pagar servicios	9.04	8.96
Provisiones por pagar	468,010.76	469,817.94
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>US\$ 486,464.53</b>	<b>US\$ 486,380.25</b>

#### NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 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:

<b>SOCIO</b>	<b>Participación Social</b>	<b>Porcentaje Participación</b>
Hencorp, Inc	4,856	82.50%
FHH Corp	371	6.30%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	659	11.20%
<b>TOTAL</b>	<b>5,886</b>	<b>100.00%</b>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, Inc. con 4,856 de participación social que ascienden a US\$ 971,200.00 siendo la participación del 82.50% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente para la constitución de la sociedad.

Los socios de conformidad con acta número 3, de Asamblea de Socios, de fecha 14 de diciembre de 2018, deciden transferir sus participaciones sociales a favor de la Sociedad Panameña Hencorp V. Holdings S. de R.L., dicha transferencias constituirá un aporte al capital social de ésta en especie, la transferencia de participaciones, según corresponda, siendo aprobada por la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-02/2019, de fecha 10 de enero de 2019.

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social asciende a US\$ 1,164,600.00, el cual fue aumentado de acuerdo a 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; con fecha 23 de septiembre de 2016 se realizo traspaso de acciones, siendo debidamente informado al Superintendencia del Sistema Financiero. Quedando la composición accionaria de la manera siguiente:

<b>ACCIONISTA</b>	<b>No. Acciones</b>	<b>Porcentaje Participación</b>
Hencorp, Inc	4,804	82.50%
FHH Corp	367	6.30%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	652	11.20%
<b>TOTAL</b>	<b>5,823</b>	<b>100.00%</b>

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

## NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se tienen pasivos contingentes.

## NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.



## **NOTA 15 SANCIONES**

Durante el período 2018 y 2017, 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 607,067,714.88 y US\$ 633,428,015.29 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2018 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 2018 y 2017 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 2018 y 31 de diciembre 2017 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:

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 UNO.
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 Uno, cuya abreviación es VTHVAAC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Diez Millones Cuatrocientos Ochenta y Ocho Mil Quinientos 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 UNO 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. Tasa de Interés a Pagar: 6.00% anual
10. Fecha de Colocación: 7 de octubre de 2011
11. Fecha de Liquidación: 10 de octubre de 2011
12. Fecha de vencimiento: 10 de octubre de 2019



En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., 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 Antiguo Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. Al 31 de diciembre de 2018 el Saldo existente por pagara a proveedores de US\$26,500.00 y excedente del Fondo por la cantidad US\$146,702.82, a favor de la Alcaldía de Antiguo Cuscatlán 01, se encuentra pendiente de liquidar contra aprobación de terminación de contratos de titularización a ser emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 3,017,081.20.

**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 2018 y 2017, 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 2018, el saldo registrado es de US\$ 2,184,760.00; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 5,461,900.00.

**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. 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 2018, el saldo registrado es de US\$ 6,439,295.00; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 7,783,394.00. En el mes de mayo de 2017 se conciliaron saldos y realizó ajuste contable por \$950,596.00 de los valores de titularización administrados con el saldo de los valores de titularización del fondo de titularización.

**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 2018 y 31 de diciembre 2017 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 2018 el saldo registrado es de U\$ 56,277,829.01; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 64,088,617.20

**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 2018, el saldo registrado es de US\$ 4,757,404.00; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 5,777,738.00.

**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 Promerica 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 Promerica 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 2018 el saldo registrado es de US\$ 17,044,489.00; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 19,906,097.00.



**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 2018 el saldo registrado es de US\$ 7,897,411.00; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 8,618,569.00.



**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 2018 el saldo registrado es de US\$ 239,625,612.00; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 253,001,476.00.



**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 2018 el saldo registrado es de US\$ 6,687,170.84; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 7,813,188.60.

**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 2018 el saldo registrado es de US\$ 54,460,586.45; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 50,486,411.29.

**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 2018 el saldo registrado es de US\$ 139,768,331.80; al 31 de diciembre de 2017 es de US\$ 146,318,543.00.



**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 2018, el saldo registrado es de US\$ 25,526,893.00 y al 31 de diciembre de 2017, el saldo registrado es de US\$ 21,845,000.00.

**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 2018 y 2017 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 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 2018 el saldo registrado es de US\$ 7,087,932.78.



## 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 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: ADMINISTRACIÓN 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 oficios 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 Avila	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
Roberto Arturo Valdivieso	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Victor Guillermo Quijano Portillo	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,

## NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

### a) 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.

**b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017**

Según acta No.33 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2018, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2017, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el día 15 de enero de 2018.

**NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, existe Proceso Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo a resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y al Comité de Apelaciones de la referida institución. Demanda que ha sido admitida con suspensión de los actos reclamados a favor de la sociedad.

**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 7**

**ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS  
DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES**

**Estados Financieros Proyectados del  
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno  
(FTIHVTB 01)  
y sus Bases de Proyección**

## 1.0 Introducción

A continuación, describiremos los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del FTIHVTB 01. Iniciaremos tratando el tema de los ingresos, luego sobre la emisión y sus características esenciales, así como los gastos y costos de la estructura. Finalmente trataremos sobre los mecanismos de cobertura de este. El Flujo de Efectivo Proyectado es el resultado de la integración de todos los supuestos. Es necesario aclarar que los valores que emite este Fondo son Valores de Titularización – Títulos de Participación, y que, según el Contrato de Titularización del Fondo en cuestión, no se pagarán intereses sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada título y la rentabilidad estará derivada de los dividendos.

## 2.0 Ingresos

Los ingresos del Fondo de Titularización de Inmuebles provendrán de los contratos de arrendamiento; y de los flujos producidos por cuotas de mantenimiento de áreas comunes, alquileres de quioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicaciones, ingresos por estacionamiento, ventas de áreas útiles arrendables, comunes y demás espacios; asimismo, del flujo de los préstamos y demás operaciones de financiamiento que obtenga, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir.

<u>Canon contractual en años y crecimiento</u>	
1	0.00%
2	0.00%
3	0.00%
4	4.00%
5	4.00%
6	4.00%
7	3.00%
8	3.00%
9	3.00%
10	3.00%
11	3.00%
12	3.00%

El crecimiento de ingresos anual está acordado contractualmente de la siguiente manera:

## 3.0 Gastos

Los Gastos en los que incurre el Fondo de Titularización de Inmuebles se dividen en dos grupos: los gastos de administración y mantenimiento y los gastos relacionados a la estructura.

### 3.1 Proyección de gastos de Administración y Mantenimiento

Se ha presumido un crecimiento de gastos de Mantenimiento de Vía del Corso, Gastos Administrativos y de Mercadeo de 3%, siendo inicialmente los siguientes

Gastos operativos	
Mantenimiento	2,675
Costo de ventas de energía	632
Seguros	3,125
Planilla	5,000
<b>Total</b>	<b>11,432</b>

### 3.2 Gastos relacionados a la estructura

COSTOS VARIABLES		
COLOCACIÓN EN MERCADO PRIMARIO (CASA COLOCADORA)	0.1250%	Sobre el monto colocado
COLOCACIÓN EN MERCADO PRIMARIO (BOLSA DE VALORES)	0.1413%	Sobre el monto negociado
COMISIÓN DE CUSTODIA DE DOCUMENTOS (CEDEVAL) <sup>1</sup>	0.0014%	Sobre el valor de los contratos
COMISIÓN POR DEPÓSITO DE LA EMISIÓN (CEDEVAL)	0.0300%	Sobre el monto emitido
COMISIÓN POR TRANSFERENCIA (CEDEVAL)	0.0735%	Sobre el monto colocado
COMISIÓN DE PAGO DE DIVIDENDOS (CEDEVAL)	0.0480%	Sobre el monto de cada pago de intereses
COMISIÓN POR ESTRUCTURACIÓN	1.0000%	Sobre el monto colocado
COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN <sup>2</sup>	0.5000%	Sobre el Activo Neto del Fondo
COMISIÓN POR SOBREPREGIO DE LA EMISIÓN	20.000%	Del sobrepregio pagado sobre monto colocado.
REGISTRO EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL <sup>3</sup>	0.0150%	Sobre el monto de la emisión autorizada
COSTOS INICIALES FIJOS <sup>4</sup>		
INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN BVES	\$ 1,145	
CASA DE CORREDORES DE BOLSA (PRESENTACIÓN DE INSCRIPCIÓN A BVES)	\$ 1,000	
PAPELERÍA Y COMERCIALIZACIÓN	\$ 4,000	
SERVICIOS LEGALES	\$15,000	
SERVICIOS DE CUSTODIA DE DOCUMENTOS		
DEPÓSITO INICIAL DE DOCUMENTOS	\$ 515.00	
INSCRIPCIÓN DEL PARTICIPANTE	\$ 200.00	
MANTENIMIENTO ANUAL DEL PARTICIPANTE	\$ 300.00	
SERVICIOS ELECTRÓNICOS	\$ 25.00	
INSTALACIÓN DE SOFTWARE	\$ 150.00	
RETIRO DE DOCUMENTOS (% SOBRE ACTIVOS TITULARIZADOS)	0.0050%	Sobre el valor de los contratos
COSTOS PERIÓDICOS FIJOS <sup>5</sup>		
CLASIFICACIONES DE RIESGO <sup>6</sup>	\$10,000	
AUDITOR EXTERNO	\$ 3,000	
REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES	\$12,000	
PUBLICACIONES	\$ 3,000	
PERITO VALUADOR	\$10,000	

### 4.0 Prelación de Pagos

De acuerdo al Contrato de Titularización, 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: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos 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.

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 pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVTB CERO UNO; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las

<sup>1</sup> Mensual sobre el total de activos titularizados.

<sup>2</sup> Tasa anual pagadera mensualmente.

<sup>3</sup> Hasta un máximo de US\$ 15,000

<sup>4</sup> Los costos que aquí se reflejan representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

<sup>5</sup> Los costos que aquí se reflejan son anuales y representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

<sup>6</sup> Además de este costo se deberá cubrir los gastos de transporte y viáticos de los analistas cuando aplique.

Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

## 5.0 Política de Dividendos

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

- Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá 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;
- 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;
- Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo 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;
- 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 dos 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:

- No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo;
- El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros

## 6.0 Flujos proyectados

Año	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Estado de Resultados</b>					
<i>Alquiler Campus TIGO</i>	1,052,787	2,568,800	2,671,552	2,778,414	2,877,709
<i>Ventas de Energía a Distribuidores</i>	33,566	80,759	81,567	82,383	83,207
<i>Mantenimiento de Instalaciones</i>	2,075	5,129	5,283	5,442	5,605
<i>Servicios de Aire Acondicionado (neto)</i>	60,000	148,320	152,770	157,353	162,073
<i>Servicios de Agua Potable (neto)</i>	20,000	49,440	50,923	52,451	54,024
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,168,428</b>	<b>2,852,449</b>	<b>2,962,095</b>	<b>3,076,042</b>	<b>3,182,618</b>
<i>Costos de Mantenimiento Via del Corso</i>	54,000	130,572	134,489	138,524	142,680
<i>Mantenimiento de energía</i>	2,528	7,604	7,680	7,757	7,834
<b>Costo Total</b>	<b>56,528</b>	<b>138,176</b>	<b>142,169</b>	<b>146,281</b>	<b>150,514</b>
<i>Gastos de Administrativos</i>	25,186	62,260	64,128	66,052	68,033
<i>Gastos de Mercadeo</i>	17,202	42,523	43,799	45,113	46,466
<i>Gastos iniciales del FTI pagados por anticipado</i>	2,468	5,923	5,923	5,923	5,923
<i>Gastos del Fondo de Titularización de Inmuebles (FTI)</i>	18,814	46,669	49,320	52,262	55,452
<i>Gastos financieros</i>	483,234	1,130,414	1,086,144	1,038,095	985,944
<b>Total Gastos</b>	<b>546,904</b>	<b>1,287,789</b>	<b>1,249,313</b>	<b>1,207,445</b>	<b>1,161,818</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>564,995</b>	<b>1,426,484</b>	<b>1,570,613</b>	<b>1,722,317</b>	<b>1,870,285</b>
<b>Balance General</b>					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Activos</b>	<b>16,212,617</b>	<b>16,162,783</b>	<b>16,156,848</b>	<b>16,150,913</b>	<b>16,144,978</b>
<i>Efectivo</i>	76,237	32,327	32,315	32,303	32,291
<i>Gastos del FTI pagados por anticipado</i>	86,380	80,457	74,534	68,610	62,687
<i>Inversiones en Inmuebles</i>	16,050,000	16,050,000	16,050,000	16,050,000	16,050,000
<b>Pasivos</b>	<b>13,986,157</b>	<b>13,467,586</b>	<b>12,904,746</b>	<b>12,293,857</b>	<b>11,630,817</b>
<i>Documentos por pagar</i>	13,986,157	13,467,586	12,904,746	12,293,857	11,630,817
<b>Patrimonio</b>	<b>2,226,460</b>	<b>2,695,197</b>	<b>3,252,102</b>	<b>3,857,056</b>	<b>4,514,161</b>
<i>Títulos de Participación</i>	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
<i>Utilidades del periodo</i>	113,371	125,134	137,461	150,443	161,753
<i>Utilidades acumuladas</i>	113,089	570,063	1,114,641	1,706,613	2,352,408
<b>Pasivo y Patrimonio</b>	<b>16,212,617</b>	<b>16,162,783</b>	<b>16,156,848</b>	<b>16,150,913</b>	<b>16,144,978</b>
<b>Activos Netos</b>	<b>2,226,460</b>	<b>2,695,197</b>	<b>3,252,102</b>	<b>3,857,056</b>	<b>4,514,161</b>

# **ANEXO 8**

**CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS  
HENCORP VALORES**

Yo, **Eduardo Arturo Alfaro Barillas**, en mi calidad de Representante Legal de la Sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, hago de su conocimiento que al catorce de mayo de dos mil diecinueve 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, 15 de agosto de 2019



Eduardo Arturo Alfaro Barillas

DUI: 00420950-9

*DOY FE: Que la firma que aparece al calce del anterior documento es **AUTENTICA** por haber sido reconocida a mi presencia por el Señor **EDUARDO ARTURO ALFARO BARILLAS**, quien es de cincuenta años de edad, del domicilio de San Salvador, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad cero cero cuatro dos cero nueve cinco cero-nueve, en fe de lo cual firmo y sello en Antiguo Cuscatlán el día quince de agosto de dos mil diecinueve.*



# **ANEXO 9**

## **INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO**

**Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business  
Park Cero Uno - FTIHVTB 01**

**Valores de Titularización - Títulos de Participación**

Con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018		Fecha de Comité: 25 de julio de 2019
Comité Ordinario N109/2019		San Salvador, El Salvador
Isaura Merino/ Analista Principal	(504) 2239.2434	imerino@ratingspcr.com
Alexis Figueroa/Analista Soporte	(503) 2266.9471	afigueroa@ratingspcr.com

Aspecto o Instrumento Clasificado	Clasificación	Perspectiva
<b>Valores de Titularización – Títulos de Participación</b> Un tramo como mínimo de hasta US\$3,000,000.00	Nivel 1	Estable

**Significado de la Clasificación**

**Nivel 1:** Acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos

*Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) 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. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos."*

*"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes".*

**Racionalidad**

En Comité Ordinario de Clasificación de Riesgo, PCR otorgó la clasificación de Nivel 1 con perspectiva 'Estable' a los Valores de Titularización – Títulos de Participación del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno – FTIHVTB CERO UNO.

La clasificación se fundamenta en la capacidad que tiene el Fondo en generar ingresos estables producto del canon por arrendamiento y otros ingresos que dan soporten el pago de dividendos a los inversionistas. Asimismo, se considera la trayectoria del arrendatario, quien es Tigo El Salvador con presencia en el mercado de telecomunicaciones y su casa matriz Millicom International Cellular, S.A con presencia en Europa, América y África, con oficinas centrales en Luxemburgo, Miami y Londres. Adicionalmente, se consideran favorables los resguardos operativos, legales y financieros.

**Perspectiva**

Estable

**Resumen ejecutivo**

- **Contrato a largo plazo con incrementos en canon anual.** La principal fuente de pago de dividendos y la fuente de rentabilidad de la emisión provendrá de los ingresos que reciba el Fondo de Titularización de Inmuebles por alquileres. Dicho ingreso está asegurado por un contrato de Arrendamiento con Telemovil El Salvador, S.A. de C.V. (Tigo El Salvador) con una duración de doce años y el cual estará sujeto a incrementos anuales en el canon.
- **Trayectoria del Arrendatario.** Tigo, es una marca regional con presencia en 15 países de América Latina y África. A nivel latinoamericano, la empresa opera en Guatemala, El Salvador, Honduras, Colombia, Bolivia, Paraguay y Costa Rica. Asimismo, ofrece comunicaciones móviles de voz, televisión por cable, internet de alta velocidad y servicios financieros móviles a más del 45% de la población de El Salvador.
- **Resguardos Operativos y Legales.** 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.
- **Resguardos Financieros.** El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto dos por ciento (0.2%) del valor del Activo Neto. Asimismo, el fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros hasta un monto máximo equivalente al 150% del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento.

## Metodología Utilizada

Metodología de calificación de riesgo para titularizaciones de inmuebles construidos y proyectos de construcción inmobiliarios (El Salvador) aprobado en Comité de Metodología el 4 de febrero del 2019 y Metodología de calificación de riesgo de flujos futuros titularizados (El Salvador) emitida el 19 de febrero de 2019 y Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (El Salvador) emitida el 10 de noviembre de 2017. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8, Art. 9 y Art. 11 de "NORMAS TECNICAS 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.
- Perfil e Información Financiera del Originador: Reseña, Gobierno Corporativo y Estados Financieros Auditados del 31 de diciembre de 2018 y 2017 de Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V.
- Información sobre la titularización: Prospecto y Modelo Financiero.
- Documentos Legales: Contrato de Titularización FTIHVTB 01, Contrato de Comisión y Administración de Inmueble FTIHVTB 01 y Contrato de Compraventa TCBP - FTIHVTB 01
- Otra información: Póliza de seguro del inmueble, estudio de mercado, informe del valúo campo Tigo, certificación extractada.

## Hechos de Importancia

- En julio en 2016, Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V., inició la construcción del "Campus Tigo", a denominarse posteriormente como "Edificio Vía del Corso", un edificio corporativo de seis niveles con 10,000 metros cuadrados de construcción, ubicado dentro del complejo de Vía del Corso en el municipio de Zaragoza en La Libertad.
- Tigo, además de la fuerte inversión que realizó en mobiliario, requirió de un año y seis meses para completar el traslado. Durante cierto tiempo de esa etapa, se requirió conectar mediante fibra óptica el Edificio Vía del Corso y un edificio de Tigo ubicado en Antiguo Cuscatlán.

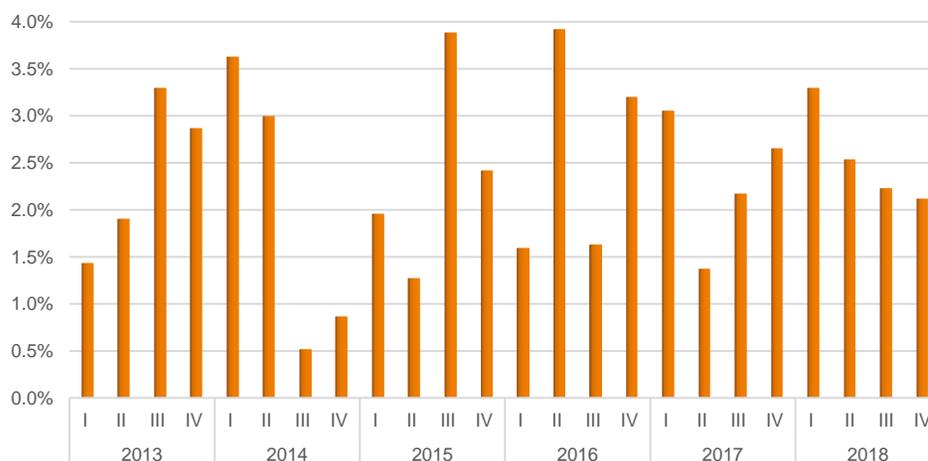
## Contexto Económico<sup>1</sup>

A diciembre de 2018, la economía salvadoreña reflejó un crecimiento de 2.1%, registrando una reducción con relación al cuarto trimestre de 2017 (2.7%). No obstante, el crecimiento acumulado anual ascendió a 2.5%, siendo mayor al crecimiento de 2017 y por encima del crecimiento potencial, como resultado del aumento en el consumo privado y la formación bruta de capital, aunque parcialmente mermado por el crecimiento de las importaciones.

En términos corrientes, el PIB salvadoreño asciende a US\$26,057 millones, un aumento de US\$1,129 millones, debido al dinamismo de la demanda interna dado el crecimiento de las remesas que derivaron en mayor consumo por parte de los hogares, aunado a la inversión extranjera directa en el sector industrial que dinamizó la formación bruta de capital.

A nivel de sectores económicos, para el cierre del año 2018, los sectores de la economía con un mejor desempeño comparado a 2017 fueron la producción en minas y canteras (+6.8%), construcción (+6.6%), alojamiento (+4.2%), y comercio (+3%).

VARIACIONES ANUALES DEL PIB AL CUARTO TRIMESTRE 2018 (SERIE ENCADENADA Y DESESTACIONALIZADA)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaborado: PCR

## Sector inmobiliario

Después de la crisis financiera global del año 2008, originada en Estados Unidos por las hipotecas subprime<sup>1</sup>, el Sector Inmobiliario estadounidense muestra una tendencia estable, ya que al cuarto trimestre de 2018, el sector alcanzó una producción real \$3,402.2<sup>2</sup> billones, equivalente a una tasa de crecimiento de 2.2%, similar a la registrada en el año 2017. Por su parte, la tasa de los Fondos Federales, la cual controla el costo de las hipotecas, se mantiene en 2.5%, después de que experimentara cuatro incrementos durante el año 2018. No obstante, la Reserva Federal de Estados Unidos prevé realizar un aumento en 2019, lo que haría ubicarla en un valor de 3.0% al cierre del 2019.

De acuerdo con el nuevo Sistema de Cuentas Nacionales de El Salvador (SCNES) utilizada por el Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), el Sector Inmobiliario comprende 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, conforme a las cifras publicadas por el BCR al cierre del año 2018, el PIB Real del Sector Inmobiliario presentó una tasa de crecimiento anual de 1.4%, menor a la registrada en 2017, cuando fue de 1.9%. Mientras que, en términos Nominales, el sector mostró una tasa de crecimiento de 3.4%, alcanzando los \$1,913.2 millones anuales y representando el 7.3% del PIB Nominal Total.

El desempeño del Sector Inmobiliario estaría relacionado a la dinámica observada en el Sector Construcción, el cual fue uno de los sectores que mayor crecimiento presentó en el año 2018, con un aumento en su PIB Real de 6.6%<sup>3</sup>. Asimismo, el PIB Nominal de la Construcción obtuvo un incremento de 6.8% comparado con 2017, llegando a registrar los \$1,368.2 millones. Dentro de algunos elementos que confirman la dinámica del sector, se puede mencionar el incremento en el consumo aparente de cemento, el cual observó una tasa de crecimiento de 22.4%, siendo la tasa más alta registrada en los últimos ocho años y que dejó un consumo de 29.8 millones de bolsas de cemento. Por otra parte, los montos de créditos otorgados por el sistema bancario hacia el Sector Construcción durante el año 2018 fueron de \$182 millones, mostrando una tasa de crecimiento de 59.1% respecto al año 2017, en este sentido, los rubros a los cuales se destinó más créditos, fueron: la Construcción de Vivienda con \$60.7 millones (+149.5%), Urbanización de terrenos \$63.9 millones (+22.5%) y la Construcción de Edificios Industriales, Comerciales y de Servicios \$50 millones (44.7%).

La tasa de interés promedio ponderado del sistema bancario para Adquisición de Vivienda se ubicó al cierre de 2018 en 7.5%, levemente menor en 9 puntos básicos respecto de 2017. No obstante, se debe destacar, que durante los últimos ocho años la tasa de interés se ha mantenido en un rango de 7.4% y 7.8%, con un promedio cercano al 7.6%. Bajo esta línea, el presidente de la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) mencionó a inicios del año 2019, que la gremial se encuentra trabajando en un anteproyecto de ley, el cual propone un esquema para que la tasa de interés de créditos de vivienda sea más baja que la del mercado, con el fin de asegurar la venta de las unidades habitacionales.

En cuanto a las expectativas para el cierre del año 2019, el BCR apunta que la economía salvadoreña crecería un 2.4%, impulsado principalmente por el continuo crecimiento del crédito al sector empresarial, el cual permite una elevación en la inversión privada. En este sentido, los proyectos de inversión privada estarían enfocados en Sectores de Energía, Telecomunicaciones y Construcción.

En cuanto a la construcción, la principal gremial del sector (CASALCO), prevé para los años de 2019 y 2020, la construcción de un total de 76 nuevos proyectos de edificios residenciales en altura, donde 49 se encuentran en fase de trámites, 20 en construcción y tres en etapa de planificación. Con estos proyectos, la gremial planea la construcción de 3,000 apartamentos en los próximos años, no obstante, no está al alcance de la mayoría de la población salvadoreña, ya que sus precios superan los \$90,000, en la mayoría de los casos.

Se debe destacar que de acuerdo con un estudio elaborado por el INCAE Business School en el año 2016, el país tenía un déficit habitacional de casi 1.4 millones de viviendas, de las cuales 245,369 deben construirse nuevas y el resto deben ser al menos renovadas. Lo anterior, es el reflejo de la alta necesidad en la construcción de proyectos habitacionales que permita satisfacer en alguna medida dicha demanda.

### Ventajas de invertir en el Sector Inmobiliario

- **Sector dinámico, con perspectivas positivas.** A diciembre 2018, el IVAE de Actividades Inmobiliarias<sup>4</sup>, presentó una tasa de crecimiento de 1.9%, ligeramente mayor al 1.8% registrado en diciembre 2017. Su crecimiento estaría asociado en gran medida al desempeño del Sector Construcción, que mostró un crecimiento de 4.2%, superior a la tasa de variación del IVAE Global (3.0%). Asimismo, de acuerdo proyecciones de CASALCO, se prevé continuar con la ejecución de los \$1,400 millones estimados para 2019 y 2020, lo cual generaría dinamicidad en el Sector Construcción e Inmobiliario.
- **Sector de importancia económica para el país.** De acuerdo con cifras del BCR, los sectores de la Construcción e Inmobiliario representan el 12.6% del PIB a diciembre de 2018, es decir, que por cada \$100 producidos en la economía, \$12.6 es aportado por el Sector Construcción e Inmobiliario, lo que revela su alta importancia económica para el país. Asimismo, se debe señalar el efecto multiplicador que tienen las inversiones en la Construcción, debido

<sup>1</sup> Se caracteriza por el otorgamiento de créditos hipotecarios a personas que no tienen la suficiente capacidad financiera para pagarlo.

<sup>2</sup> Bureau of Economic Analysis: Sitio web: <https://apps.bea.gov/Tables/Tables.cfm?ReqID=51&step=1>

<sup>3</sup> Banco Central de Reserva de El Salvador

<sup>4</sup> Indicador agregado de producción de corto plazo que permite mostrar una perspectiva del PIB Trimestral.

a que es un sector que incide directamente sobre otras industrias, ya sea como demandante u oferente se bienes y servicios, lo que genera un impacto positivo en el Valor Agregado de la Economía.

- **Apoyo crediticio por parte de la banca.** Al cierre de 2018, el sistema bancario salvadoreño otorgó aproximadamente \$182 millones en créditos hacia el sector construcción, equivalente a un incremento de \$36.4 millones (+59.11%) respecto de diciembre 2017. Dentro de los rubros más dinámicos, se encuentran los créditos otorgados a la construcción de vivienda y Edificios que mostraron un aumento interanual de \$36.4 millones (+149.5%) y \$15.4 millones (44.7%), respectivamente.
- **Alta demanda de inmuebles habitacionales.** El Salvador tiene un déficit habitacional de aproximadamente 1.4 millones de viviendas, de las cuales 245,369 deben construirse nuevas. De tal forma que, actualmente existe una alta demanda que no ha sido satisfecha y que permite generar oportunidades de negocio para el Sector Inmobiliario.
- **Adopción de modelos de construcción sostenible.** Durante los últimos tres años se ha presentado una tendencia por modelos de construcción sostenibles, que son amigables con el medio ambiente. Una de las formas mediante las cuales pueden ser identificados como construcciones sostenibles, es mediante la Certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design). En este sentido, de acuerdo con el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council, GBC), en El Salvador se encuentran registrados 33 proyectos LEED y 5 ya certificados, lo cual permite el incentivo y desarrollo de proyectos de inversión sostenibles en el área de la construcción.

#### Desventajas de invertir en el Sector Inmobiliario

- **Vulnerabilidad ante desastres naturales.** La ubicación geográfica de El Salvador es caracterizada por la alta frecuencia de eventos sísmicos y terremotos, los cuales podrían causar daños en la infraestructura de bienes inmuebles.
- **Alto costo de las unidades habitacionales.** De acuerdo con CASALCO, los nuevos edificios habitacionales que se están construyendo tienen el costo aproximado de US\$90,000 como precio base. Este valor no está al alcance de la mayoría de los salvadoreños, por lo que el segmento de mercado a la oferta actual solo satisface a la población que tienen mayores ingresos.
- **Violencia limita el crecimiento del sector.** A pesar del impulso que genera el desarrollo inmobiliario en algunas zonas de San Salvador y La Libertad, en otros lugares la demanda y oferta de viviendas han sido afectadas por la delincuencia.
- **Alta burocracia para trámites de permisos de construcción.** Como se ha mencionado anteriormente, de acuerdo con el informe de Doing Business 2019, El Salvador se encuentra ubicado en la posición 173 en cuanto al manejo de permisos de construcción, esto se debe a los altos costos de trámites y tiempo que toma para la aprobación de los permisos, lo que hace postergar los tiempos de la inversión.

#### Resumen de la Titularización

Datos Básicos de la Emisión	
<b>Fondo de Titularización:</b>	Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIHVTB CERO UNO".
<b>Emisor:</b>	Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno y con cargo a dicho Fondo.
<b>Originador:</b>	Tuscania Corporate and Business Park, Sociedad Anónima de Capital Variable (TCBP, S.A. de C.V.).
<b>Monto de la Emisión:</b>	<p><b>1.- Monto fijo de la emisión:</b> Hasta US\$3,000,000.00</p> <p><b>2.- Aumento del monto de la emisión:</b> 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:</p> <p><b>a) Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:</b> El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización de los inmuebles;</p> <p><b>b) Condiciones precedentes:</b> Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de cualquier ampliación, remodelación o modernización de los inmuebles.</p>
<b>Clase de Valor:</b>	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
<b>Plazo de la Emisión:</b>	La emisión de Valores de Titularización tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de colocación.
<b>Tasa de Interés:</b>	La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en este contrato 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 distribuirá 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 dos 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.

<b>Respaldo de la Emisión:</b>	El pago de Dividendos de los Valores de Titularización – Títulos de Participación, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, sirviéndose de la adquisición del Inmueble y todos sus accesorios que servirán para generar rendimientos a ser distribuidos prorata según la Prelación de Pagos acordada en el Contrato de Titularización mediante su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros.
<b>Resguardos Financieros:</b>	<b>1.- Límite de Endeudamiento:</b> 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 al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento. <b>2.- Liquidez:</b> El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto dos por ciento del valor del Activo Neto.
<b>Mecanismos de Cobertura:</b>	<b>Cuenta Restringida:</b> La Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros.
<b>Destino:</b>	Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en el Contrato de Titularización.

### Estructura de Titularización

Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.), es dueño y actual poseedor del Inmueble "Edificio Vía del Corso", el cual consiste en un edificio corporativo con alta tecnología en seguridad física y ocupacional. El inmueble de seis pisos incluye oficinas corporativas, área de recreación, cafetería, estacionamientos y bodega. Dicho edificio es el centro de operaciones y es arrendado en su totalidad por la empresa de servicios digitales, Telemovil El Salvador, S.A. de C.V. (Tigo)

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno se integrará, en concordancia con el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos (LTA), con el inmueble denominado "Edificio Vía del Corso", el cual, con sus construcciones e inversiones aledañas, está valuado por un monto de \$16.05 Millones de dólares.

A través del Fondo de Titularización de Inmuebles, se emitirán Valores de Titularización - Títulos de Participación. Los Fondos que se adquieran por medio de la emisión, serán invertidos por dicho Fondo para realizar el pago por la adquisición del inmueble establecido en el contrato de compraventa, capital de trabajo del Fondo y cualquiera de los objetos establecidos en el Contrato de Titularización.

### Activos que Integrarán el FTIHVTB CERO UNO

TCBP, S.A. de C.V. es dueña de los distintos activos a constituir el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno, y han sido valuados por el Ingeniero Msc. Nelson Edgardo Quevedo, inscrito en el asiento PV-0010-2017 de la Superintendencia del Sistema Financiero.

ACTIVOS A ADQUIR POR EL FTIHVTB CERO UNO	
Inmueble	Monto
Terreno	USD \$761,252
Edificaciones	USD \$10,334,800
Inversiones	USD \$3,200,030
Equipos Incorporados	USD \$1,758,464
<b>Total</b>	<b>USD \$16,054,466</b>

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

El propietario ha manifestado su intención de incluir dentro de los activos a trasladar al fondo de inmobiliario las instalaciones del proyecto de inversión para el diseño e instalación de Paneles Solares, dado que esta inversión no se encuentra instalada a la fecha no fue contemplada en el valúo del inmueble cumpliendo con lo que dicta la Norma NPB4-42 Normas Para La Inscripción De Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en El Sistema Financiero.

### Características Generales de los Activos que Integrarán el FTIHVTB CERO UNO según Valúo

Uno de los requerimientos de la Superintendencia del Sistema Financiero para concretar el traslado de los activos al Fondo, lo constituye el Avalúo emitido por un Perito Valuador. A continuación, se describen las principales características de los bienes inmuebles que integrarán el Fondo:

#### Edificio Vía del Corso

La empresa TIGO ha firmado un contrato de arrendamiento por la totalidad del edificio de seis niveles. Las características del inmueble se pueden segmentar, diferenciando el nivel 1 del resto. En el primer nivel se posee una superficie de construcción de 1,472,98 m<sup>2</sup>. Posee tres accesos directos a través de los estacionamientos 1, 2 y la plaza del Edificio.

Para el nivel 1, según el informe de valuación del perito, se posee una estructura principal metálica con base de marcos de perfiles H y losas de concreto reforzado con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Como accesibilidad para la circulación vertical se posee una escalera presurizada y un juego de dos elevadores panorámicos eléctricos con motor en la parte superior, además de un amplio tragaluz central.

Para los niveles del 2 al 6 la superficie de construcción es de 6,995.40 m<sup>2</sup>. El acceso hacia los niveles superiores se realiza a través de la plaza interna vestibular que conecta con otros componentes del Edificio. La conexión con el nivel 1 es a través de los elementos de circulación vertical y de una rampa desde la plaza vestibular.

Según el perito valuador, estos niveles poseen una infraestructura con estructura principal metálica a base de marcos de perfiles H y de concreto reforzado, con arriostramiento en las cuatro esquinas del edificio. Las circulaciones verticales son las mismas accesibles en el nivel 1.

**Edificio de Bodega**

El edificio destinado al bodegaje posee una superficie de construcción de 1,821.75 m<sup>2</sup>, con una conexión con el Edificio mediante la arteria de circulación vial interna entre los estacionamientos 4 y 5. Posee muelle de carga y descarga. La estructura principal es a base de marcos metálicos y también con piso de concreto pulido.

**Zona de estacionamiento**

Esta zona posee un área de 5,974.81 m<sup>2</sup> con una capacidad de 320 estacionamientos con material compactado y suelo de cemento.

**Otros activos**

La vía se extiende del acceso principal que parte del entronque con la vía nacional y continua de forma sinuosa conduciendo a los diferentes desarrollos del complejo Tuscania, cuenta con cordón, cuneta y acera en toda su longitud, así como los sistemas de drenaje para aguas lluvias, aguas negras provenientes de los edificios existentes y futuros, la superficie de rodamiento consiste en una losa de concreto hidráulico, así como áreas jardinizadas en arriates. La Vía de 10 metros de ancho con una longitud de 685 metros y un área cubierta de 11,155.54 m<sup>2</sup> ha sido dotada con sistema eléctrico e iluminación. Como elementos principales también se distinguen una planta de tratamiento de 410 m<sup>2</sup> que recibe tanto las aguas lluvias como aquellas provenientes de la condensación del sistema de aires acondicionados, las que posteriormente son trasladadas por gravedad a una laguna de 1,966.50 m<sup>2</sup> cuyo diseño responde a conceptos arquitectónicos, pero también permite el enfriamiento de las aguas que posteriormente retroalimentan el sistema de acondicionamiento del aire.

Adicionalmente, se da en comodato al FTIHVTB 01 el terreno sobre el que se extiende el Boulevard Vía del Corso, que actualmente es propiedad de TCBP, S.A. de C.V., con el objetivo de garantizar el libre acceso a los inquilinos del Edificio Vía del Corso donde actualmente se encuentra Edificio Vía del Corso, siendo el Fondo en cuestión el Comoditario por un plazo de noventa y nueve años. En caso de que TCBP, S.A. de C.V. incumpla el contrato, deberá pagar un monto equivalente a US\$ 3 millones. El Comoditario, no podrá gravar, vender, donar o transferir a cualquier título el inmueble dado en comodato, sin embargo, goza de su ejercicio con la condición de restituirlo al finalizar el plazo del contrato de comodato. Dado que dicho contrato beneficia únicamente al Fondo, es por naturaleza gratuito, según el Artículo 1932 y el Artículo 1311 del Código Civil.

**Grado de concentración y desarrollo urbanístico**

El Edificio Vía del Corso, se encuentra ubicado en el Complejo Tuscania km 16 ½, Carretera al Puerto de la Libertad, Municipio de Zaragoza, Cantón El Barrillo, Finca San Antonio, Departamento de la Libertad. Dicho complejo es un desarrollo mixto que contiene diferentes usos: institucional, habitacional y comercial.

Actualmente, la Zona en la que se encuentra ubicado el inmueble ha experimentado desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, tales como la Ciudad de Zaragoza, Residencial Cumbres Palo Alto, Condominios Miramar, Pueblo de San José Villanueva, Brisas de Zaragoza, Complejo Residencial Las Luces, Residencial Villas de Zaragoza, El Encanto Villas y Golf, Plaza Turística Zaragoza, Planta de Producción Muebles Molina, Gasolineras, supermercados, entre otros. Adicionalmente, existen proyectos de mejoramiento de infraestructura pública que serán ejecutados por el Gobierno de El Salvador.

**Riesgo del activo y proyecto**

Tuscania Corporate and Business Park, S.A de C.V posee un contrato de seguro bajo la cobertura contra todo riesgo, con una aseguradora salvadoreña, en este sentido los inmuebles están cubiertos ante cualquier daño físico directos ocasionados por cualquier causa externa causada en forma accidental; súbita e imprevista y que no estén expresamente excluidas en las Condiciones Particulares de la póliza, incluyendo incendio y/o rayo, explosión, terremoto, temblor, erupción volcánica e incendio consecutivo, huracán, tifón, tornado, ciclón, vientos tempestuosos y/o granizo, inundación, y/o maremoto, huelgas, paros, motines, tumultos, alborotos populares, actos maliciosos o vandálicos, por un monto de hasta US\$12 millones para edificio TIGO Campus y Bodega TIGO y Vía del Corso por US\$ 2.10 millones con vigencia de 365 días.

**Riesgos asociados al inmueble**

Riesgo	Descripción	Probabilidad	Mitigante
Riesgo de contraparte	Impago de las obligaciones debido a la iliquidez, insolvencia o actuaciones indebidas	Media	Política de cuentas por cobrar
Riesgo de mercado	Pérdida del valor de la tierra o edificaciones	Baja	Peritajes periódicos (anuales)

Riesgo de desocupación	No hay suficientes arrendantes para lograr la rentabilidad objetivo	Media	Política de arrendamiento, contrato de arrendamiento.
Riesgo de deterioro	Pérdida del valor del inmueble debido a la negligencia del administrador	Baja	Política de mantenimiento
Riesgo de siniestro	Condiciones naturales o exógenas que dañen el inmueble	Baja	Seguro de "Todo Riesgo"

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

**Certificaciones Extractadas de Propiedad emitidas por el CNR:** Tuscania Corporate and Business Park, Sociedad Anónima de Capital Variable, posee gravámenes de constitución de hipoteca abierta con un saldo de US\$14.85<sup>5</sup> millones, a favor del Banco Agrícola, S.A con una tasa de interés del 8.22% y 15 años plazo.

#### **Cálculo del índice de desviación en la generación de los flujos proyectados**

Este índice se puede evaluar midiendo el desempeño de proyectos inmobiliarios, para esto se ha evaluado el nivel de ocupación que poseen los inmuebles, que permite asegurar que las proyecciones se cumplirán. Dado que el único inquilino de Campus Tigo es Telemovil El Salvador, empresa cuyo nombre comercial es Tigo El Salvador. Este inquilino posee un contrato por 12 años prorrogables suscribiéndose el 23 de diciembre del año 2015 y comenzando a correr a partir de agosto 2017. A partir del cuarto año se ha pactado incrementos ajustados al ingreso anual. En caso de incumplimiento de contrato, el Comodante deberá pagar en concepto de penalidad un monto equivalente a US\$3 millones. El FTIHVTB Cero Uno no podrá gravar, vender, donar o transferir a cualquier título el inmueble en cuestión.

De igual manera otros ingresos que se han presupuestado dentro de la estructuración ya se están facturando y se adecuan conforme al modelo financiero proyectado.

Ante riesgo de salida es importante mencionar que el edificio fue construido exclusivamente para Telemovil El Salvador, S.A de C.V el cual tiene inversiones en El Salvador, por más de US\$400 millones y tienen planes de invertir US\$1,000 millones más para el 2020. Actualmente, posee más de 3 millones de clientes.

#### **Contrato de Arrendamiento TCBP, S.A. de C.V. y Telemovil, S.A. de C.V. (Tigo)**

El contrato de Arrendamiento celebrado entre Telemovil, S.A. de C.V. y Qúorum S.A. de C.V. que ha sido cedido a TCBP, S.A. de C.V., tiene un plazo de 12 años, suscribiéndose el 23 de diciembre del año 2015 y comenzando a correr a partir de agosto 2017; fecha en la que se realizó el pago del primer canon de arrendamiento contractual. El precio mensual del Inmueble es de US\$210,557.40, el cual estará sujeto a incrementos anuales contados a partir de agosto 2017 de la siguiente manera:

CANON DE ARRENDAMIENTO (US\$)		
Año	Crecimiento	Canon mensual
1	0.00%	210,557
2	0.00%	210,557
3	0.00%	210,557
4	4.00%	218,980
5	4.00%	227,739
6	4.00%	236,848
7	3.00%	243,954
8	3.00%	251,273
9	3.00%	258,811
10	3.00%	266,575
11	3.00%	274,572
12	3.00%	282,809

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

El Contrato de arrendamiento podrá ser terminado de forma anticipada derivado de los siguientes motivos:

1. Por la falta de pago de dos cuotas mensuales de forma consecutiva e injustificada.
2. Incumplimiento de Telemovil, S.A. de C.V., en cualquier obligación y condiciones pactadas.

A su vez, ambas partes acuerdan poder terminar anticipadamente el contrato siempre y cuando Telemovil, S.A. de C.V., de un aviso con dos años de anticipación a partir del octavo año del contrato. Asimismo, se podrá terminar de forma anticipada el contrato y sin responsabilidad alguna, dado las siguientes situaciones:

1. TCBP puede prescindir del contrato, cobrando la totalidad de los cánones adeudados, si se comprueba que Telemovil, S.A. de C.V., ha pagado las cuotas mensuales con fondos provenientes de actividades ilícitas.
2. Telemovil, S.A. de C.V., puede prescindir del contrato, sin responsabilidad alguna, si se comprueba que TCBP ha adquirido o desarrollado el inmueble con fondos provenientes de actividades ilícitas.

<sup>5</sup> El saldo de la deuda dentro del modelo financiero proyectado se encuentra estructurado con un monto de US\$14.1 millones el cual coincide con su distribución de pago.

## Fondo de Titularización de Inmuebles

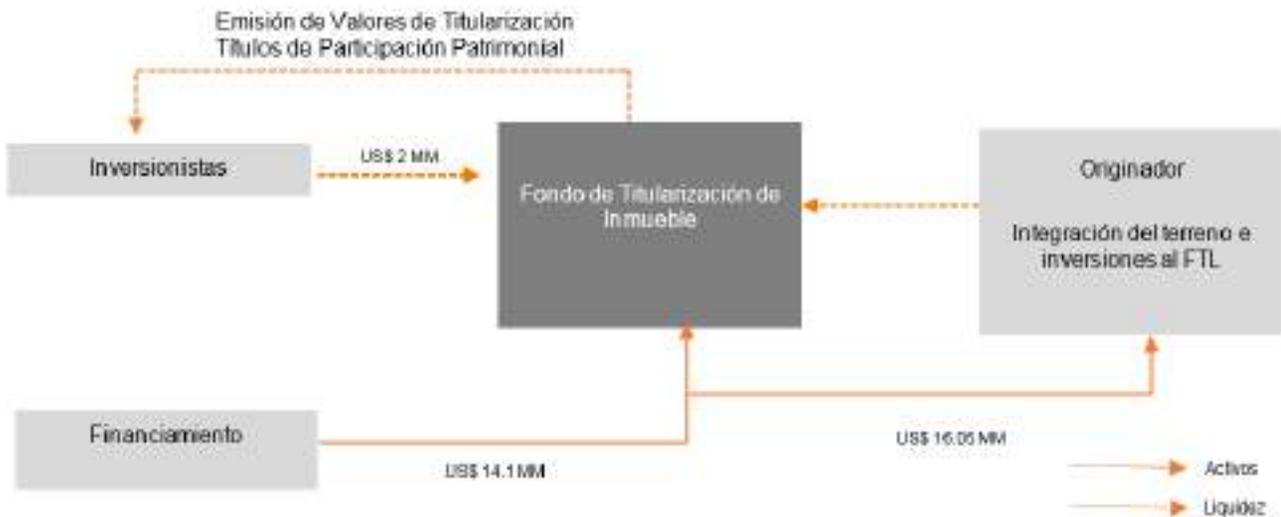
El Fondo de Titularización tendrá como propósito principal financiar el Proyecto Inmobiliaria “Edificio Vía del Corso” para su operación, venta, permuta, alquiler, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

### Proceso de Adquisición de los Inmuebles a Titularizar

A continuación, se describe el proceso de adquisición de los Centros Comerciales a ser adquiridos por el FTIHVTB CERO UNO:

1. Mediante escritura pública de Contrato de Titularización, se constituye el mencionado FTIHVTB CERO UNO, con lo cual queda la potestad de emitir Valores de Titularización – Títulos de Participación.
2. Mediante escritura pública de Contrato de Compraventa, la Sociedad Originadora se obligará a transferir y hará la tradición del inmueble a la Titularizadora para el Fondo de Titularización de Inmuebles.
3. La Titularizadora por medio de Contrato de Compraventa adquirirá y aceptará la tradición del activo para el Fondo de Titularización.
4. Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará a la Sociedad Originadora el precio de US\$ 16.05 millones pactado en el Contrato de Compraventa.
5. Con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Cero Uno, se emitirán Valores de Titularización – Títulos de Participación por un monto de hasta US\$ 3 millones para pagar parte del precio pactado en el Contrato de Compraventa.
6. Se adquiere financiamiento por un monto aproximado de US\$14.1 millones para complementar el pago a la Sociedad Originadora.

DIAGRAMA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES



Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

### Contrato de Compraventa

Es el contrato realizado entre Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y TCBP, S.A. de C.V. por medio del cual se enajenará los inmuebles e inversiones que constituirán los activos que integrará el Fondo de Titularización, desde el Originador hacia el Fondo y que se realizará a título oneroso con cargo al mismo, por medio de la Titularizadora.

Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización estarán exentas de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones, además, de acuerdo con el artículo 58 de la Ley de Titularización de activos, aquellos que integren un fondo 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. La firma encargada de elaborar dicho contrato posee experiencia en titularizadora y es una firma reconocida en el país.

### Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble

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 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.

En tal sentido, se celebrará un Contrato entre la Comisionista (TCBP, S.A. de C.V.) y la Titularizadora, en virtud del cual la segunda entregará de forma total o parcial la administración del inmueble. TCBP, S.A. de C.V., ejercerá a título gratuito

las 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. Además, realizará las actividades de comercialización, mercadeo, promoción y en general todas aquellas acciones que permitan la generación de ingresos.

#### **Convenio de Administración de Cuenta Bancaria**

Como respaldo operativo TCBP, S.A. de C.V. y la Titularizadora suscribirán un Convenio de Administración de Cuenta Bancaria, con un Banco Administrador. El objeto de dicho convenio será la administración de la denominada Cuenta Colectora, cuenta cuya titularidad es mancomunada entre TCBP, S.A. de C.V. y la Titularizadora. La Cuenta Colectora servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Proyecto Inmobiliario. Dicha cuenta tendrá restricciones para TCBP, S.A. de C.V. y la Titularizadora, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados; por lo que ni TCBP, S.A. de C.V. ni la Sociedad Titularizadora, podrán realizar ningún tipo de transacción, débito o cargo sobre la misma, o disponer en forma unilateral o mancomunada sobre los fondos de esta. Las únicas transacciones autorizadas para ser realizadas sobre dicha cuenta son las que el Banco Administrador debe realizar para abonar a la Cuenta Discrecional que por medio del Convenio de Administración de Cuenta Bancaria se le autorizan al Banco Administrador. Los fondos percibidos por la entrada de flujos operativos del Proyecto Inmobiliario deberán ser trasladados diariamente por el Banco Administrador hacia la denominada Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización.

#### **Contrato de Comodato**

TCBP, S.A. de C.V., cede al Fondo de Titularización de Inmuebles Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno un inmueble del que actualmente es dueña con el objetivo de garantizar el acceso libre a los inquilinos del Edificio Vía del Corso. TCBP S.A. de C.V. ("el Comodante") entrega el inmueble mediante el Contrato de comodato y deberá regresar el inmueble a TCBP, S.A. de C.V. en noventa y nueve años. En caso de incumplimiento de contrato, el Comodante deberá pagar en concepto de penalidad un monto equivalente a US\$ 3 millones. El FTIHVTB Cero Uno no podrá gravar, vender, donar o transferir a cualquier título el inmueble en cuestión.

#### **Promesa de Cesión de Contrato de Arrendamiento**

TCBP, S.A. de C.V., ("el Cedente") promete ceder al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno a título gratuito, de forma exclusiva y como consecuencia de haberse transferido los activos previamente descritos al Fondo el Contrato de Arrendamiento suscrito entre Qúorum Sociedad Anónima de Capital Variable y Telemovil El Salvador, S.A. de C.V., que anteriormente fue cedido de Qúorum S.A. de C.V. a TCBP S.A. de C.V.

#### **Facultad de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de Derechos sobre Flujos Financieros Futuros**

El Fondo de Titularización de Inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá ceder o prometer ceder los derechos de cobro, prioritariamente en razón de los contratos de arrendamiento; y supletoriamente de los flujos producidos por cuotas de mantenimiento de áreas comunes, alquileres de quioscos, carretillas, espacios publicitarios, antenas de comunicaciones, ingresos por estacionamiento, ventas de área útil arrendable; asimismo, del flujo de los préstamos y demás operaciones de financiamiento que obtenga, y cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, y, muy particularmente, los correspondientes a la porción de los primeros ingresos de cada mes.

#### **Características de la Emisión**

Los Valores de Titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIHVTB 01, consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización, los cuales serán redimidos conforme a la política de distribución de dividendos.

La emisión contará como mínimo con un tramo. No obstante, la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en el Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión.

La negociación de la emisión será en oferta pública mediante la Bolsa de Valores de El Salvador y por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsas.

<b>DETALLE DE LA EMISION</b>	
<b>Monto:</b>	Hasta US\$3,000,000.00
<b>Tramo:</b>	Un tramo como mínimo
<b>Valor nominal unitario:</b>	US\$10,000.00 y múltiplos de US\$10,000.00
<b>Plazo:</b>	Hasta 99 años
<b>Tasa rendimiento a inversionistas:</b>	La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación.
<b>Periodicidad de Distribución:</b>	El Fondo de Titularización distribuirá dividendos mensualmente.
<b>Destino de los fondos:</b>	(i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecido en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en el Contrato de Titularización.

**Fuente:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

### **Rendición 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 preaviso mínimo de noventa 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 Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de CEDEVAL.

### **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 y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo con la siguiente política:

1. **Periodicidad de Distribución.** El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos mensualmente;
2. **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;
3. **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;
4. **Fecha de Declaración de Dividendos.** El Concejo 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;
5. **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 dos 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:

1. No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo;
2. El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros.

### **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. Pago de deuda tributaria;
2. Pagos a favor de los acreedores financieros;
3. Comisiones a la Sociedad Titularizadora;
4. Saldo de costos y gastos adeudados a terceros;
5. Constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario;
6. Pago de Dividendos.

Como se puede observar, el pago de dividendo se posiciona en el último lugar en la prelación de pago. En ese sentido, la emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que podrían soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo 70 de la Ley de Titularización de Activos:

1. Pago de deuda tributaria;
2. Se pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVTB 01;
3. Se imputará a otros saldos adeudados a terceros;
4. Se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora;
5. Cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

### **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.

## Destino de la Emisión

Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición del inmueble establecidos en el contrato de Compraventa; (ii) Capital de trabajo del Fondo; y/o (iii) Cualquiera de los objetos establecidos en el Contrato de Titularización.

## Cuentas Bancarias Relacionadas con el Fondo de Titularización

Como respaldo operativo, TCBP, S.A. de C.V. y la Titularizadora, se comprometen a constituir las siguientes cuentas bancarias relacionadas con los Fondos de Titularización:

- 1. Cuenta Colectora FTI:** Es la cuenta aperturada a nombre del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01 que tiene como función la recolección de los flujos financieros procedentes del contrato de arrendamiento del Edificio Vía del Corso. Esta cuenta estará mancomunada con el Comisionista para garantizar control de los cargos y abonos que se hagan con cargo al FTIHVTB CERO UNO.
- 2. Cuenta Discrecional FTI:** Es la cuenta corriente bancaria aperturada en cualquier banco debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero y a nombre del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno. En esta cuenta se transferirán los fondos de la cuenta Colectora y tendrá y servirá para efectuar los pagos a todos los proveedores del Fondo, acreedores financieros, tenedores de valores y demás terceros.
- 3. Cuenta Restringida:** La Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de obligaciones con Acreedores Financieros.

## Resguardos Financieros

Adicional a la cuenta restringida y los respaldos legales, el Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park 01, se encontrará sujeto a cumplir con los siguientes políticas:

- 1. Política 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 al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del financiamiento.

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno adquirirá un Crédito Bancario por el monto de US\$14.1 Millones con un plazo de quince años, reflejando una participación de 49.88% con relación al valor del patrimonio autónomo, ubicándose por debajo del máximo permitido por la política.

- 2. Política de Liquidez:** El Fondo de Titularización deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto dos por ciento del valor del Activo Neto.

## Estructura de Financiamiento

La adquisición del Edificio Vía del Corso será financiada con una combinación de deuda y patrimonio necesaria para la rentabilidad del FTIHVTB CERO UNO. La estructura de capital contemplada para la compra de los activos es una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación por un monto de US \$2 millones y un crédito por un monto de US\$14.1 millones, que, para efectos de análisis, se ha asumido una tasa de interés efectiva de 7.5% a un plazo de quince años.

## Análisis Financiero del FTIHVTB CERO UNO

### Escenario Base

A continuación, se detallan las tasas de crecimientos anuales estimadas para las siguientes variables del escenario base:

- Venta de energía a distribuidores: 1%;
- Mantenimiento de instalaciones: 3%;
- Servicios de aire acondicionado: 3%;
- Servicio de agua potable: 3%;
- Mantenimiento vía del corso: 3%;
- Gastos administrativos: 3%;
- Gastos de mercadeo: 3%.

De tal forma, se estiman los siguientes resultados para los próximos 15 años:

### Estado de Resultado Proyectado

#### Ingresos

Durante los 15 años plazo de la proyección, la principal fuente de ingresos para el pago de los Títulos de Participación Patrimonial provendrá de los ingresos por alquiler del Edificio Vía del Corso, los cuales mantendrán una participación promedio de 90% y se proyecta que tendrán un crecimiento de acuerdo a los establecido previamente. Asimismo, el FTIHVTB CERO UNO contará con ingresos derivados de la venta de energía, mantenimiento de instalaciones, servicio

de aire acondicionado y agua potable, así como otros ingresos, los cuales en conjunto se estima crecerán a una tasa promedio ponderada de 2.34% y en promedio integrarán el 10.02% del total.

Al provenir los ingresos de un único arrendatario, existe un riesgo de concentración. No obstante, este riesgo se ve mitigado por el contrato de Arrendamiento celebrado con Telemovil El Salvador, S.A. de C.V. (Tigo), con una duración de doce años y el cual estará sujeto a incrementos anuales en el canon.

### Gastos

Referente a los gastos del Fondo de Titularización de Inmuebles, el egreso más fuerte que tendrá dicho Fondo serán los gastos financieros generados por el crédito bancario. Dichos gastos en promedio integrarán el 78.60% del total de gastos.

### Utilidad Neta

La tendencia creciente de los ingresos permitirá que la utilidad neta refleje un crecimiento ponderado de 12.98% durante los 15 años plazo proyectados. Reflejando la capacidad que tiene el Originador de generar excedentes para la distribución de los dividendos que se deriven de los Títulos de Participación Patrimonial.

#### ESTADO DE RESULTADO PROYECTADO (MILES DE US\$)

Año	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Alquiler Edificio Vía del Corso	1,053	2,569	2,672	2,778	2,878	2,964	3,053	3,145	3,239	3,336	3,394	3,394	3,394	3,394	3,394	1,980
Ventas de Energía a Distribuidores	34	81	82	82	83	84	85	86	87	87	88	89	90	91	92	54
Mantenimiento de Instalaciones	2	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	8	5
Servicios de Aire Acondicionado (neto)	60	148	153	157	162	167	172	177	182	188	194	199	205	211	218	131
Servicios de Agua Potable (neto)	20	49	51	52	54	56	57	59	61	63	65	66	68	70	73	44
<b>Total Ingresos</b>	<b>1,168</b>	<b>2,852</b>	<b>2,962</b>	<b>3,076</b>	<b>3,183</b>	<b>3,276</b>	<b>3,373</b>	<b>3,473</b>	<b>3,575</b>	<b>3,681</b>	<b>3,747</b>	<b>3,756</b>	<b>3,765</b>	<b>3,774</b>	<b>3,784</b>	<b>2,213</b>
Costos de Mantenimiento Vía del Corso	54	131	134	139	143	147	151	156	161	165	170	175	181	186	192	114
Mantenimiento de energía	3	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9	5
<b>Costo Total</b>	<b>57</b>	<b>138</b>	<b>142</b>	<b>146</b>	<b>151</b>	<b>155</b>	<b>159</b>	<b>164</b>	<b>169</b>	<b>174</b>	<b>179</b>	<b>184</b>	<b>189</b>	<b>195</b>	<b>200</b>	<b>119</b>
Gastos de Administrativos	25	62	64	66	68	70	72	74	77	79	81	84	86	89	91	55
Gastos de Mercadeo	17	43	44	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59	61	62	38
Gastos iniciales del FTI pagados por anticipado	2	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	3
Gastos del FTI	19	47	50	53	56	59	63	67	71	76	81	87	93	99	107	66
Gastos financieros	480	1,123	1,079	1,032	980	923	862	796	724	646	561	470	370	261	144	26
<b>Total Gastos</b>	<b>544</b>	<b>1,281</b>	<b>1,243</b>	<b>1,201</b>	<b>1,156</b>	<b>1,107</b>	<b>1,053</b>	<b>994</b>	<b>930</b>	<b>861</b>	<b>785</b>	<b>703</b>	<b>614</b>	<b>516</b>	<b>410</b>	<b>187</b>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>568</b>	<b>1,433</b>	<b>1,577</b>	<b>1,728</b>	<b>1,876</b>	<b>2,015</b>	<b>2,161</b>	<b>2,314</b>	<b>2,476</b>	<b>2,646</b>	<b>2,783</b>	<b>2,869</b>	<b>2,962</b>	<b>3,063</b>	<b>3,173</b>	<b>1,906</b>

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

### Flujo de Efectivo Proyectado

El flujo de efectivo de actividades de financiamiento se mantendrá negativo a lo largo de los 15 años proyectados, producto de la amortización de los documentos por pagar, así como al pago de dividendos. No obstante, se estima que el flujo acumulado siempre reportará un saldo positivo.

#### FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO (MILES DE US\$)

Detalle	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Utilidad neta	568	1,433	1,577	1,728	1,876	2,015	2,161	2,314	2,476	2,646	2,783	2,869	2,962	3,063	3,173	1,906
Gastos del FTI pagados por anticipado	-87	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	3
Inversiones en Proyectos	-16,050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Documentos por pagar	13,897	-515	-559	-607	-659	-715	-776	-842	-914	-992	-1,077	-1,169	-1,269	-1,377	-1,495	-930
Títulos de Participación	2,050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos repartidos	-340	-930	-1,024	-1,127	-1,223	-1,306	-1,391	-1,478	-1,567	-1,659	-1,712	-1,705	-1,699	-1,692	-1,684	-979
Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento	15,127	-2,568	-2,662	-2,766	-2,862	-2,944	-3,029	-3,116	-3,206	-3,298	-3,350	-3,344	-3,337	-3,330	-3,323	-1,935
Flujo de Efectivo del Periodo	38	-6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo Inicial	0	38	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Efectivo Final	38	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

### Balance General Proyectado

El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno estará constituido por US\$2 Millones de Valores de Titularización - Títulos de Participación como patrimonio y su pasivo será equivalente a un Crédito Bancario por el monto de US\$14.1 Millones, el cual para efectos del análisis tiene una tasa de interés anual efectiva de 8.22%. Se estima que la deuda sobre el EBITDA tendrá una cobertura promedio de 4.40 veces y una cobertura mínima de 3.78 veces.

#### BALANCE GENERAL PROYECTADO (MILES US\$)

Detalle	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Activos</b>	<b>16,175</b>	<b>16,163</b>	<b>16,157</b>	<b>16,151</b>	<b>16,145</b>	<b>16,139</b>	<b>16,133</b>	<b>16,127</b>	<b>16,122</b>	<b>16,116</b>	<b>16,110</b>	<b>16,104</b>	<b>16,098</b>	<b>16,092</b>	<b>16,086</b>	<b>16,082</b>
Efectivo	38	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32
Gastos del FTI pagados por anticipado	87	81	75	69	63	57	51	45	39	33	27	21	15	9	3	0
Inversiones en Inmuebles	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050	16,050
<b>Pasivos</b>	<b>14,125</b>	<b>14,113</b>	<b>14,107</b>	<b>14,101</b>	<b>14,095</b>	<b>14,089</b>	<b>14,083</b>	<b>14,077</b>	<b>14,072</b>	<b>14,066</b>	<b>14,060</b>	<b>14,054</b>	<b>14,048</b>	<b>14,042</b>	<b>14,036</b>	<b>14,032</b>
Documentos por pagar	13,897	13,382	12,823	12,216	11,557	10,842	10,066	9,223	8,309	7,317	6,240	5,071	3,802	2,425	930	0
Excedentes del periodo	228	126	138	151	162	174	187	200	213	228	235	242	250	259	269	275
Excedentes por distribuir	0	606	1,146	1,735	2,376	3,073	3,831	4,654	5,549	6,521	7,585	8,741	9,995	11,358	12,837	13,757
<b>Patrimonio</b>	<b>2,050</b>															
Títulos de Participación	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050	2,050
<b>Pasivo y Patrimonio</b>	<b>16,175</b>	<b>16,163</b>	<b>16,157</b>	<b>16,151</b>	<b>16,145</b>	<b>16,139</b>	<b>16,133</b>	<b>16,127</b>	<b>16,122</b>	<b>16,116</b>	<b>16,110</b>	<b>16,104</b>	<b>16,098</b>	<b>16,092</b>	<b>16,086</b>	<b>16,082</b>

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

### Rentabilidad de los Títulos de Participación

Derivado de la capacidad que tendrá el Originador en generar excedentes para los inversionistas, para el escenario base, los inversionistas obtendrán un ROE<sup>6</sup> del 32%, una "Yield" del 66%, y una Tasa Interna de Retorno del Proyecto estimada de 45%. A su vez, el proyecto posee un Valor Neto Ajustado (VNA) de US\$5.36 millones en el escenario base. Los anteriores indicadores de rentabilidad están fundamentados en la estabilidad esperada de los ingresos del FTIHVEE CERO UNO y el nivel de apalancamiento actual de la estructura.

### Análisis de Sensibilidad de la Rentabilidad de los Títulos de Participación

PCR con el objetivo de analizar cómo se desenvolvería la emisión ante eventos negativos o ciertas variaciones de los principales indicadores, realizó análisis de sensibilidad ajustando las variables de tasas, gastos e ingresos en dos escenarios.

Para realizar el primer análisis de sensibilidad se ha considerado que los gastos administrativos, de mercadeo y mantenimiento crecerán a la tasa estimada en el escenario base más la inflación proyectada para el 2019 (2%) y asumiendo que el resto de las variables se mantienen inalterables.

#### RENTABILIDAD DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN SENSIBILIZADOS (GASTOS)

ROE	YIELD	TIR	VNA Ajustado
31%	63%	44%	US\$5.23 millones

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Un segundo escenario de sensibilidad se realizó un análisis conjunto en donde se asume una disminución en los ingresos en conjunto con un incremento en los gastos en la proporción estimada en el primer escenario, en las variables de ingresos se ha considerado que los ingresos por electricidad incrementará en 0.5%, en cuanto a los ingresos por mantenimiento de instalaciones, servicio de aire acondicionado y servicio de agua potable, incrementarán 2%, menor en 1 p.p a lo proyectado en el escenario base.

#### RENTABILIDAD DE LOS TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN SENSIBILIZADOS (INGRESOS)

ROE	YIELD	TIR	VAN Ajustado
31%	62%	44%	US\$5.18 millones

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

En cada uno de los escenarios descritos, la estructura fue capaz de generar excedentes para pagar dividendos los inversionistas y mantener niveles de rentabilidad sin variaciones significativas con relación al escenario base. A su vez, a través de una sensibilización de la tasa de descuento original (9.14%), se han generado múltiples escenarios para efectos de cuantificar la volatilidad de los retornos del FTIHVTB CERO UNO:

#### ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa de Descuento	VNA
25%	1,974
26.00%	1,776
27.00%	1,595
28.00%	1,431
29.00%	1,280
30.00%	1,143
31.00%	1,017
32.00%	901
33.00%	794
34.00%	696
35.00%	606
36.00%	522
37.00%	445
38.00%	373
39.00%	307

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

### Análisis de la Estructura

La clasificación de riesgo tiene como finalidad dar una opinión sobre el riesgo de incumplimiento en el pago de los dividendos, derivado de los títulos de participación patrimonial emitidos con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles FTIHVTB 01. Por lo tanto, luego de analizar la estructura de titularización propuesta, el nivel crediticio del Originador y los

<sup>6</sup> El ROE es el promedio de los 15 años plazo de proyección.

aspectos legales involucrados en toda la transacción, puede afirmarse que el Fondo de Titularización de Inmuebles cuenta con la capacidad necesaria para generar excedente para el pago de dividendo a los inversionistas.

Al tratarse de un Fondo de Titularización de Inmuebles, cobra importancia la capacidad de la entidad Originadora para generar excedentes para el pago de dividendo a los inversionistas. Es por ello que la clasificación de riesgo de la transacción esté fuertemente ligada a la solvencia y estabilidad en la rentabilidad del originador.

Finalmente, será responsabilidad del Administrador del Fondo de Titularización, la ejecución y monitoreo de los controles y resguardos financieros, así como el buen funcionamiento del Fondo.

## Perfil de la Titularizadora

### Reseña

El 17 de diciembre de 2007 fue publicada la Ley de Titularización de Activos, la cual fue aprobada por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador el 15 de noviembre de 2007. El 24 de junio de 2008, el Grupo Hencorp constituye la primera Sociedad Titularizadora en El Salvador, la cual se denominó Hencorp Valores, S.A., Titularizadora.

La principal finalidad de la constitución de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, actualmente denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, es el brindarles liquidez a activos propiedad del sector corporativo salvadoreño y regional, a través de la creación de un vínculo entre dichos activos y el mercado de capitales. El objetivo de la organización consiste en introducir mecanismos adicionales que provean financiamiento indirecto al sector corporativo y que produzcan nuevos instrumentos bursátiles con niveles de riesgo aceptables.

### 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		Concejo de Gerentes	
Participantes Sociales	Participantes Sociales	Cargo	Nombre
Hencorp V Holding, S. de R.L.	99.98%	Gerente presidente	Raúl Henríquez Marroquín
Eduardo Alfaro Barillas	00.02%	Gerente secretario	Eduardo Arturo Alfaro Barillas
<b>Total</b>	<b>100%</b>	Gerente Administrativo	Víctor Manuel Henríquez
		Gerente Administrativo	Jaime Guillermo Dunn de Ávila
		Gerente Suplente	Felipe Holguín
		Gerente Suplente	Roberto Arturo Valdivieso
		Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga
		Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés

Fuente: Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora / Elaboración: PCR

### Experiencia

Actualmente la Titularizadora cuenta con quince emisiones de valores asentadas en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. Asimismo, los ejecutivos de la Titularizadora cuentan con una adecuada experiencia en mercados financieros, operaciones de bolsa y en proyecto de titularización tanto en mercados locales como internacionales.

## Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (Originador del Fondo de Titularización)

### Reseña

Tuscania Corporate and Business Park, S.A. de C.V. (TCBP, S.A. de C.V.) fue constituida el 21 de abril de 2009 bajo las Leyes de la República de El Salvador. La actividad principal de la Compañía es establecer, desarrollar, operar, administrar parques de servicios, centros de servicios o cualquier otra actividad lícita.

Actualmente, TCBP, S.A. de C.V., es poseedora de un inmueble ubicado en Cantón El Barillo, Km. 16.5 de la carretera al Puerto de la Libertad, jurisdicción de Zaragosa, Departamento de la Libertad. El inmueble consiste en un terreno denominado "Vía del Corso" sobre el que funciona el edificio corporativo "Edificio Vía del Corso".

### Gobierno Corporativo

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad es administrada por una Junta Directiva, cuyo período de vigencia es de 7 años contados a partir del 13 de julio de 2017. En el siguiente cuadro se muestra los miembros que actualmente la integran:

JUNTA DIRECTIVA	
Nombre	Cargo
Giuseppe Angelucci Silva	Director Presidente
Sara Margarita Silva de Angelucci	Director Vicepresidente
Giancarlo Angelucci Silva	Director Secretario
Ana Cecilia Rivas de Angelucci	Director Suplente

Fuente: TCBP, S.A. de C.V. / Elaboración: PCR

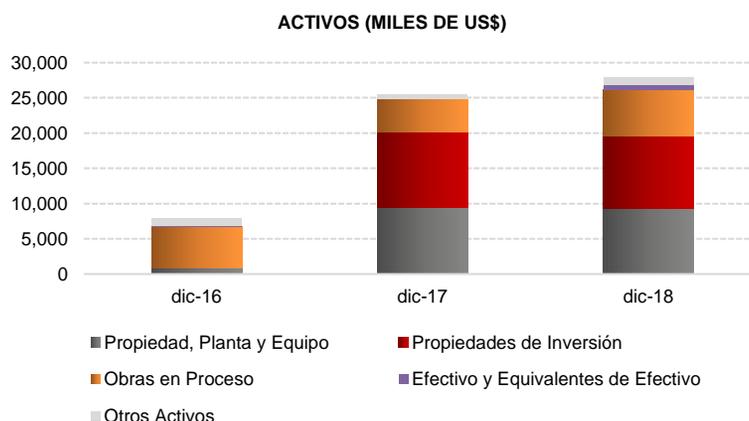
### Análisis Financiero

#### Activo

Al cierre de diciembre 2018, los activos totales de TCBP, S.A. de C.V. se situaron en US\$ 27,816.55 miles, evidenciando un crecimiento interanual de US\$ 2,370 miles (+9.32%) respecto a diciembre de 2017. Dicho comportamiento fue dado

por el incremento de las obras en proceso (+US\$1,934 miles).

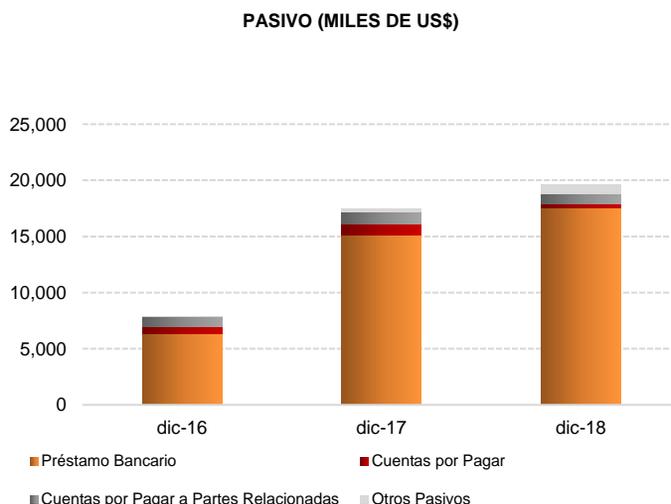
Dado el giro principal del negocio, las propiedades de inversión, la propiedad, planta y equipo y las obras en proceso integraron el 94.02% del total de activos.



Fuente: TCBP, S.A. de C.V. / Elaboración: PCR

### **Pasivo**

Al 31 de diciembre de 2018, TCBP, S.A. de C.V. registró un pasivo total de US\$ 19,618.84 miles, el cual incrementó en US\$ 2,165 miles respecto a diciembre de 2017 (+12.4%). Lo anterior como resultado del aumento de la línea de crédito adquirida para construcción del “Edificio Vía del Corso” (+16.3%). A nivel de participación, este financiamiento domina la estructura de los pasivos al integrar el 89.50% del total.



Fuente: TCBP, S.A. de C.V. / Elaboración: PCR

### **Patrimonio**

Al período de estudio, el patrimonio de TCBP, S.A. de C.V. se ubicó en US\$ 8,197.70 miles, reflejando un crecimiento interanual de US\$ 205 miles. Dicho comportamiento se deriva de los resultados integrales que se generaron luego de la revaluación del terreno sobre el que funciona el área social y deportiva y edificio corporativo y Boulevard de acceso, denominados en conjunto “Vía del Corso”.

A nivel de estructura, el 10.06% del patrimonio se encontraba integrado por capital social y el 89.94% por el capital complementario.

**PATRIMONIO (EN MILES US\$)**

Componentes	dic-16	dic-17	dic-18
Capital Social	0.11	824.67	824.67
Reserva Legal	0.41	6.05	26.85
Otros Resultados Integrales		7,131.67	7,131.67
Resultados Acumulados	4.04	30.09	214.51
<b>Total Patrimonio</b>	<b>4.56</b>	<b>7,992.49</b>	<b>8,197.70</b>

Fuente: TCBP, S.A. de C.V. / Elaboración: PCR

### **Liquidez**

Al cierre de diciembre de 2018, como se observa en el siguiente cuadro, los niveles de liquidez de la Inmobiliaria presentaron una mejora debido al aumento del flujo de efectivo producto de la operatividad del proyecto inmobiliario dado que en agosto de 2017 comenzó a generar ingresos por la renta del “Edificio Vía del Corso”.

Componentes	dic-16	dic-17	dic-18
Prueba Acida	1.40	0.22	1.06
Razón Corriente	1.61	0.32	1.37
Capital de Trabajo	431.60	-1,300.77	447.37

Fuente: TCBP, S.A. de C.V. / Elaboración: PCR

### **Endeudamiento**

Durante la operación la Inmobiliaria, ha mantenido un alto nivel de endeudamiento debido a la línea de crédito que adquirió para la construcción del edificio “Edificio Vía del Corso”. Al período de estudio, dicha línea reportó un incremento interanual por US\$ 2,459 miles (+16.3%), condición que se refleja en el ratio de pasivo – patrimonio, el cual cerró en 2.39 veces a diciembre de 2018.

### **Rentabilidad**

Al cierre de diciembre de 2018, los ingresos totales de la Inmobiliaria reflejaron un crecimiento interanual de US\$ 2,396 miles, gracias a los ingresos recibidos a partir de agosto de 2017 sobre el “Edificio Vía del Corso” en concepto de renta.

En cuanto a la utilidad neta presentó un incremento interanual de US\$ 158.36 miles, alcanzando a diciembre de 2018 un monto total de US\$ 184.41miles (US\$ 26.05 miles a diciembre de 2017).

Referente a los indicadores de rentabilidad, la Inmobiliaria presenta mejoras en los indicadores de ROA y ROE, de igual manera su margen neto mejoró respecto al reportado en diciembre de 2017 como se observa en el siguiente cuadro:

Componentes	dic-16	dic-17	dic-18
ROA	0.05%	0.10%	0.66%
ROE	88.67%	0.33%	2.25%
Margen Bruto	69.71%	66.79%	58.55%
Margen Operativo	69.72%	57.53%	43.53%
Margen neto	34.99%	3.36%	5.82%

Fuente: TCBP, S.A. de C.V. / Elaboración: PCR

## Resumen de Estados Financieros

### BALANCE GENERAL (EN MILES DE US\$) TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK. S.A. DE C.V.

Componentes	dic-16	dic-17	dic-18
<b>Activo</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	82.29	26.89	641.67
Cuentas por Cobrar y Anticipo a Proveedores	628.37	107.96	76.25
Crédito Fiscal IVA	17.95	19.62	0.38
Cuentas por Cobrar a Partes Relacionadas	274.38	290.51	569.78
Inventarios	0.22	0.22	0.00
Gastos Pagados por Anticipado	134.15	168.20	369.79
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>1,137.37</b>	<b>613.40</b>	<b>1,657.86</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	851.43	9,405.11	9,364.71
Obras en Proceso	5,869.69	4,694.22	6,627.79
Propiedades de Inversión		10,699.91	10,160.42
Activos Intangibles	2.24	2.01	1.77
Impuesto sobre la Renta Diferido		31.58	0.00
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>6,723.36</b>	<b>24,832.83</b>	<b>26,158.69</b>
<b>Activos Totales</b>	<b>7,860.73</b>	<b>25,446.23</b>	<b>27,816.55</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corrientes</b>			
Cuentas por Pagar	640.46	1,016.50	305.87
Intereses por Pagar	20.70	57.71	62.90
Retenciones y Descuentos	15.44	5.47	10.54
Impuestos por Pagar	1.37	48.94	74.99
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	27.79	785.56	756.17
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>705.77</b>	<b>1,914.17</b>	<b>1,210.49</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Préstamos Bancarios a Largo Plazo	6,314.64	15,100.00	17,559.20
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	822.67	248.11	140.85
Ingresos Anticipados de Clientes	13.10	191.46	708.31
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>7,150.41</b>	<b>15,539.57</b>	<b>18,408.36</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>7,856.18</b>	<b>17,453.74</b>	<b>19,618.84</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	0.11	824.67	824.67
Reserva Legal	0.41	6.05	26.85
Otros Resultados Integrales		7,131.67	7,131.67
Resultados Acumulados	4.04	30.09	214.51
<b>Total Patrimonio</b>	<b>4.56</b>	<b>7,992.49</b>	<b>8,197.70</b>

Fuente: TCBP, S.A. de C.V. / Elaboración: PCR

### ESTADO DE RESULTADOS (EN MILES DE US\$) TUSCANIA CORPORATE AND BUSINESS PARK. S.A. DE C.V.

Componentes	dic-16	dic-17	dic-18
Ingresos de Actividades Ordinarias	11.55	774.80	3,170.38
Costos de Ventas	3.50	257.30	1,314.03
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>8.05</b>	<b>517.50</b>	<b>1,856.35</b>
Otros Ingresos	0.00	33.46	0.80
Gastos de Administración	0.00	35.88	402.96
Gastos de Ventas	0.00	68.81	73.17
Otros Gastos	0.00	0.57	0.89
Gastos Financieros	2.26	365.10	1,082.89
<b>Utilidad antes de Reserva e Impuestos</b>	<b>5.79</b>	<b>80.60</b>	<b>297.23</b>
Reserva Legal	0.41	5.64	20.81
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>5.39</b>	<b>74.96</b>	<b>276.42</b>
Impuesto sobre la Renta	1.35	48.91	92.01
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>4.04</b>	<b>26.05</b>	<b>184.41</b>

Fuente: TCBP, S.A. de C.V. / 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 10**

**CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS  
REPRESENTANTE DE TENEDORES DE VALORES**

El infrascrito presidente de la Junta Directiva de la Sociedad **SYSVALORES, S.A. DE C.V.**, CASA CORREDORA 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
<b>Total</b>	<b>20,970</b>

Y para los efectos legales correspondientes, se extiende la presente en la ciudad de San Salvador, 15 de agosto de 2019.



Jaime Alfonso Grijalva Vinueza  
Presidente  
SYSVALORES, S.A. DE C.V.  
Casa de Corredores de Bolsa

**sysvalores<sup>®</sup>**  
*Casa de Corredores de Bolsa*

**DOY FE:** Que la firma que calza el anterior escrito es **AUTÉNTICA** por haber sido puesta de su puño y letra por el señor **JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA**, quien es de cuarenta y nueve años de edad, Máster en Administración y Dirección de Empresas, del domicilio de Antigua Cuscatlán, Departamento de La Libertad, persona a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad número cero uno dos cero siete tres nueve seis – dos, con Número de Identificación Tributaria número: cero dos uno cero – uno dos uno cero seis nueve – uno cero dos – cero, 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, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social e incorporación en un solo instrumento de todas las cláusulas del mismo, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de julio de dos mil diecisiete, ante los oficios de la notaria María Martha Delgado Molina, en la cual consta que su naturaleza jurídica, denominación y domicilio 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 está confiada a una Junta Directiva 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, quien previo acuerdo de Junta Directiva puede otorgar actos como el presente, inscrita dicha escritura en el Registro de Comercio al Número **CIENTO CUATRO** del Libro **TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE** del Registro de Sociedades el día catorce de agosto de dos mil diecisiete; **b)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social de la sociedad otorgada en la ciudad de San Salvador, a las diez horas con treinta y cinco minutos del día dieciocho de julio de dos mil dieciocho, ante los notariales de Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta que se modificó únicamente la cláusula Cuarta relativa al Capital Social de la sociedad, inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al número **TREINTA Y UNO** del Libro **TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO** del Registro de Sociedades el día doce de septiembre de dos mil dieciocho; y **c)** Certificación de Punto de Junta General Ordinaria de Accionistas de la referida Sociedad, celebrada a las quince horas con treinta minutos del día doce de octubre del año dos mil dieciséis, emitida por la Secretaria de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas Nuria Argentina Jaen de González, de la cual consta que en Acta número **CINCUENTA Y SEIS** del Libro de Actas de Junta General de Accionistas, en su punto tercero, se nombró como Director Presidente al Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinueza, 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 **DIECISIETE** del Libro **TRES MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO** del Registro de Sociedades, el veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, En la ciudad de Antigua Cuscatlán, a los quince días del mes de agosto del año dos mil diecinueve.  
Enmendado: Diecinueve, Veinte.

