

PROSPECTO DE EMISIÓN

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO - FTIHVVS CERO UNO

Por un monto de hasta:

US\$10,000,000.00

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO – FTIHVVS CERO UNO– se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario denominado “VISTAS DE SOYAPANGO” o el “Proyecto” y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo vertical de 3 torres de 9 niveles con un total de 288 unidades habitacionales situados en Calle El Matazano, Distrito de Soyapango, Municipio de San Salvador Este, San Salvador. Los Valores de Titularización – Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características de la Emisión	
Monto de la Emisión:	Hasta US\$10,000,000.00
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	Mil (US\$ 1,000.00) y Múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
Clase de Valor:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.
Plazo de Negociación:	De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendo.
Naturaleza:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Forma y Lugar de Pago:	La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por Cedeval.
Forma de Representación de los Valores:	Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
Bolsa en la que se inscribe la emisión:	Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de Riesgo:	“Nivel Dos”, Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V. Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es “Nivel Dos” según sesión de su Comité de Clasificación de Riesgo del 23 de abril de dos mil veinticinco y con información financiera del Originador auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, 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 “Nivel Dos” corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

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

RAZONES LITERALES:

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

LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR. ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora autorizando la inscripción de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-10/2010, de fecha 22 de mayo de 2010. Resolución de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V. autorizando la participación en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, firmas de los Contratos y demás documentos, en Acta No. 55, de fecha 20 de marzo de 2025. Resolución de Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización- Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, en sesión No. CG-312/2025, de fecha 24 de abril de 2025, su modificación en sesión No. CG314/2025 de fecha 16 de mayo de 2025. 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. Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. CE---/2025 de fecha -- de ---- de 2025, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO 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-30/2025 de fecha 27 de junio del 2025 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 31 de julio de 2025, 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° XI, "Factores de Riesgo" de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.

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



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



ORIGINADOR:
INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V.

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



AGOSTO 2025

II. CONTRAPORTADA

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, contará con los siguientes servicios:

1. Estructurador:

Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora es la Sociedad encargada de la Estructuración y Administración del FTIHHVS CERO UNO. Sus oficinas se encuentran ubicadas en el Edificio D'CORA, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de 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 FTIHHVS CERO UNO. Hencorp S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa es una sociedad autorizada por la Bolsa de Valores de El Salvador y por la Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Casa de Corredores de Bolsa en el mercado bursátil de El Salvador. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Edificio D'CORA, Anexo 2, Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón, Urb. Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de 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, S.A. de C.V. fue nombrada como Auditor Externo del FTIHHVS CERO UNO. Es una Firma legalmente establecida en El Salvador, dedicada a brindar servicios en las áreas de auditoría, Impuestos, Asistencia contable, asesoría de negocios y otro servicio que directa o indirectamente están relacionados con la actividad financiera y de eficiencia administrativa. Actualmente está inscrita en los Registros de Auditores Externos que llevan la Superintendencia del Sistema Financiero y Corte de Cuentas. Asimismo, está debidamente autorizada a ejercer la auditoría externa bajo el número 2503. Sus oficinas se encuentran ubicadas en la 3a. Calle Poniente No. 3655, Colonia Escalón, Distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, Departamento de 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/>

Asiento Registral de la Superintendencia del Sistema Financiero: AE-0001-2001

4. Perito Valuador de Inmuebles

Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V., fue nombrada Perito Valuador del mueble que integra el FTIHHVS CERO UNO. Geoterra Regional de Avalúos S.A. de C.V., se encuentra registrada en el registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV- 0003-2021.

Dirección: Centro Comercial Plaza Santa Elena, Local 201, Boulevard Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador.

Persona de contacto: Julio Espinoza

Teléfono de contacto: 2557-3434. Correo electrónico: julio.espinoza@geoterra.com.sv.

5. Asesores Legales.

Legal Labs, S.A.S de C.V. ha sido designada como la firma de abogados asesores de la Emisión de Valores de Titularización con cargo al FTIHHVS CERO UNO. Las áreas de especialización de la firma se enfocan en el derecho corporativo en general, incluyendo derecho civil, mercantil, financiero, bursátil, propiedad intelectual, laboral y migratorio, así como procesos judiciales y administrativos, además de brindar servicios jurídicos y notariales en general.

Dirección: Final Av. Augusto Sda. Los Eliseos, Col. Campos Eliseos II, #11, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

Persona de contacto: Gerardo Miguel Barrios Herrera

Teléfono de contacto: 7861-2404. Correo electrónico: gmbarrish@gmail.com

6. Clasificadora de Riesgos

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

Persona de contacto: Karina Montoya

Teléfono de contacto: 2266-9471

Correo Electrónico: kmontoya@ratingspcr.com

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

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Edif. D'Cora, 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
Abril de 2025

Estimado Inversionista:

En representación del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO 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 para el desarrollo, financiamiento y rendimiento del Proyecto Inmobiliario denominado "VISTAS DE SOYAPANGO" 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 VISTAS DE SOYAPANGO 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,



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



IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN

En el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, a las diez horas del día veinticinco de abril de dos mil veinticinco. Ante mí, GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA, Notario, del domicilio de San Salvador, comparece ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE, de treinta y nueve años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán municipio de la Libertad Este departamento de La Libertad, a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, y con Numero de Identificación Tributaria cero uno cero uno - cero nueve cero seis ocho cinco, quien actuando en su calidad de Gerente Secretario y por 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 del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán municipio de la Libertad Este departamento de La Libertad; sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO" cuya personería al final de este instrumento relacionaré, Bajo Juramento Declara: Que la información proporcionada a Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, para fines del registro de la emisión del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, así como la presentada en este Prospecto de Emisión, es veraz, precisa y completa y refleja la situación financiera real de la Sociedad Titularizadora que represento y el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO administrado por mí 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: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en el distrito municipal de San Salvador, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente; b) Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número VEINTINUEVE del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO. 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 mí todo lo escrito en su acto sin interrupción, manifestó conformidad, ratifico su contenido y firmamos. DOY FE.



V. ÍNDICE

I. PORTADA 1

II. CONTRAPORTADA.....3

III. PRESENTACIÓN DEL PROSPECTO 5

IV. DECLARACIÓN JURADA DE VERACIDAD DE INFORMACIÓN.....6

V. ÍNDICE 7

VI. APROBACIONES DE LA EMISIÓN 8

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN 9

VIII. INFORMACIÓN DE LA TITULARIZADORA 16

IX. ACTIVOS TITULARIZADOS 30

X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR..... 40

XI. INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR 40

XII. INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR..... 42

XIII. INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE..... 42

XI. FACTORES DE RIESGO 43

XII. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA 49

XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS..... 49

XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO 52

XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES..... 52

XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES..... 56

XVII. IMPUESTOS Y GRAVÁMENES 57

XVIII. COSTOS Y GASTOS 59

XIX. SERVICIOS CONTRATADOS 60

ANEXOS

ANEXO 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE..... 62

ANEXO 2. CERTIFICACIONES EXTRACTADAS DEL INMUEBLE 70

ANEXO 3. INFORME DE VALOR DEL INMUEBLE 72

ANEXO 4. DECLARACIÓN JURADA DE DEBIDA DILIGENCIA 93

ANEXO 5. EEFF DE LA TITULARIZADORA 96

ANEXO 6. EEFF PROYECTADOS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES 243

ANEXO 7. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DE HENCORP VALORES..... 247

ANEXO 8. INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO..... 249

ANEXO 9. CERTIFICACIÓN DE ACCIONISTAS DEL RTV..... 265

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 VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, en sesión No. CG-312/2025, de fecha 24 de abril de 2025 y sus modificaciones en sesión No. CG-314/2025 de fecha 16 de mayo de 2025.
- b) Resolución de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V.:
- Autorización para participar en el proceso de Titularización con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, firmas de los Contratos y demás documentos, en Acta No. 55, de fecha 20 de marzo de 2025.
- c) Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., así:
- Inscripción de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora como Emisor de Valores, en sesión No. JD-07/2010, de fecha 25 de mayo de 2010.
 - Acuerdo de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., tomado en sesión del Comité de Emisiones No. CE----/2025 de fecha -- de ----- de 2025, en el cual se autorizó la inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO.
- d) Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, así:
- Asiento Registral de HENCORP VALORES, Sociedad Anónima, Titularizadora, ahora denominada Hencorp Valores, Ltda., como Emisor de Valores, en sesión No. CD-11/2010, de fecha 16 de junio de 2010.
 - Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, en sesión No. CD-30/2025, de fecha 27 de junio del 2025.
- e) Escritura Pública del Contrato de Titularización de Activos del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, otorgado ante los oficios de Gerardo Miguel Barrios Herrera con fecha 31 de julio del 2025, por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores, Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. Los Activos Titularizados constituyen el Proyecto Inmobiliario denominado "VISTAS DE SOYAPANGO".

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Denominación del Fondo de Titularización

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, denominación que podrá abreviarse “FTIHVVS CERO UNO”

Denominación del Emisor:

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

Denominación del Originador:

INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V.

Denominación de la Sociedad Titularizadora:

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

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:

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

Denominación de la Emisión:

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, cuya abreviación es “VTHVVS CERO UNO”;

Naturaleza:

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

Clase de Valor:

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

Monto de la Emisión:

1) Monto Fijo: Hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000,000.00) distribuidos de la siguiente manera:

- a) Serie Común: hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA,
- b) Serie Preferente: hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común emitida;

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

- a) Objetivo de los aumentos del monto de la Emisión: El aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario;

b) Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del Monto de la Emisión y posterior a la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente modificación en el Asiento Registral. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento del monto de la emisión.

Número de Valores:

Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la Emisión, hasta diez mil.

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

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

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

Forma de Representación de los Valores:

Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Moneda de Negociación:

Dólares de los Estados Unidos de América.

Transferencia de los Valores:

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

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 CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.

Redención de los Valores:

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres 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.

Tasa de Interés:

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

Interés Moratorio:

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

Política de Distribución de Dividendos:

Para la Serie Común: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y, iii) Ya hayan sido pagadas las obligaciones con los tenedores de valores de la Serie Preferente;

Para la Serie Preferente: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, podrá pagar Dividendos de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a distribuir: de manera mensual a una tasa anual efectiva que será definida en el Aviso de Colocación del respectivo tramo, siendo la tasa mínima de seis por ciento (6.00%), y deberá pagarse por tanto con anterioridad a todo reparto a la Serie Común; vi) Si en un ejercicio no hay reparto de dividendos o estos son inferiores a lo asignado a la Serie Preferente, la diferencia serán acumulativos, cubriéndose en los años subsiguientes con la prelación indicada; vii) cuando dejaren de repartirse por más de tres ejercicios, aunque no sean consecutivos, la Serie Preferente de voto limitado adquirirán el derecho a voto en las juntas generales ordinarias, así como los demás derechos de la Serie Común y lo conservarán hasta que desaparezca el adeudo referido. 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

Forma y Lugar de Pago:

La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en: I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos; II) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso; III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a 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 Millennium Plaza, Nivel 9, Paseo General Escalon 3675, San Salvador Centro; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas

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 relacionados a la cuota mensual 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 Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVVS 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.

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

La emisión podrá contar con dos Series:

- 1) Serie Común: Será constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización
- 2) Serie Preferente: La cual podrá ser constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización, esta serie tiene un voto limitado, de manera que no gozan de voto en las Juntas Generales de Tenedores de Valores
- 3) Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes adicionales, la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.4 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.

4) Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir 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, según se defina en el instructivo de colocación de la Bolsa de Valores de El Salvador;

Destino de los Fondos de la Emisión:

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

Negociabilidad de los Valores de Titularización:

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

Objeto del Proceso de Titularización:

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

Respaldo de la Emisión:

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

1) Integración del Fondo de Titularización. 1) Adquisición del Inmueble: Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto Inmobiliario denominado "Vistas de Soyapango"; 2) La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; 3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador lo pactado en el Contrato de Permuta;

2) Desarrollo del Proyecto Inmobiliario: El Proyecto Inmobiliario se refiere al inmueble que se adquirirá para la integración del Fondo de Titularización y que forma parte del Proyecto Inmobiliario denominado "Vistas de Soyapango" los cuales se integran al Fondo para su rendimiento, financiamiento y construcción, cuyas características se encuentran definidas en el Anexo I del Contrato de Titularización.

3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Permuta, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Permuta. 1) Permisos: Según constará en el Contrato de Permuta, INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. declarará que: i) El desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Vistas de Soyapango" a desarrollarse cuenta con los permisos necesarios para el inicio del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, ha requerido el pago por parte de

INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. 2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Permuta, INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, han requerido pago por parte de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. y por lo la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para el desarrollo del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V.

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

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

6) Apertura y Manejo de Cuentas: A) Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; ii) Cuenta Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista; iv) Cuenta Restringida: La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, 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. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores

Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

7) Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos; ii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; iv) Contratar bajo cualquier concepto, a título oneroso al Comisionista para ejercer las funciones de administración del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad del Administrador de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación del Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. La entrega en administración del Inmueble podrá ser total o parcial.

Plazo de Negociación:

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

Modificación de las Características de la Emisión:

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

Clasificación de Riesgo:

Esta emisión cuenta una Calificación de Riesgo emitida por una Clasificadora de Riesgo asentada en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, obligándose el emisor a mantenerla clasificada durante todo el período de vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Aportes Adicionales:

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

Custodia y Depósito:

La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentar el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema

Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Procedimiento en Caso de Mora:

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

Razones Literales:

El prospecto de Emisión contiene impresas las siguientes razones: 1) “La inscripción de la Emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; 2) “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; 3) “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto”.

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, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador
Teléfono y Fax:	(503) 2212-8700 y (503) 2289-2577
Correo Electrónico:	rvaldivieso@hencorp.com
Página Web:	www.hencorpvalores.com.sv

Detalle de Accionistas Relevantes¹

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

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

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

Nómina del Concejo de Gerentes de la Titularizadora

<u>Cargo</u>	<u>Gerente</u>	<u>Asiento R.P.B.</u>
Gerente Presidente	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019
Gerente Administrativo	Víctor Henríquez Martínez	AD-0200-2019
Gerente Secretario	Roberto Valdivieso Aguirre	AD-0903-2019
Gerente Administrativo	Jose Adolfo Galdamez Lara	AD-0039-2022
Gerente Suplente	Felipe Holguín	AD-0246-2019
Gerente Suplente	José Miguel Valencia Artiga	AD-0199-2019
Gerente Suplente	Gerardo Mauricio Recinos Avilés	AD-0914-2019
Gerente Suplente	Gerardo Miguel Barrios Herrera	AD-0122-2023
Gerente General	Eduardo Arturo Alfaro Barillas	AD-0244-2019

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

de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente. Está integrada por ejecutivos del Grupo Hencorp, con amplia experiencia en los mercados financieros locales e internacionales.

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

VÍCTOR HENRÍQUEZ MARTÍNEZ

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

EDUARDO ALFARO BARRILLAS

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

FELIPE HOLGUÍN

Cuenta con 22 años de experiencia en inversiones, banca mercantil y fusiones y adquisiciones en Latinoamérica y Estados Unidos. Graduado de doble grado BS con honores en Ingeniería Manufacturera y en Ingeniería Administrativa del Instituto Politécnico de Worcester, cuenta con una maestría en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de la Universidad de Harvard, en Cambridge, Massachusetts. Es actualmente Director del Grupo Hencorp a partir del año 2006, y ha sido Director General y líder de la oficina de Fusiones y Adquisiciones y de banca mercantil para Latinoamérica del Bank of America Securities en New York, donde su grupo 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 12 años de experiencia en el mercado bancario y bursátil. Graduado en la Licenciatura en Economía y Negocios de la ESEN, además de tener una Maestría en Métodos Cuantitativos en Economía Financiera de la Universidad de Oklahoma.

JOSÉ MIGUEL VALENCIA ARTIGA

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

GERARDO MAURICIO RECIÑOS AVILÉS

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

JOSÉ ADOLFO GALDAMEZ LARA

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

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

EMISIONES ASENTADAS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora a la fecha tiene más de treinta y cinco 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 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 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 Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
VTHVCPA 02**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bajo el número EM-0003-2020 de fecha 12 de febrero de 2020 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Eco Energy Cero Uno, que puede abreviarse VTHVECO 01 por un monto de hasta US\$ 8,250,000, que se crea con el fin de titularizar los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros de Eco-Energy, S.A. de C.V., sobre una porción de los primeros ingresos de cada mes correspondientes a una porción de los ingresos a percibir por ECO-ENERGY, generados por el

suministro de la totalidad de la energía y potencia comprometida en el Contrato de Servicio para el Suministro de Energía Eléctrica suscrito con la Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma, así como cualquier otro ingreso que estuviere facultada legal o contractualmente a percibir, cuyo valor total está valuado en US\$16,020,000.00.

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

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

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

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

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

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

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

Bajo el número EM-0015-2013 de fecha 30 de octubre de 2013 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse VTHVFOV 02 por un monto de US\$ 50,000,000, respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la

aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diésel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Ana Cero Uno
VTHVASA 01

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno
VTHVPT 01

Bajo el número EM-0010-2023 de fecha 10 de febrero de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Park Tower Cero Uno, que puede abreviarse VTHVPT 01 por un monto de US\$ 5,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Park Tower". Como proyecto de construcción para uso residencial, denominado "Park Tower", consiste en dos torres de 12 y 13 pisos, con hasta noventa y dos apartamentos.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Óptima Cero Uno
VTHVOPT 01

Bajo el número EM-0012-2023 de fecha 21 de febrero de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Óptima Servicios Financieros Cero Uno, que puede abreviarse VTHVOPT 01 por un monto de US\$ 10,350,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de

Titularización FTHVOPT CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los Flujos Financieros Futuros a ser cedidos al Fondo mediante Escritura Pública de Cesión Irrevocable de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno
VTHVCV 01

Bajo el número EM-0015-2023 de fecha 23 de marzo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCV 01 por un monto de US\$ 15,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Cerro Verde". Como proyecto de construcción para uso comercial, denominado "Cerro Verde", consiste en un complejo de oficinas el cuál tendrá 5 niveles de estacionamientos y una terraza recreacional en el 4to nivel.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno
VTHVABA 01

Bajo el número EM-0017-2023 de fecha 12 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno, que puede abreviarse VTHVABA 01 por un monto de US\$ 25,800,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVABA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos mensuales percibidos por ABANK

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres
VTHVCPA 03

Bajo el número EM-0019-2023 de fecha 26 de mayo de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres, que puede abreviarse VTHVCPA 03 por un monto de US\$ 73,090,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVABA CERO UNO, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos percibidos por CEPA

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno
VTHVMONT 1

Bajo el número EM-0001-2021 de fecha 28 de enero de 2021 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Montreal Uno, que puede abreviarse VTHVMONT 1 por un monto de US\$ 60,000,000, respaldada por la compra de cuarenta Inmuebles más sus construcciones, donde actualmente se encuentran ubicados "Almacenes Vidri". Como proyecto de uso corporativo y comercial, consiste en edificaciones que incluyen salas de ventas y espacio de oficinas conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 del Prospecto de la Emisión correspondiente.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno
VTHVCC 01

Bajo el número EM-0029-2023 de fecha 04 de diciembre de 2023 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCC 01 por un monto de US\$ 60,000,000, respaldada por la compra de los inmuebles donde se encuentra actualmente el "Condominio Hipermall Las Cascadas". Como proyecto de ampliación para

uso comercial, denominado "Complejo Cascada", consiste en un complejo que incluye espacios comerciales y oficinas.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno
VTHVPB 01

Bajo el número EM-0002-2024 de fecha 31 de enero de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno, que puede abreviarse VTHVPB 01 por un monto de US\$ 25,000,000, respaldada por la compra de siete porciones de terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Portales del Bosque". Inicialmente, el proyecto de construcción para uso habitacional, denominado "Portales del Bosque", consiste en una torre de apartamentos de 11 niveles con un total de 110 apartamentos denominada "Artea 2".

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno
VTHVAH 01

Bajo el número EM-0003-2024 de fecha 1 de febrero de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Art Haus Cero Uno, que puede abreviarse VTHVAH 01 por un monto de US\$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Art Haus". Como proyecto de construcción para uso habitacional y comercial, denominado "Art Haus", consiste en un edificio de apartamentos y locales de 17 niveles.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos
VTHVEE 02

Bajo el número EM-0007-2024 de fecha 4 de marzo de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos, que puede abreviarse VTHVEE 02 por un monto de US\$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "El Encuentro: Valle Dulce". Como proyecto de construcción para uso comercial, denominado "El Encuentro: Valle Dulce", consiste en un Centro Comercial el cual consiste en inmuebles de naturaleza urbana de uso, diseño y potencial comercial y de servicios, conformado por salas de ventas, locales comerciales, wallshops, Kioscos, oficinas y espacios de estacionamientos.

Valores de Titularización – Títulos de Participación
Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno
VTHVDB 01

Bajo el número EM-0008-2024 de fecha 26 de abril de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVDB 01 por un monto de US\$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Distri Bodegas". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de bodegas con un total de 52 unidades situados en Hacienda El Angel, Lote N2, Apopa, San Salvador, El Salvador.

Valores de Titularización – Títulos de Deuda
Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis
VTHVAMS 06

Bajo el número EM-0009-2024 de fecha 30 de abril de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis, que puede abreviarse VTHVAMS 06 por un monto de US\$ 25,510,000.00, respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización FTHVAMS 06, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador, sirviéndose de los derechos adquiridos sobre los flujos financieros futuros de una porción de los primeros ingresos percibidos por la AMSS

Valores de Titularización – Títulos de Participación

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres VTHVCD 03

Bajo el número EM-0015-2024 de fecha 19 de julio de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres, que puede abreviarse VTHVCD 03 por un monto de US\$ 10,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN NESTLÉ". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de un centro de distribución situados en el distrito municipal de Nejapa, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

Valores de Titularización – Títulos de Participación Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Dos VTHVCEDI 2

Bajo el número EM-0021-2024 de fecha 11 de julio de 2024 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Centro de Distribución Dos, que puede abreviarse VTHVCEDI 2 por un monto de US\$ 20,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN CLM APOPA". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de un centro de distribución situados en el distrito municipal de Apopa, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Nu Lomas 01 VTHVNU 01

Bajo el número EM-0002-2025 de fecha 24 de enero de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Nu Lomas Cero Uno, que puede abreviarse VTHVNU01 por un monto de US\$ 6,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "NU LOMAS". El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo de una torre de hasta 100 apartamentos situados en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.

Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Epic 01 VTHVCE 01

Bajo el número EM-0003-2025 de fecha 30 de enero de 2025 tiene registrada la emisión de Valores de Titularización Hencorp Valores Complejo Epic Cero Uno, que puede abreviarse VTHVCE01 por un monto de US\$ 20,000,000, respaldada por la compra del terreno donde será construido el Proyecto Inmobiliario "Complejo Epic", el cual constara de dos fases, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, sin que esto implique la construcción de las fases de forma inmediata, pudiendo existir un lapso de tiempo para el inicio de construcción entre las fases. En la primera fase de construcción se desarrollará una plaza comercial en la cual se tendrá aproximadamente sesenta y tres espacios comerciales. En la segunda fase de construcción se desarrollará una torre de apartamentos que serán aproximadamente setenta y una unidades habitacionales, pudiendo diferir según sea propuesto y aprobado por la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores en la autorización de Aportes Adicionales.

Información Relevante de la Titularizadora

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

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

Entidades Vinculantes y Vinculadas de la Titularizadora

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

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

IX. ACTIVOS TITULARIZADOS

1. Del Activo a Titularizar: el Inmueble

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO – FTIHVVS CERO UNO – se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición del inmueble que compone el Proyecto Inmobiliario denominado “Vistas de Soyapango” por un monto de UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00) con una representación porcentual respecto del monto de la emisión de 11.20%. La descripción técnica del inmueble se hará constar en el Contrato de Permuta. A la fecha, el inmueble, se encuentra inscrito a favor de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V., y están situados en CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, LOTE 5, CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR, con una extensión superficial de 8,799.74 metros cuadrados inscritos bajo la matrícula 60449795-00000. La Vida Útil Remanente (VUR) (o el plazo de caducidad) según el informe de valúo del Perito Valuador es de 75 años. A la fecha de la inspección del informe de valúo el proyecto cuenta con un 15% de avance de obra y un monto de USD 1,120,000.00 de valúo.

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

Situación Actual

A la fecha de elaboración del Prospecto, el proceso constructivo se encuentra en fase de terracería y obras perimetrales.

Valúo

El inmueble ha sido valuado por Geoterra Regional de Avaluos, S.A. de C.V., por el monto UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00), perito

valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0003-2021.

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

Siendo el precio de los activos de UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00), pagaderos una vez hayan sido emitidos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización en comento. De conformidad a los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley de Titularización de Activos vigentes, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales.

Geoterra Regional de Avaluos, S.A. de C.V., sociedad inscrita en el registro de valuadores del Registro público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0003-2021, dictaminó sobre la metodología de valuación de los activos titularizados:

“METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizará a través de del enfoque: 1) Se estimará el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avaluo. La técnica de homologación a usar es la de factores.

El monto de títulos valores a autorizar es de US\$10,000,000.00 El margen de reserva existente entre el valor de los activos UN MILLÓN CIENTO VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00) y el valor de los títulos autorizados es de US\$ 8,880,000.00. La representación porcentual de los activos respecto al monto de la emisión es de 11.2%.

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

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

2. Del Proyecto Inmobiliario: Vistas de Soyapango

Desarrollo del Proyecto Inmobiliario

Los activos del Proyecto Inmobiliario denominado VISTAS DE SOYAPANGO, se incorporarán al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO (FTIHVVS 01) para la construcción, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto en comento. El activo se encuentra ubicado en Calle El Matazano, Distrito de Soyapango, Municipio de San Salvador Este, San Salvador. El proyecto está conformado por una matrícula debidamente registrada en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro Nacional de Registros. El Proyecto Inmobiliario denominado Vistas de Soyapango comprende de tres torres de apartamentos compuesto por 9 niveles cada uno sumando un total de 288 unidades habitacionales. Los clientes tendrán diferentes tipologías de apartamentos para escoger. Se estima que la

construcción del Proyecto Inmobiliario denominado Vistas de Soyapango finalizará en el segundo semestre de 2026.

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

Permisos

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

Entidad	N° Permiso	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
CAES, S.A. DE C.V.	GC-0095	Factibilidad de conexión de servicio de energía eléctrica	30/05/2023
Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	MARN – NFA1448-2023-R-290-2024	Permiso Ambiental	17/04/2024
COAMSS/OPAMSS	No. 0226-2023	Factibilidad Para Drenaje de Aguas Lluvias	27/02/2023
COAMSS/OPAMSS	No. 0625-2022	Calificación de Lugar	07/10/2022
COAMSS/OPAMSS	No. 0248-2022	Línea de Construcción	12/10/2022
COAMSS/OPAMSS	No. 0005-2023	Revisión Vial y Zonificación	12/07/2023
COAMSS/OPAMSS	No. 0481-2023	Permiso de Construcción	08/10/2024
Alcaldía de San Salvador Este	PDU-272-09-2024	Permiso de Demolición	23/10/2024
Alcaldía de San Salvador Este	N/A	Factibilidad de la Recolección y Disposición Final de los Desechos Sólidos del Proyecto	12/09/2023

Seguros – Todo Riesgo Construcción

Bienes Asegurados y Riesgos Cubiertos

Daños materiales ocurridos a los bienes asegurados, durante su construcción en el sitio donde se llevan a cabo los trabajos, siempre que dichos daños sucedan en forma accidental, súbita e imprevista y que haga necesaria la reparación y/o reposición como consecuencia directa de los riesgos cubiertos en la póliza (Cobertura A).

Por bienes asegurados se entiende el valor total del contrato de construcción al término de la obra, incluyendo los materiales, mano de obra, fletes, derechos de aduana, impuestos y materiales o rubros suministrados por el asegurado y maquinaria propia para la perforación.

Coberturas Adicionales

Daños causados directamente por Terremoto, Temblor, Maremoto y Erupción volcánica (Cobertura B).

Daños causados directamente por Huracán, Ciclón, Avenida e Inundación (Cobertura C).

Responsabilidad civil por lesiones o daños ocasionados a terceros, en sus bienes o personas, con límite único y combinado, por evento y en el agregado durante la vigencia del contrato. (Cobertura E y F).

Riesgos Excluidos

Gastos incurridos en hacer o rehacer, arreglar, reparar o reemplazar cualquier trabajo o bienes cubiertos bajo la cobertura principal "A" de esta póliza.

Daños a cualquier bien o terreno o edificio causados por la remoción, debilitamiento de bases, lesiones o daños cualquier persona o bienes ocasionados por o resultantes de tal daño (salvo que se haya acordado específicamente por endoso).

Pérdida de o daño a la propiedad perteneciente al o tenida a cargo, en custodia o control del contratista o del principal o de cualquier otra firma conectada con el contrato de construcción o a un empleado u obrero de uno de los antedichos

Comercialización y Venta

El Proyecto Inmobiliario "Vistas de Soyapango" adopta una estrategia de comercialización y mercadeo enfocada en las redes sociales y vías electrónicas. Cuenta con un sitio web destacando sus diferentes ventajas competitivas tales como su ubicación, diseño moderno, eficiente y minimalista, las diferentes amenidades y los tipos de apartamentos. A continuación, encontraran la dirección web: <https://agrisalvivienda.com/vistassoyapango>

RÉGIMEN DE RETIRO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso de que no hubiera postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta apareciera un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta.

3. Políticas aplicables al Inmueble y al Proyecto Inmobiliario

Políticas de Administración de los Activos Titularizados:

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

El Fondo de Titularización, mediante la contratación del Comisionista, velará por el desarrollo del Proyecto Inmobiliario “Vistas de Soyapango” para que una vez finalizada esta etapa se vendan las unidades habitacionales disponibles, y se generan dividendos para los Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento:

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

- Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas.
- Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales: el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales.
- Para la obtención de financiamiento, independientemente de su proveniencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros:
 - o Objetivos de la adquisición del financiamiento: La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad cualquier destino que sea aprobado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

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

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores:

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

Periodicidad

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

Políticas de Valuación:

- En relación con el Inmueble, este será contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que el bien inmueble terminado deberá 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 Consejo de Gerentes tomando en cuenta su pertenencia al Registro Público de Perito Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta económica, experiencia y calidad del servicio y prestigio.
- Los valúos deberán incluir la información y evaluación a restricciones de dominio, destino, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o cualquier circunstancia que pueda afectar el valor y la explotación del bien inmueble. La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero una copia del informe de valúo realizado al inmueble, dentro de los cinco días siguientes a su recepción.

Políticas de Administración:

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

Política de Gestión de Riesgos:

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

- El riesgo de precio: los activos inmobiliarios e inversiones que integran el Fondo de Titularización de Inmuebles deberán ser valuados con una periodicidad de un año o menos, en caso de que así lo decida la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores. Considerando que la caída de precios de propiedades inmobiliarias no es súbita, con excepción de casos de siniestros, el monitoreo constante y la Política de Valuación y su posterior comunicación con los Tenedores de Valores servirá como monitoreo, medición y control de este riesgo.
- El riesgo de contraparte en la adquisición y venta del inmueble: la estructura legal planteada para este trámite incluye una solución ante los distintos posibles fallos en el proceso de titularización, transferencia e integración del inmueble al Fondo de Titularización. Posteriormente, ante posibles compras o ventas de inmuebles, la Titularizadora, de acuerdo con el Artículo 21 de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles la Titularizadora deberá hacer la debida diligencia a su contraparte. Adicionalmente, los contratos

deberán tener sus respectivas cláusulas resolutorias donde se comprenda el curso de acción en caso de que el pago no se complete o no se cumplan con las condiciones que sean establecidas por las partes.

- El riesgo de deterioro y adecuación del inmueble: la Política de Mantenimiento establecerá el procedimiento para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento, además de entregar mensualmente un informe con el mantenimiento realizado y el necesario.
- El riesgo de siniestro: la Titularizadora deberá mantener asegurado el inmueble en todo momento posterior a su integración contra TODO RIESGO, con el objetivo de disminuir considerablemente el impacto en caso de siniestro.
- El riesgo de desocupación: la Titularizadora tiene la obligación de mantener relaciones con los Arrendatarios del Inmueble y llevar un registro de arrendatarios nuevos y de aquellos que se retiran, formando parte del segundo registro, un cuestionamiento sobre las razones por las que se retiran. Dado que la Titularizadora ha firmado con el Comisionista un contrato de Comisión y Administración, el Comisionista tiene ahora la obligación de llevar este registro y formalizar las relaciones contractuales con nuevos arrendantes.

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

Durante el proceso constructivo, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización pondrá a disposición del constructor el inmueble en el que se llevarán a cabo los trabajos para la construcción del Proyecto Inmobiliario “Vistas de Soyapango”. De igual manera, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, mantendrá comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir información actualizada sobre el proceso de construcción y procurar el cumplimiento de los tiempos de entrega de cada fase. La Sociedad Titularizadora verificará los pagos realizados al Constructor y a los proveedores directos de materiales de construcción. Asimismo, la Titularizadora designará a miembros de su personal para realizar visitas periódicas en conjunto con el supervisor.

Política de reinversión en inmuebles u otros activos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios:

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

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

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

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

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

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

Procedimientos, políticas y lineamientos para el desarrollo, construcción o rendimiento de proyectos inmobiliarios

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, se establece que los proyectos inmobiliarios que formen parte del patrimonio autónomo del Fondo deberán regirse por criterios generales de evaluación, ejecución y supervisión que procuren la adecuada administración de los recursos del Fondo y la preservación del valor de sus activos. Entre dichos criterios se consideran, de forma general, los siguientes lineamientos:

Evaluación y Selección de Proyectos:

La inversión en proyectos inmobiliarios se realizará considerando aspectos técnicos, legales y financieros relevantes, con base en análisis que permitan anticipar su viabilidad económica y jurídica. La selección de proyectos procurará que estos se encuentren alineados con el objeto del Fondo y su perfil de riesgo.

Criterios Generales para el Desarrollo y Construcción:

Se procurará que los procesos de desarrollo y construcción de los proyectos se ejecuten conforme a estándares de razonabilidad técnica y económica, tomando en cuenta las condiciones propias de cada proyecto, la normativa aplicable y las prácticas del sector.

Lineamientos de Seguimiento:

Sin perjuicio de las funciones propias del Administrador y demás partes intervinientes, el desarrollo de los proyectos podrá estar sujeto a procesos de revisión general que permitan observar su avance y cumplimiento con las condiciones previstas al momento de su incorporación al patrimonio autónomo, siempre en atención al marco contractual establecido.

Rendimiento y Desempeño Esperado:

La gestión de los proyectos inmobiliarios procurará alcanzar retornos que resulten consistentes con los objetivos del Fondo y los términos de la emisión, dentro de un marco de prudencia en la administración de los recursos.

Flexibilidad Operativa:

Los procedimientos y lineamientos aquí descritos podrán adaptarse conforme a las características particulares de cada proyecto y a la evolución del contexto operativo, de conformidad con las disposiciones contractuales y regulatorias aplicables.

X. INFORMACIÓN DEL ORIGINADOR

Denominación Social:	Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V.
Sector Económico:	Bienes raíces
Actividad Económica:	Actividades Inmobiliarias a cambio de una retribución por contrata
Dirección de Oficinas:	87 Av. Norte y 15 Calle Poniente, Col. Escalón, Hotel Plaza Suite, distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, Contiguo Hotel Hilton San Salvador.

Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V. es una empresa creada en 1990 para el manejo de las propiedades de bienes raíces de Grupo AGRISAL, una corporación empresarial centenaria en El Salvador, para ofrecer soluciones a la medida en el desarrollo de inmuebles para el uso industrial y comercial. Con una trayectoria de más de 35 años en el mercado, la empresa ha diseñado, desarrollado y financiado inmuebles para fines de otorgar arrendamientos de largo plazo a empresas como Industrias La Constancia, Ltda. de C.V., Star Motors S.A. de C.V y Rensica, S.A. de C.V.

El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO. La administración de la sociedad está confiada a un Administrador Único con un periodo de vigencia de TRES años a partir del 1 de abril de 2023 y está conformada por:

Cargo	Persona
Administrador Único	Fernando Emilio Osegueda Costte
Administrador Único Suplente	José Marcelo Cárcamo Cruz

De acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, el Originador no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización.

XI. INFORMACIÓN DEL CONSTRUCTOR

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a OECSA, S.A. como constructor de obra (en adelante el “Constructor”) quien deberá acreditar mediante documentación probatoria, experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, la empresa seleccionada presento su manifestó

cumplir con satisfacción los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno:

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

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

- Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el Proyecto Inmobiliario;
- Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;
- Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar; y

- Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga consta que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados.

XII. INFORMACIÓN DEL SUPERVISOR

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, a un supervisor de obra (en adelante el “Supervisor”). El Proyecto Inmobiliario que pretenda desarrollarse deberá contar con un supervisor de obra, que tiene una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El Supervisor no tiene ninguna vinculación con el Constructor ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores, funcionarios, gerentes y empleados de estos.

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

XIII. INFORMACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE

Denominación Social: Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, Sociedad Anónima de Capital Variable que se abrevia como GESTAS, S.A. de C.V.

Sector Económico: Inmobiliario

Actividad Económica: Actividades Inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Dirección de Oficinas: Boulevard del Hipódromo, Colonia San Benito, No. 539., distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador, departamento de San Salvador.

Número de Teléfono: +503 2263-5511

Gestión y Administración de Inmuebles Sostenibles, S.A. de C.V. (GESTAS) es una sociedad salvadoreña especializada en la gestión integral de proyectos inmobiliarios, con un enfoque en sostenibilidad y eficiencia operativa. La empresa se dedica a la supervisión, coordinación y ejecución de obras de construcción, así como al equipamiento y acabados de proyectos inmobiliarios de diversa índole.

GESTAS ha participado en proyectos significativos en el país, destacándose por su rol en la gestión del proyecto de construcción del Centro Comercial Plaza Mundo Apopa. En este proyecto, GESTAS fue responsable de prestar servicios de gestión de obra, equipamiento y acabados, bajo un contrato de comisión con la administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La empresa también ha sido encargada de elaborar informes técnicos requeridos para la administración de proyectos inmobiliarios, demostrando su capacidad en la supervisión y coordinación general durante el desarrollo de los mismos.

Con sede en el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, GESTAS opera desde su oficina ubicada en el Boulevard del Hipódromo, Colonia San Benito, No. 539. La empresa cuenta con un equipo multidisciplinario que combina experiencia técnica y conocimiento del mercado inmobiliario salvadoreño, lo que le permite ofrecer soluciones adaptadas a las necesidades específicas de cada proyecto.

GESTAS se compromete con prácticas sostenibles en la gestión de inmuebles, alineándose con estándares ambientales y sociales que contribuyen al desarrollo responsable del sector inmobiliario en El Salvador.

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

Organo de Administración;

<u>Cargo</u>	<u>Persona</u>
Administrador Único	Fernando Emilio Osegueda Costte
Administrador Único Suplente	José Marcelo Cárcamo Cruz

<u>Accionista</u>	<u>Porcentaje de Participación</u>
Capitales Interamericanos, S.A. de C.V.	85%
Agrícola Industrial Salvadoreña, S.A.	15%

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 y Contrato de Permuta celebrado entre el arrendante o comprador y el FTIHVVS CERO UNO, el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones de la contraparte.
RIESGO REGULATORIO
EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Inmuebles. Cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el Fondo de Titularización Inmobiliaria hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.
RIESGO ESTRATÉGICO
EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO 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 FTIHVVS CERO UNO.
RIESGO DE UBICACIÓN
Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que se encuentran el inmueble está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona. La ubicación es atractiva y deseable para la instalación de proyectos inmobiliarios de alto prestigio y otros.
RIESGO DE SINIESTROS
Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros.
RIESGOS ASOCIADOS AL FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

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

RIESGOS DE FALLAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y ATRASO EN LA OBRA

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

RIESGO EN LA ESTIMACIÓN O CONTRACCIÓN DE LA DEMANDA

Referente a la posibilidad de, una vez desarrollado el Proyecto VISTAS DE SOYAPANGO, no se pueda producir la venta de los espacios disponibles. Este riesgo se ve mitigado por la manifestación de interés de los posibles compradores del Fondo de Titularización.

RIESGOS ASOCIADOS AL INCREMENTO DE COSTOS

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

RIESGO DE INCOMPATIBILIDADES TÉCNICAS

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

RIESGOS LEGALES POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CON TERCEROS

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

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

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

RIESGO DE PRECIO

El riesgo de precio es la probabilidad de caída, o fluctuación, de precios de propiedades inmobiliarias. Este riesgo se ve mitigado por medio de la Política de Valuación del Fondo de Titularización de Inmuebles el cual comprende peritajes con periodicidad anual. Adicionalmente, el área donde se encuentra el proyecto se caracteriza por un crecimiento urbanístico profundo, al igual que un flujo de tránsito bastante alto. Por lo tanto, el riesgo de deterioro de precio es bajo.

RIESGO DE CONTRAPARTE EN LA ADQUISICIÓN Y VENTA DE INMUEBLES

Es la posibilidad de pérdida que se puede generar debido al incumplimiento de las obligaciones por parte de la contraparte o entidad con que el Fondo realice una transacción inmobiliaria. Está pérdida puede darse, por ejemplo, en la compra y venta de inmuebles debido a situaciones de iliquidez, insolvencia o falta de capacidad operativa; también se puede generar por actuaciones impropias, ilegales o deshonestas por una de las partes (riesgo moral). Este riesgo fue mitigado al realizar una debida diligencia según lo establecido en la Declaración Jurada de Debida Diligencia emitida por el Representante Legal de la Titularizadora.

RIESGO DE DETERIORO Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES

El riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles se refiere al procedimiento involucrado para identificar cualquier necesidad de reparación o mantenimiento en el inmueble. Este riesgo se ve mitigado con la Política de Mantenimiento del Fondo de Titularización de Inmuebles.

RIESGO DE DESOCUPACIÓN

El riesgo de desocupación se refiere al riesgo de abandono de los inquilinos del inmueble, afectando los ingresos a percibir en concepto de canon de arrendamiento. Este riesgo no es relevante para el Fondo de Titularización dado a que su naturaleza esta destinada para la venta.

RIESGOS DE LA EMISIÓN

RIESGO DE LIQUIDEZ

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

RIESGO DE MERCADO

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

RIESGOS ESPECÍFICOS DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

RIESGO DEL ORIGINADOR Y SU SECTOR ECONÓMICO

El riesgo del Originador está ligado al riesgo del sector económico al que pertenece, en este caso se relaciona al riesgo del sector inmobiliario, el cual está definido como el riesgo producido por la dificultad de encontrar inquilinos o compradores para el inmueble. En el FTIHVVS 01, este riesgo se ve mitigado ya que a la fecha existen negociaciones para la venta de una porción sustancial de los activos que se desarrollaran dentro del Fondo. Adicionalmente, el riesgo de la operación propia Originador es inocuo para el Fondo de Titularización, dado que este únicamente cumple la función de transferir el activo al Fondo de Titularización por lo que la operación del Originador no compromete ni los flujos ni los activos transferidos al Fondo de Titularización.

RIESGOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE LA EMISIÓN

Riesgo de mercado:

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

Riesgo crediticio:

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

Riesgo legal:

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de contraparte / administrador:

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

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

XII. PÉRDIDAS Y REDENCIÓN ANTICIPADA

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

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

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

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

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

XIII. CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS

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

En virtud del Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble que será suscrito en la etapa operativa del inmueble, la Titularizadora, entregará en administración a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización al Comisionista, el Inmueble que conforma el Fondo de Titularización, el cual

ha quedado debidamente descrito en el Contrato de Permuta y de Comisión correspondiente. En ese sentido, es convenido que la labor de administración antes indicada se entenderá referida a la facultad del Comisionista de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y entrega de estos, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos activos, por cuenta del Fondo de Titularización.

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

- 1) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario;
- 2) Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintos espacios del Proyecto Inmobiliario; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad del Comisionista de contratar por cuenta del Fondo de Titularización a terceros para realizar labores de comercialización de inmuebles y pactar libremente con ellos sus honorarios profesionales;
- 3) Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores, en caso aplique, del Proyecto Inmobiliario, de forma parcial o total, previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de la Titularizadora;
- 4) Negociar y acordar los términos y condiciones de toda clase de contratos necesarios para la administración del Proyecto Inmobiliario, tales como, pero no limitados a: contratos de construcción de obra, desarrollo de obra, diseño de obra, ejecución de obra, supervisión de obra, así como cualquier otro tipo de contrato para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, promesas de Permuta, promesas de arrendamiento, compraventas, comodatos, arrendamientos, prestación de servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos contratos; queda expresamente autorizado que la Comisionista tendrá la facultad de gestionar las prórrogas, modificaciones, enmiendas, aclaraciones, ampliaciones y cualquier cambio de los contratos antes mencionados, exigir los documentos financieros y legales que considere oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración del Proyecto Inmobiliario;
- 5) Facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de Titularización, los pagos por arrendamiento, venta y por cualquier otro concepto que se perciba por la Administración del Proyecto Inmobiliario;
- 6) Recibir y custodiar el monto que se le requiera a los inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización, cuando éste sea requerido a los arrendatarios, inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo de Titularización;
- 7) Efectuar o gestionar las reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al Proyecto Inmobiliario, así como el mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las autoridades competentes o de terceros, queda el Comisionista facultado para diligenciarlos y tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembolse lo que haya gastado en concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etc.; adicionalmente, las partes expresamente acuerdan que el Comisionista está facultado para aprobar o rechazar los

diseños de fachadas de los edificios, locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den en arrendamiento o venta, en caso de realizarse;

- 8) Pagar la adquisición de materiales y servicios relacionados a la construcción o mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, así como gestionar con la Titularizadora el respectivo reembolso mediante la facturación directa al Fondo de Titularización en un periodo de cinco días hábiles una vez finalizado el mes en el que incurrieron dichos gastos y deberá anexar las facturas de respaldo a la solicitud de reembolso. Las facturas pagadas directamente por el Comisionista no podrán ser, individualmente, superiores a MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
- 9) Realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos provenientes de la administración y operación del Proyecto Inmobiliario; por este medio se le faculta expresamente al Comisionista a poder negociar y celebrar, previa autorización del Concejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, cualquier tipo de acuerdo con inquilinos, usuarios y/o propietarios de los distintos usos del mismo, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del referido inmueble;
- 10) Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del Proyecto Inmobiliario, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización;
- 11) Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público para los usos que tiene o pueda tener el Proyecto Inmobiliario, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y del inmueble.

El Comisionista se obligará a:

- 1) Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del Proyecto Inmobiliario;
- 2) Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera de LA COMISIONISTA, sus empresas filiales o subsidiarias, relacionado o que pueda incidir en el cumplimiento del contrato. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo solicite por escrito; en todo caso, el Comisionista, dentro de ese plazo de cinco días hábiles, tendrá la obligación de informarle a LA TITULARIZADORA, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida;
- 3) Informar por escrito y de forma inmediata a la Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar negativamente los flujos operativos generados por el inmueble;
- 4) Proporcionar a la Titularizadora cualquier clase de información que le sea solicitada por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero;
- 5) Emitir y entregar a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de Titularización;
- 6) Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo;
- 7) Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones efectuadas por su cuenta

y el impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una copia de los Comprobantes de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso que se efectúen varias liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo período;

- 8) Remitir a más tardar quince días hábiles después del cierre del mes, el comprobante mensual de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo;
- 9) Solicitar a la Titularizadora con una periodicidad semanal que se realicen abonos a la cuenta denominada "Cuenta Comisionista". El Comisionista está facultado a realizar una o más solicitudes de desembolso en función del requerimiento de saldos de la Cuenta Comisionista. La solicitud de abono deberá contener el destino estimado de dichos fondos

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

No existe relación relevante entre Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V., y otros participantes del Proceso de Titularización

XIV. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por PACIFIC CREDIT RATINGS, CLASIFICADORA DE RIESGO es "N DOS" según sesión de su Comité de Clasificación de Riesgo del 23 de abril de dos mil veinticinco y con información financiera del Originador auditada al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, 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 DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

XV. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES

Denominación Social:	SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
Dirección:	Calle Llama del Bosque Poniente, Edificio Avante, Local 3-11, Urbanización Madreselva, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad.
Detalle de los Accionistas Relevantes:	SYSBANC, S.A. de C.V. (99.99%) ²
Teléfono	2246-0375
Fax	2246-0375
Sitio Web	http://sysvalores.com/

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

Autorización como Casa de Corredores de Bolsa:	SYSVALORES S.A. de C.V. fue autorizado como Casa de Corredores de Bolsa bajo el número de Asiento Registral: CB-0001-1995, en Consejo Directivo – 1/95 el día 4 de enero de 1994.
Nombramiento:	El Concejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora en el Punto 4 del Acta CG- 312 de fecha 24 de abril de 2025, ha nombrado a SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA como Representante de los Tenedores del FTIHVVS CERO UNO.

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

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

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

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

1. Certificación en la que conste que los bienes que conforman el Fondo se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales. O en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados.
2. Comunicación informando el incumplimiento por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores de Titularización o su representante, contempladas en el contrato de titularización.

3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Valores, que puedan causar efectos directos ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores, en forma inmediata a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia a más tardar dentro de las 24 horas siguientes en que ha ocurrido el hecho.
4. El Representante de los Tenedores deberá informar a la Bolsa de Valores respectiva y a la Superintendencia, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento del hecho relevante. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv.
5. Asimismo, deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica.

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

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

1. Recibir y administrar conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y por el Contrato de Titularización, el pago de los valores que se hayan emitido con cargo al FTIHVVS CERO UNO, e ingresarlos al FTIHVVS 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 FTIHVVS CERO UNO, después de haberse integrado totalmente el FTIHVVS 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 FTIHVVS CERO UNO;
4. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIHVVS 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 FTIHVVS CERO UNO, de los movimientos producidos en las cuentas del FTIHVVS 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 FTIHVVS 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 FTIHVVS 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 FTIHHVS 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 FTIHHVS CERO UNO;

7. Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte del Originador, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario;
8. Cualquier otra facultad que le confiera la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

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

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

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

Si el Representante de los Tenedores de Valores no 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 Alcaldía Municipal de San Miguel Cero Uno; (iii) Fondo de Titularización Hencorp Valores LAGEO Cero Uno; (iv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno; (v) Fondo de Titularización Hencorp Valores

Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos; (vi) Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno; (vii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos; (ix) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres; Tecla Cero Tres; (x) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno; (xii) Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno; (xiii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno; (xiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro; (xv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno; (xvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno; (xvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno; (xviii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno; (xix) Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno; (xx) Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Angel Cero Uno; (xxi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco; (xxii) Fondo de Titularización Hencorp Valores AGE Capital Cero Uno; (xxiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno; (xxx) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno; (xxv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno; (xxvi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno; (xxvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno; (xxviii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno; (xxix) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar Cero Uno (xxx) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres; (xxxi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno; (xxxii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno; (xxxiii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Nu Lomas Cero Uno.

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

XVI. INFORMACIÓN FINANCIERA A LOS TENEDORES DE VALORES

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

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

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

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

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

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

Finalmente, la Sociedad Titularizadora entregará la información financiera al Representante de los Tenedores, relacionada con el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO 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)	0.1000% (IVA incluido)		Sobre el monto colocado
Colocación en Mercado Primario (Bolsa de Valores)	0.14125% (IVA incluido)		Sobre el monto colocado
Comisión de Custodia de Documentos (CEDEVAL) ³	0.0014%		Sobre el valor de los contratos pagadero de forma mensual
Comisión por Depósito de la Emisión (CEDEVAL)	0.0300% +(IVA)		Sobre el monto emitido, con un monto máximo de \$750 por cada tramo o serie a colocar
Comisión por Transferencia (CEDEVAL)	0.07345%		Sobre el monto colocado
Comisión de Pago de DIVIDENDOS (CEDEVAL)	0.0480%		Sobre el monto de cada pago de dividendos
Comisión por Estructuración – Serie Común	0.7500%		Sobre el valor de títulos emitidos
Comisión por Administración ⁴	US\$ 3,500.00		Esta comisión es con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y será pagadera mensualmente.
Costos Iniciales Fijos⁵			
Inscripción de la Emisión en BVES	\$ 1,145 +(IVA)		
Casa de Corredores de Bolsa (Presentación de Inscripción a BVES)	\$ 1,000		
Servicios Legales	\$2,000		Pagaderos al momento de la colocación
Estudio de Factibilidad	\$5,000		
Servicios de Custodia de Documentos			
Retiro de Documentos (% sobre activos titularizados)	0.0050%		Sobre el valor de los contratos
Costos Periódicos Fijos⁶			
Clasificaciones de Riesgo	\$ 9,000		
Auditor Fiscal y Externo	\$ 2,250		
Representante de los Tenedores de Valores	\$ 7,000		
Perito Valuador	\$ 1,000		
Prospectos, Papelería y Comercialización	\$1,000		
Publicaciones	\$3,000		

³ Mensual sobre el total de activos titularizados.

⁴ Pagadera Mensualmente.

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

⁶ Los costos que aquí se reflejan son anuales y representan el monto máximo posible, pudiendo estos ser menores.

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: Edificio D'CORA Anexo 2 Blvd. Orden de Malta y Calle El Boquerón Urb. Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador, C.A.
Persona de contacto: Roberto Valdivieso. Correo electrónico: rvaldivieso@hencorp.com
Teléfono de contacto: 2500-6900
- **Auditor Externo y Fiscal del Fondo de Titularización:** Zelaya Rivas Asociados. 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, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de 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.
Asiento Registral de la Superintendencia del Sistema Financiero: AE-0001-2001
- **Peritaje y Valúo del Inmueble:** Geoterra Regional de Avalúos S.A. de C.V., inscrita en registro de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV-0003-2021 y ha sido calificado como Perito Valuador de Inmuebles.
Dirección: Centro Comercial Plaza Santa Elena, Local 201, Boulevard Santa Elena, distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, El Salvador
Persona de contacto: Julio Espinoza
Teléfono de contacto: 2557-3434. Correo electrónico: julio.espinoza@geoterra.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, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador.
Persona de contacto: Karina Montoya
Correo Electrónico: kmontoya@ratingspcr.com
Teléfono de contacto: 2266-9471
- **Asesores Legales:** Legal Labs, S.A.S. de C.V.
Dirección: Final Av. Augusto Sda. Los Eliseos, Col. Campos Eliseos II, #11, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
Persona de contacto: Gerardo Miguel Barrios Herrera
Correo electrónico: gmbarrish@gmail.com
Teléfono de contacto: 7861-2404
- **Servicio de Depósito y Custodia de Valores:** CEDEVAL, S.A. de C.V.
Dirección: Urbanización Millennium Plazo Nivel 9, Paseo General Escalón 3675, Distrito Municipal de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.
Persona de contacto: Lic. Francis Girón
Correo electrónico: fgiron@cedeval.com
Teléfono de contacto: 2212-6400

- Servicio de Administrador de los Activos: GESTAS, S.A. de C.V.
Persona de Contacto: Pablo Cabezas
Correo electrónico: pablo.cabezas@agrisal.com
Teléfono de contacto: +503 2263-5511

- Servicio de Constructor: OECSA, S.A.
Dirección: 2 Calle B 13-52, zona 15 Col. Tecun Uman, Ciudad de Guatemala, Guatemala.
Persona de Contacto: Carlos Funes
Correo electrónico: mercadeo@oecea.com
Teléfono de contacto: +503 7851-5983

ANEXO 1

**CARACTERISTICAS GENERALES
DEL INMUEBLE**

DOCUMENTO TÉCNICO EXPLICATIVO



- A) Ubicación:** El proyecto Vistas de Soyapango se encuentra en Calle El Matazano, Distrito de Soyapango, Municipio de San Salvador Este, San Salvador
- B) Generalidades:** El proyecto Inmobiliario consiste en el desarrollo de espacios habitacionales verticales para la venta. En un principio comprende el desarrollo de 3 torres de apartamentos con 9 niveles, sumando 288 unidades en total. Los clientes tendrán dos tipologías de apartamentos para escoger, parqueos y diferentes amenidades.

C) Áreas del Proyecto y Cuadro de Valores

Presentamos las áreas generales constructivas del proyecto:

Tipo Apartamento	Área Apartamento	Cantidad Aptos
Tipo 1 (2 habitaciones)	49	180
Tipo 2 (3 habitaciones)	61	108
Total	55	288

D) No existen lotes desmembrados en cabeza de su dueño.

E) Detalle de Obras

- Realizar el estudio y revisión de los documentos técnicos del diseño definitivo y los del proyecto como Planes Constructivos, especificaciones técnicas de construcción, memorias técnicas descriptivas, estudios geotécnicos, etc. Asesorar y recomendar al cliente el contenido de las especificaciones técnicas, para que se cumplan los diseños en la construcción.
- Estudiar las bases de la licitación de la construcción, tales como: plan de ofertas, presupuestos, Bases del proceso de licitación, formato del contrato de construcción y demás documentos contractuales, adendas, etc. Se elabora un informe de conclusiones y recomendaciones sobre

los documentos, para incluir las observaciones que ayuden a garantizar que tales documentos están en concordancia con las necesidades del Proyecto.

- c) Asesor al Propietario durante el proceso de licitación de las obras. Revisar ofertas de construcción para determinar si cumplen las bases de licitación, si el cliente lo solicita.
- d) Asesorar al Propietario en la Contratación de los Subcontratistas colaborando en la revisión de los Contratos antes de su firma, de tal manera de que se cumpla con lo requerido en los planos y diseños y en los Reglamentos de Construcción de El Salvador.
- e) Supervisar el trazo de los ejes principales del edificio por medio de una cuadrilla de topografía con estación total. Revisar la Nivelación de los diferentes pisos del edificio por medio de nivel fijo.
- f) Supervisar el Control de Calidad de los materiales estructurales, los cuales son subcontratados con un laboratorio de suelos y materiales. Se propondrá un Plan de Control de Calidad de materiales; en donde se deberá establecer los tipos, clases y frecuencias de ensayos que se deben realizar al concreto, acero de refuerzo, bloques para mampostería, etc. Se subcontratará a un laboratorio para realizar esta tarea, quien tendrá un técnico de campo para los ensayos de sitio. Los Ensayos de la Supervisión serán de Contraste debiendo realizarse 100% de los ensayos por un laboratorio propio o subcontratado por el Constructor.
- g) Control de la calidad de los procesos constructivos de acuerdo con los planos y a las especificaciones técnicas de la estructura y para cumplir con los requisitos del Reglamento de Seguridad de las Construcciones de la Republica de El Salvador y sus normas técnicas y Reglamentos y Normas Internacionales como Reglamento ACI 318-14, Normas ASTM, etc. Que Están claramente especificadas en los planos.
- h) Supervisión de las instalaciones de todos aquellos trabajos que se realizan en una construcción para darle terminación a los detalles de esta quedando esta con un aspecto estético y habitable. Se incluyen los pisos de cerámica, accesorios de servicios sanitario, ventanas, puertas, cielos falsos, etc.
- i) Supervisión de las Instalaciones hidráulicas de sistemas de Aguas negra, aguas lluvias y agua potable; así como el Sistema de Bombeo de acuerdo con las Normas especificadas en los diseños.
- j) Instalaciones hidráulicas para sistema contra incendio. Consistente en Cisterna y sistema de distribución de tuberías metálicas.
- k) Supervisión y Control de Calidad de las Instalaciones Eléctricas y líneas Especiales; como señales débiles telefónicas, líneas para cámaras de Seguridad, sistemas de Alarmas contra incendios. Se incluye subestación tableros eléctricos generales y de suministro de cada local.
- l) Revisión de Estimaciones de Pago que presente el Contratista, las cuales serán de acuerdo con la forma de pago establecida en el Contrato del Contratista constructor.
- m) Control de Costos y del Presupuesto, por medio de la revisión de las Ordenes de Cambio de cantidades de obra de partidas en aumento y disminuciones que realice el Contratista a solicitud del Propietario.
- n) Revisión y aprobación del Programa de ejecución propuesto por el Contratista, dicho programa será la base para establecer los avances y atrasos en la ejecución del proyecto.
- o) Control del avance en el tiempo de la ejecución de actividades de acuerdo con la programación de las mismas, en tiempo programado.
- p) El análisis de los Programas será realizado utilizando técnicas de CPM (Microsoft Project) debidamente informatizadas con salidas de diagramas de barras para las actividades que se soliciten. Los informes correspondientes al seguimiento de los Programas serán presentados al Administrador del Proyecto en forma mensual.
- q) Informes mensuales sobre el avance o según sean requeridos, estos se presentarán dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes.

- r) Supervisión de las actividades que realicen los Contratistas sobre Seguridad ocupacional para cumplir con el Reglamento de Seguridad e higiene de los centros de trabajo y el Plan de Seguridad del Contratista. Así como la Ley de Seguridad Ocupacional e higiene.
 - s) Control de cumplimiento de las Normas Ambientales de acuerdo con ley de Medio Ambiente.
 - t) Asesoría Técnica-Administrativa en Controversias con el Constructor y Terceros: Nuestra empresa supervisora asesora a los representantes del Propietario, en todos los aspectos técnicos que se susciten entre ellos y el Constructor, mantendrá a disposición del Contratante los archivos que permitan sustentar cualquier discusión relacionada con:
 - a. Reclamos del Constructor por costos adicionales por obras o cambios de condiciones.
 - b. Solicitudes de prórroga del Constructor en los plazos de terminación de obra.
 - c. Reclamos del Constructor por reintegros ocasionados por alzas en los precios de materiales y en los pagos de mano de obra sustentados en el contrato.
 - u) Colaborar con el Propietario y Contratista para escoger marcas y características de materiales no del todo definidos en los planos o especificaciones técnicas, para lograr la mayor calidad estética, economía y constructiva del proyecto.
 - v) Si los permisos y/o licencias se vencen, deberá exigir al Constructor la realización de los tramites respectivos, a fin de obtener los permisos actualizados de instituciones gubernamentales, para la legal ejecución de las obras de acuerdo con su contrato.
- F) Proceso de trámites:** A la fecha del estudio, el inmueble cuenta con todos los permisos necesarios para su desarrollo y ejecución.
- G) Anexo:** Renders y presentaciones arquitectónicas:





Especificaciones Técnicas del Proyecto

El contratista deberá realizar las Obras de Conformidad con los planos, plan de Oferta y Especificaciones

1. Cumplir las disposiciones indicadas en el programa de trabajo y flujo de efectivo establecidas
2. Realizar las tareas necesarias para mantener el orden, limpieza y la seguridad dentro del proyecto, siempre y cuando estas obras estén dentro del contrato de construcción.
3. Cumplir con el tiempo establecido con todos los compromisos adquiridos a la firma de contrato de construcción, que se especifican en el mismo y en los demás documentos que lo componen.
4. El Contratista, mantendrá un Ingeniero Encargado, el personal necesario a tiempo completo durante todo el desarrollo de la obra y será responsable de los trabajos y responderá directamente ante el Supervisor de la obra por la calidad y el avance de los trabajos efectuados.
5. El Contratista deberá mantener identificado a todo el personal asignado al Proyecto, y asegurará que este personal permanezca solamente en el lugar asignado de trabajo.
6. Se deben tomar todas las precauciones necesarias para la seguridad de sus trabajadores y se obliga a cumplir con los reglamentos de seguridad, prevención y demás legislación sobre la materia, a fin de prevenir accidentes o daños a las personas que se encuentren en el lugar, o cerca de el, donde se efectuasen los trabajos
7. El Contratista deberá mantener a todo su personal asegurado cumpliendo todas las normas legales; si el Contratista no tiene asegurado a su personal, y ocurre un accidente de trabajo, el único responsable y correrá con la responsabilidad que el caso exija.
8. El Contratista en relación a su persona y de los subcontratistas con los que se contrate, mantendrá indemne al Contratante de toda responsabilidad de tipo laboral, en relación a su personal o de los subcontratistas que el contrato y que provengan de la ejecución del contrato de construcción y de todos los daños y perjuicios, que pueda ocasionar la ejecución de los servicios, como resultado que el presente no genera ningún tipo de relación laboral.
9. EL contratista deberá mantener un estricto control sobre sus empleados de manera que no interfieran, molesten o tengan acceso a las edificaciones, terrenos o instalaciones de los vecinos del lugar, haciéndose responsable por todas las molestias, daños o perjuicios en general que ocasionen a sus empleados en los bienes y operaciones de las propiedades vecinas y de la infraestructura pública.
10. El contratista ser a responsable por la seguridad de todas las actividades en el sitio de las obras siempre que sean parte del objeto del contrato de construcción.
11. El contratista dará el debido mantenimiento de la obra, así como también deberá mantener en estricto orden y limpieza, durante todo el proceso constructivo, hasta que se reciba pro el contratante. Este mantenimiento deberá ejecutarse como sea requerido por el supervisor de la obra y el Contratante, con personal y equipo adecuado para que la obra se encuentre siempre en condiciones satisfactorias. Los daños que sugiere la obra por la falta del debido y adecuado mantenimiento serán imputables al Contratista y si esta no los repara, el Contratante esta ene l derecho de descontar los del Saldo de los trabajos adeudados y realizarlos por su cuenta en el momento que considerare conveniente.
12. El Contratista deberá tomar todas las previsiones sanitarias necesarias para proteger a los trabajadores, transeúntes y los vecinos del lugar, de acuerdo a los requerimientos de las autoridades del Medio Ambiente, Ministerio de Trabajo, la Municipalidad y cualquier entidad reguladora, librando al contratante de cualquier responsabilidad ante problemas causados o debidos por la falta de previsión y cuidado al Contratista.
13. El Contratista deberá minimizar o reducir totalmente las molestias e interferencias que la obra pueda causar a los vecinos del proyectos y transeúntes de los alrededores, manteniendo libre obstáculos, desperdicios y suciedad, todas las colles pasos, y sitios en los alrededores de la obra, además deberá velar poque todos los involucrados dentro y fuera del proyecto, incluyendo subcontratistas, transportistas, fondas y otros cumplan con esta regulación.

14. Deberá mantener el contrato sobre el exceso del polvo, emanaciones gases, excesos de lodos, malos olores, ruidos, etcétera, durante todo el proceso de trabajo, esto con el fin de evitar peligros e incomodidades a los trabajadores, vecinos del proyecto y transeúntes en los alrededores. Asimismo, establece que bajo ninguna circunstancia realizará quema de basura, malezas, desperdicios, etcétera, a menos que sea con la autorización escrita de las autoridades competentes, cualquier reclamo al respecto, será de exclusiva responsabilidad del Contratista.
15. El Contratista deberá evacuar adecuadamente los desechos químicos, evitando que contaminen el ambiente, servicio de agua o causen peligro a los trabajadores, vecinos y transeúntes.
16. El Contratista deberá colaborar con la coordinación de los trabajos de otros Contratistas contratados pro la Contratante para lograr el cumplimiento de las obras, para lo cual deberá programar y avisar anticipadamente al contratante de las actividades previas que sean necesarias para retrasar la obra.
17. El Contratista deberá cumplir todas las instrucciones del Supervisor de Obras en el sitio de la obra.
18. El contratista debe proveer todas las instalaciones, transformadores, paneles, alambrado y tubería necesarios para su trabajo. Los detalles de conexión deberán ser sometidos al supervisor para aprobación previa instrucción.
19. Instalación y pago de consumo de energía eléctrica provisional, y el suministro y pago de consumo de agua.
20. El Contratista deberá tener en el sitio directo de la obra, copia de todos los documentos contractuales, especificaciones técnicas, planos y adendas a disposición inmediata del supervisor o contratante que se requiera por cualquier consulta.
21. El Contratista tendrá la obligación de elaborar y presentar a la aprobación de la inspección, los planos de taller que sean necesarios hacen, o que sean solicitados durante el proceso constructivo por el supervisor ya que estos son necesarios para dar solución a todos aquellos problemas técnicos que no están previstos en los planos que se presenten durante todo el proceso. En dichos planos se deberá incluir detalles técnicos específicos, cálculos, instrucciones y procedimientos de asuntos que no se muestren en detalle en los planos generales y que se exigen en las especificaciones técnicas o en las adendas. Estos planos deben presentarse en copia física impresa, en forma clara y completa, a la escala y tamaño adecuado, con detalles o referencias bien identificables del área o detalle de trabajo en cuestión, con el nombre de la persona responsable que lo preparo y de quien lo calculo, además de tener el espacio para la firma y sello aprobado pro el Supervisor, también deberán de indicarse las fechas de elaboración y de aprobación. Estos planos deberán de ser repartidos por el Contratista General. A todos los demás Contratistas o sub-Contratistas, una vez hayan sido aprobados para la inspección; no se permitirán en la obra planos que no tengan firma y sello del supervisor y que no cumplan con lo indicado con anterioridad. Al final de la construcción el Contratista deberá entregar al Contratante un juego completo de planos actualizados de como que real y finalmente el proyecto; estos planos se deberán de registrar todos aquellos cambios que por una u otra razón cambiaron el proyecto original. El Cumplimiento de dicha disposición, será causal para no dar por recibida la obra.
22. Salvo estipulación en contrario, el contratista está obligado a proveer y pagar todos los materiales, equipo, herramienta y otras facilidades para correcta ejecución y terminación del trabajo.
23. El Contratista suministrara para la aprobación del Supervisor, sin costo para el Contratante, todas las muestras de materiales que le sean requeridas para efectuarles pruebas de laboratorio o de calidad
24. El Contratista deberá corregir para su cuenta, reiterara y/o restaurara según lo disponga el Supervisor, cualquier trabajo rechazado y no se le concederá compensación mentaría alguna, o de ampliación de tiempo por dicha corrección. Cualquier trabajo ejecutado de mas de lo indicado en planos constructivos, o cualquier obra adicional construido por error, será considerada como no autorizada y tanto el costo de ejecución como el de corrección correrán por cuenta del Contratista, dichos trabajos no serán considerados ni durante las estimaciones ni la liquidación final

25. Con el fin de evitar atrasos y aumentos en el suministro de los materiales a la obra, el Contratista deber programar sus comprar con suficiente anticipación, para evitar posibles incrementos y/o atrasos

Las demás establecidos en los documentos contractuales de no cumplir el contratista con los lineamientos dispuestos y se causa cualquier daño o deterioro a los trabajadores, vecinos, transeúntes, la propiedad pública o privada, al medio ambiente, etcétera, que resultasen en daño económico o de cualquier otra índole, el Contratista deberá subsanar por su cuenta y en el tiempo que se estipule el supervisor, el daño causado, sin responsabilidad o costo para el Contratante. Si el contratista no cumple con lo ordenado, el supervisor o la autoridad competente, fijara un nuevo plazo prudencial para hacerlo, una vez cumplido el este plazo, si el problema persiste sin causa justificada, el constructor pagara una multa.

ANEXO 2

CERTIFICACION EXTRACTADA DEL

INMUEBLE



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500072322

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula N° 60449795-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 8799.74 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, LOTE 5, CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Victor Manuel Lopez Santamaria, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 09:57:39, del día veinticuatro de abril de dos mil veinticinco .

Derechos: \$ 8.86



Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
24/04/2025 09:57:40

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://vol.uanataca.com/es>

ANEXO 3
INFORME DE VALOR DEL INMUEBLE



INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE: INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S. A. DE C. V.

PROPIETARIO: INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

DIRECCION: BOULEVARD DEL EJERCITO NACIONAL KM CINCO Y MEDIO, NUMERO LOTE 5, EX CENTRO RECREATIVO LA CONSTANCIA-RESTO, SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	\$ 1,120,000.00

NOVIEMBRE, 2024

INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALÚO: 18/11/2024

CÓDIGO: VPA181124017E

PRESENTADO A:

INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V.

ESTE AVALÚO ES:

INICIAL**1.0 GENERALES DEL INMUEBLE**

CLIENTE: INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S. A. DE C. V.

PROPIETARIO: INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

DIRECCIÓN LEGAL: CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, LOTE 5, CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR

DIRECCIÓN ACTUAL: BOULEVARD DEL EJERCITO NACIONAL KM CINCO Y MEDIO, NUMERO LOTE 5, EX CENTRO RECREATIVO LA CONSTANCIA-RESTO, SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR

TIPO DE INMUEBLE: TERRENO **MATRÍCULA Nº:** VER CUADRO DE ÁREAS **DEPARTAMENTO:** SAN SALVADOR

DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DE FECHA 02/09/2024 Y COPIA DE CONTRATO DE FECHA 20/11/2001.
GRAVÁMENES:	NO POSEE.
VALOR EN LIBROS:	NO APLICA
INSUMOS UTILIZADOS:	DESTACÓMETRO, GPS, PLANOS Y CÁMARA FOTOGRÁFICA.

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es para estimar el valor razonable de mercado para fines particulares.

VALOR DE MERCADO (DEFINICIÓN): El valor de mercado es el valor estimado por el cual se debería intercambiar una propiedad en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una operación razonable después de adecuada comercialización en la que las partes han actuado cada una con conocimiento, prudenemente y sin presión.

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizará a través de un enfoque o base de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. NOTAR: El avalúo es únicamente de un terreno, por lo que no aplica el uso del enfoque de costos para estimar un valor de reposición, ya que este enfoque es aplicable únicamente a las construcciones, con las cuales aún no cuenta el terreno.

NORMATIVA QUE CUMPLE ESTE AVALÚO: Este avalúo cumple con la norma nacional NRP-27 de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) de El Salvador y con las Normas Internacionales de Valuación IVSC, especialmente con la Aplicación Internacional de Valuación 2 (IVA 2), que se refiere a la Valuación para la concesión de Prestamos con Garantía.

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

USO DEL SUJETO	X RESIDENCIAL	B COMERCIAL	A INDUSTRIAL	K MIXTO	Área (m²) de la parcela (m²)	
uso construido	= 2%	25% - 50%	5% - 10%	= 10%	USO	< 150,000.00
condición	BUENA	C NORMAL	BUENA	BUENA	CONDICIÓN	> 2,500,000.00
ubicación	BUENA	C NORMAL	BUENA	BUENA	CONDICIÓN	
factor de ubicación	= 1.0	C = 1.0	= 1.0	= 1.0		
proyección	CRESCIENTE	C NORMAL	BUENA	DECRESCIENTE	FORMA DE LA PARCELA (m²)	
LINEAMENTO Y DISEÑO	SUPERIOR	C SIMILAR	INFERIOR	INFERIOR	FORMA DE LA PARCELA (m²)	
FORMA DE LA PARCELA	= 10 años	C 10 - 25 años	25 - 40 años	= 40 años	FORMA DE LA PARCELA (m²)	

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO URBANO

Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	ÁREA (m ²)	MATRÍCULAS
I	TERRENO	8,799.74	12,590.67	60449/95-00000
	Área Superficial Inscribita:	8,799.74	m ²	EQUIVALENTES A = 12,590.67 y ²
	Área de real de campo:	8,799.74	m ²	EQUIVALENTES A = 12,590.67 y ²
	Área a Valorar:	8,799.74	m ²	EQUIVALENTES A = 12,590.67 y ²

OBSERVACIONES: EL INMUEBLE ES DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZO RECTOS, LA TOPOGRAFÍA ES PLANA. EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLES Y AVENIDAS DE ALTO TRÁFICO VEHICULAR EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO. EL TERRENO ES URBANO Y SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE SOYAPANGO.

5.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

FORMA: TERRENO DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS.

ELEVACIÓN: LA ELEVACIÓN DEL TERRENO ES DE 632.00 METROS APROXIMADAMENTE SOBRE EL NIVEL DEL MAR SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

TOPOGRAFÍA: LA TOPOGRAFÍA ES PLANA.

SERVICIOS: EL INMUEBLE CUENTA CON SERVICIOS ACTIVOS.

COORDENADAS: LAS COORDENADAS DEL TERRENO SON N 13°41'44.6" LATITUD NORTE Y W 89°08'34.2" LONGITUD PONIENTE SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

USO DEL SUELO: TERRENO DE USO HABITACIONAL E INDUSTRIAL.

CONSTRUCCIÓN EXISTENTES Y MEJORAS: EL INMUEBLE CUENTA CON CALIFICACIÓN DEL LUGAR DE CRAMSS CON EXPEDIENTE Nº 0625 Y RESOLUCIÓN Nº 0625-2022 Y LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN DE CRAMSS CON EXPEDIENTE Nº 0248 Y RESOLUCIÓN Nº 0240-2022. LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTE SERÁN DEMOLIDAS EN SU TOTALIDAD PARA DAR PASO A LA CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO DE EDIFICIOS DE APARTAMENTOS.

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE AL MATAZANO DE ALTO TRÁFICO VEHICULAR EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

SERVIDUMBRES: NO POSEE

ASPECTOS AMBIENTALES: NO SE HAN PRESENTADO, NI SE CONOCEN DE RESTRICCIONES O ESTUDIOS AMBIENTALES RECIENTES EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD VALUADA. LA ZONA NO CUENTA CON RESTRICCIONES AMBIENTALES.

CONDICIONES DE DESCARGA Y TRATAMIENTO DE AGUAS: EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE SOYAPANGO, POR LO QUE CUENTA CON CONEXIÓN AL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL DEL MUNICIPIO.

USO DEL SUELO: EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES URBANA DE USO COMERCIAL, INDUSTRIAL Y HABITACIONAL, NO EXISTEN ZONAS AGRÍCOLAS, CULTIVOS PERMANENTES O ZONAS ECOLÓGICAS CERCA DE LA PROPIEDAD.

RIESGOS FUNDAMENTADOS: NO SE OBSERVARON FACTORES EXTERNOS O RIESGOS QUE AFECTEN EL VALOR DE LA PROPIEDAD.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTO
ACERA:	SI POSEE
CUNETAS:	SI POSEE
ALUMBRADO PÚBLICO:	SI POSEE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	NO POSEE

SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD

AGUA POTABLE:	FACTIBLE
ENERGÍA ELÉCTRICA:	SI POSEE
ALCANTARILLADO SANITARIO:	SI POSEE
ALCANTARILLADO PLUVIAL:	SI POSEE
RED TELEFÓNICA Fija:	SI POSEE
RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	MÓVIL

DISTANCIAS (mts):

CIUDAD MAS CERCANA:	SOYAPANGO	CENTRO URBANO:	-	Kms	
DISTANCIA A CIUDAD CERCANA:	1.00	Kms	TRANSPORTE PUBLICO:	25.00	Mts
CARRETERA MAS CERCANA:	CALLE AL HATAZANO	ZONAS COMERCIALES:	0.50	Kms	

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO INDUSTRIAL Y COMERCIAL CON PLUSVALÍA ESTABLE.

FACTORES POSITIVOS: LOTE ESQUINERO, CON DOS FRENTE A CALLE, UBICADO EN ZONA DE DESARROLLO COMERCIAL E INDUSTRIAL.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON, EL TERRENO YA CUENTA CON TRAMITOLOGÍA AVANZADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: INDUSTRIAL.

7.0 OBSERVACIONES IMPORTANTES

1º) EL VALOR DEL TERRENO SE HA OBTENIDO A TRAVÉS DEL MÉTODO COMPARATIVO, TOMANDO COMO BASE LA HOMOLOGACIÓN DE FACTORES DE CORRECCIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA DONDE SE HA REALIZADO EL AVALÚO. LA TÉCNICA DE HOMOLOGACIÓN UTILIZADA ES LA DE FACTORES.

2º) EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA INDUSTRIAL DE ALTA DEMANDA, CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.

3º) POR SU UBICACIÓN SE CONSIDERA QUE SU COMERCIALIZACIÓN SERÍA NORMAL, LA ZONA HA MEJORADO LA DEMANDA.

4º) SE HA VALUADO CON AREA MEDIDAS DE CAMPO, ESCRITURA Y CERTIFICACIÓN EXTRACTADA.

5º) LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL SE HA DETERMINADO A TRAVÉS DE LA INFORMACIÓN DECLARADA EN LOS DOCUMENTOS DE PROPIEDAD TENIDO A LA VISTA, POR LO QUE EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR DIFERENCIAS EN EL ÁREA REGISTRAL Y REAL.

8.0 AVALÚO DEL TERRENO POR EL MÉTODO COMPARATIVO.

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	BLVD. ENRIQUE FERRER AV. CIENAGA Y MEDIO, NUMERO LOTE 5, RECREATIVO LA CONSUELA RUSTO, SOYAPANGU, SAN SALVADOR, ESTE, SAN SALVADOR	CALLE BRUNO DE CUBA CAL. LOTE 524, ENTRE CAL. LA VIGILIA Y REPARTO LOS SANTOS 2, SOYAPANGU, SAN SALVADOR, ESTE, SAN SALVADOR	CALLE ANTIGUA AL PARQUEADO, NUMERO 524, SOYAPANGU, SAN SALVADOR, ESTE, SAN SALVADOR	AVENIDA A VALLE MUÑOZ, ENTRE CALLE EL OLIVO Y CALLE PALMERA VIA 11 CIENAGA, SAN SALVADOR, ESTE, SAN SALVADOR
CLASE DE INMUEBLE	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	8,799.74 m ²	10,929.00 m ²	29,900.00 m ²	13,717.94 m ²
FRENTE LOTE:	90.00 m	50.00 m	150.00 m	109.00 m
FONDO LOTE:	97.77 m	218.58 m	199.33 m	125.85 m
PERÍMETRO:	375.55 m	537.16 m	698.57 m	469.71 m
ÁREA MAYOR RECTA INSC:		10,929.00 m ²	29,900.00 m ²	13,717.94 m ²
FECHA:		22/11/2024	22/11/2024	22/11/2024
VALOR UTILIZADO (USD):		\$875,000.00	\$3,503,000.00	\$1,500,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		\$875,000.00	\$3,220,000.00	\$1,800,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m ² :		\$80.06 /m ²	\$107.69 /m ²	\$109.35 /m ²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR
FACTORES		FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO		
		1	2	3
ÁREA		1.0741	1.2014	1.0832
FRENTE		1.2141	0.9454	0.9792
FONDO		1.0162	0.9246	1.1345
REGULARIDAD		1.0093	1.0000	1.0000
TOPOGRAFÍA		1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN		1.1000	1.1000	1.0666
COMERCIALIZACIÓN		1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA		1.0000	1.0000	1.0000
RIESGO		1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE		1.4625	1.1552	1.2834
VALOR / m ² HOMOLOGADO=		\$117.69 /m ²	\$124.40 /m ²	\$140.35 /m ²
RANGO DE PRECIOS HOMOLOGADOS=		\$127.2765 /m ²		
VALOR / m ² DETERMINADO=		\$127.2765 /m ²		
VALOR CALCULADO=		\$1,120,000.11		
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO=		\$1,120,000.00	VALOR POR V² =	\$8.95 /v²
VALOR DE MERCADO DEL TERRENO: UN MILLON CIENTO VEINTE MIL 00/100 DOLARES				

9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	\$1,120,000.00

CONCLUSIÓN DEL VALOR:

DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES SIMILARES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL TERRENO SE ENCUENTRA EN ZONA CON DEMANDA HABITACIONAL E INDUSTRIAL. EL AVALUO ES ÚNICAMENTE DE UN TERRENO, YA QUE LAS CONSTRUCCIONES EXISTEN SERÁN DEMOLIDAS EN SU TOTALIDAD, POR LO QUE NO APLICA EL USO DEL ENFOQUE DE COSTOS PARA ESTIMAR UN VALOR DE REPOSICIÓN, YA QUE ESTE ENFOQUE ES APLICABLE ÚNICAMENTE A LAS CONSTRUCCIONES, LAS CUALES AUN NO CUENTA EL TERRENO.

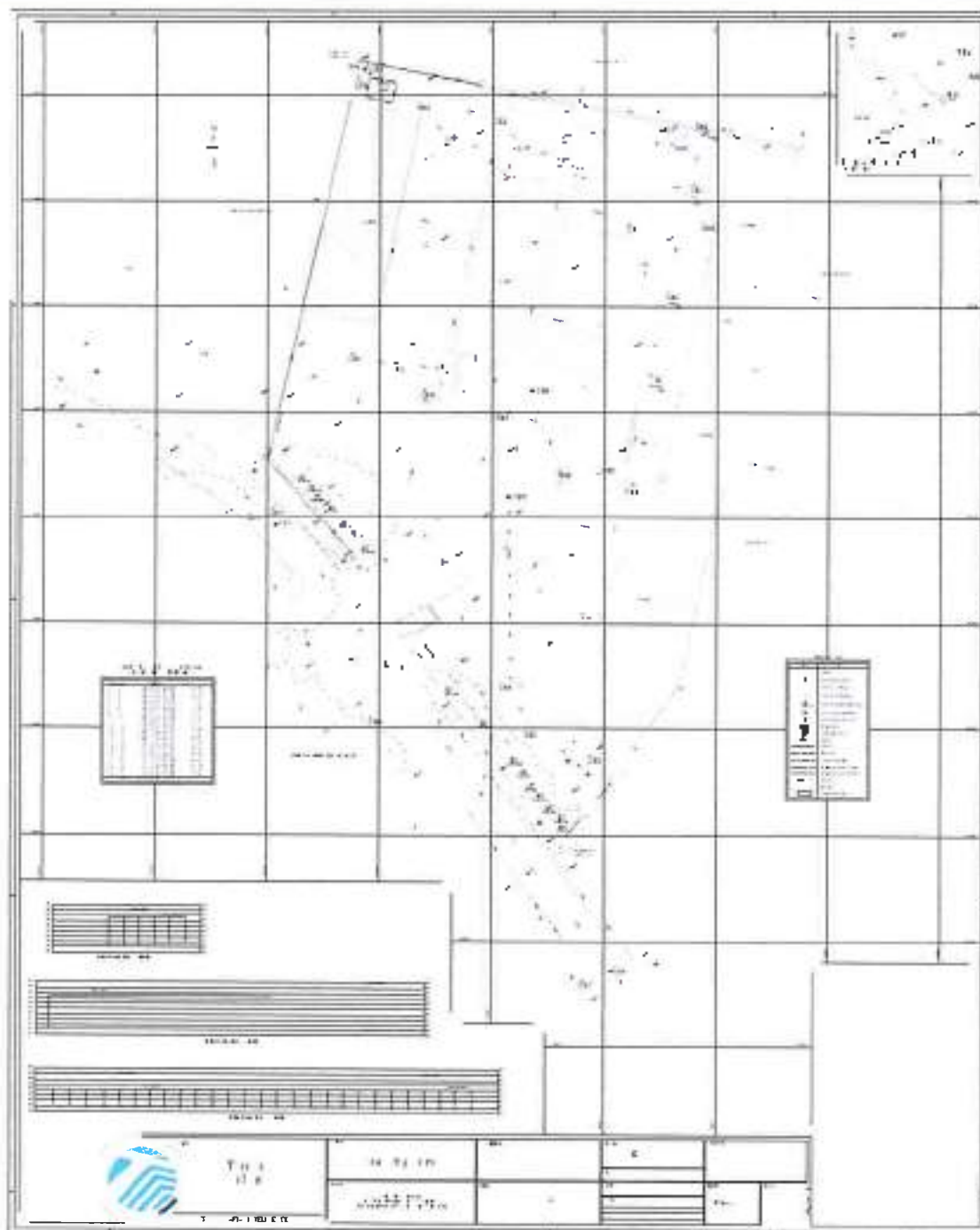
"El suscrito Pablo Vivero declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones establecidas en los Anexos Técnicos para el Registro de Formas Valuatorias y sus Obligaciones Preliminares; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones prohibidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el Informe de Valoración"



Ing. Msc. Julio Antonio Espinoza
 Representante Legal
 PV 000332021

GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S.A. DE C.V.
Sociedad Regional de Valoración

PLANO



CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROSREPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROSREGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 08202400142687

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas Certifica que: El inmueble con Matrícula N° 80449795-00000 de Naturaleza Rústica, con un área de 8798.74 metros cuadrados, Folio Arribo Situado en CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, LOTE 3, CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR, en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INMOBILIARIA SAN RAFAEL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. Concedida(s) por 1.- INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gratificaciones: No tieneRestricciones del inmueble: No tieneArrendos del inmueble: No tienePrendas: No tiene

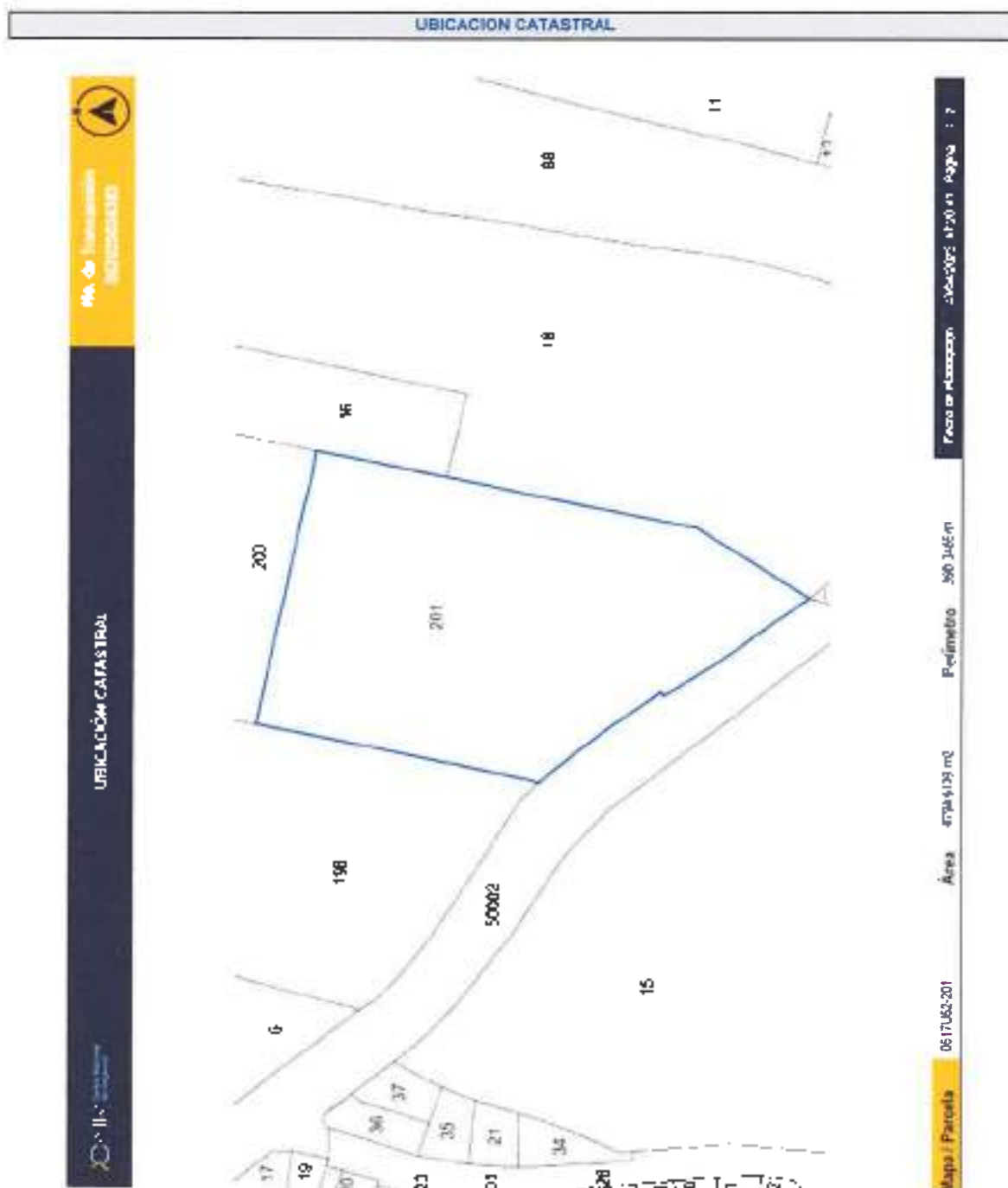
Es conforme con estos datos tomados de la inscripción original con la cual se confrontó y a solicitud de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V., se inscribe la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 16:47:58, del día dos de septiembre de dos mil veinticuatro.

Derechos: \$ 8.86


Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
02/09/2024 16:47:59

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE EMITIDO POR EL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, CON UNA LUGAR Y FECHA AUTÉNTICA DE NOTARIES DE LA COMISIÓN COMISIÓN NACIONAL DE REGISTROS Y FOLIO ARRIBO, EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LEY DE PROPIEDADES RAÍZ E HIPOTECAS, EN EL DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, A LAS 16:47:58 DEL DÍA DOS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.

Página 1 de 1



LINEA DE CONSTRUCCIÓN

CNR Centro Nacional de Registros		UBICACIÓN CATASTRAL		No. de Transacción: 000000000000	
Mapa / Parcela	0617U62-201	Área	5704.6139 m2	Perímetro	300.347 m
Uso	Agrícola				
Afiliación / Índice / Propietario (según SRRyC)	1004-42795-00803HUBO LINDA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE CV				
Edificio / mas y obras	SRRyC -- 04 --				
Propietario / Posesor / Ocupante					
Frentes	500.00 LINDA=21.3 metros (FRENTE) 12.00 metros (LADO) 12.00 metros (FRENTE)				
Cita Alcadía					
Descripción	BOULEVARD DEL EJERCITO NACIONAL KM CINCO Y MEDIO, NUMERO LOTE 5, EXCENTRO RECREATIVO LA CONSTANCIA-RESTO, SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR				
Colindantes	0617U64/0000, 0617U62/0001 OPERADORA S.A. DE CV, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - OPERADORA DEL SUR, S.A. DE CV 0617U64/0000 ALUMINO DE CENTRO AMERICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - ALDECA, S.A. DE CV 0617U62/0001 PREUNO DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PREUNO DE EL SALVADOR, S.A. DE CV 0617U64/0001 ALUMINO DE CENTRO AMERICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - ALDECA, S.A. DE CV				
Antecedente Catastral	0617U62/0001 en fecha 11/02/19				
Otros datos	Categoría: 01				

NOTA

Los datos que aparecen en este documento son de carácter informativo y no constituyen una garantía de veracidad por parte del Centro Nacional de Registros. El Centro Nacional de Registros no se responsabiliza por los errores que puedan ocurrir en la información que se publica en este documento. La información que se publica en este documento es de carácter informativo y no constituye una garantía de veracidad por parte del Centro Nacional de Registros.



Instituto Geográfico y del
Catastro Nacional
Centro Nacional de Registros
03/04/2025 17:20:42

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE GENERADO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO. SU VERIFICACIÓN Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 2 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: <https://www.geoterra.com.gt>

LINEA DE CONSTRUCCION

[illegible]

San Salvador, 12 de octubre de 2022

Expediente No 0248
Resolución No 0248-2022

Arquitecta
Amy Paola Roldan de Córdova
Presente

En atención a su solicitud de demarcación de LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN para un proyecto denominado ALTOS DE SOYAPANGO, en un terreno de 8,799.74 m², de acuerdo a escritura de compraventa, propiedad de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. ubicado sobre Calle al Molizana, lote s/n, Soyapango, Departamento de San Salvador, esta Oficina resuelve definir la LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN de la siguiente manera:

5074 CALLE AL MATAZANO

EL ALINEAMIENTO QUEDARA TAL COMO SE INDICA EN COLOR ROJO EN EL PLANO.

Biểu đồ tương tác

- [illegible]

DIPLOMA UNION LIBERTAD



Arq. Maria Patricia Rivas de Quinteros
Jefe del Departamento de trámites Previos

Téc. Carlos Arturo Cubias T.
Técnico de la Subdirección de Control

CALIFICACIÓN DE LUGAR



San Salvador, 07 de octubre de 2022

Arquitecta
 Amy Paola Roldán de Córdova
 Urea-nte

DEPARTAMENTO DE TRÁNSITO PREVIO
 Calle La Américas, 2000, Edif. 100, 2do. Piso
 San Salvador, El Salvador, C.A.
 Teléfono: 2214 1800, Fax: 2214 1810
 E-mail: geoterra@geoterra.com.sv

Expediente No. 0625
 Resolución No. 0625-2022

En atención a la solicitud de CALIFICACIÓN DE LUGAR para el cambio de uso de construcción habitacional en altura denominado "ALTOS DE SOYAPANGO", en inmueble de 8.794,74 m², según escrituras presentadas, propiedad de Inmobiliaria San Rafael S.A. de C.V., ubicada Calle Antigua al Matadero, lote sin (frente a campo de fútbol de Salud) Municipio de Soyapango, Departamento de San Salvador.

De conformidad a la información presentada se proyecta la construcción de 3 edificios de 5 niveles para uso residencial en alturas de 244 apartamentos de 1 a 3 habitaciones, además de su dependencia bodega para el SGA de los apartamentos, áreas complementarias y un edificio de 5 niveles para estacionamiento en el inmueble existen edificaciones que serán demolidas y desmoronadas, eliminándose también ciertas especies vegetativas al interior.

Y considerando que el Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Área Metropolitana de San Salvador, así como al inmueble un Instrumento de Regulación de Urbanización (IRU) y un Instrumento de Regulación de Edificación (IREU), donde los condominios habitacionales en altura son permitidos; esta Oficina resuelve CONCEDER el uso de suelo para condominio habitacional vertical, haciendo constar que deberá cumplir los trámites previos de REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN y FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS; posteriormente el PERMISO DE CONSTRUCCIÓN y finalmente continuar con la RECEPCIÓN DE OBRAS, la anterior conforme a Parte Octava, de los Procedimientos, del Reglamento a la Ley en Desarrollo y Ordenamiento Territorial de AMSS y de los Municipios Aledaños - RLDOTAMSS.

Y a través de REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN deberá presentar y/o cumplir con lo siguiente:

1. Con los requerimientos del Art. VIII.10 "Revisión Vial y Zonificación", Parte Quinta "De las Parcelaciones" y Parte Sexta "De Las Construcciones" del RLDOTAMSS aplicables al proyecto.
2. Con el alineamiento demarcado por esta Oficina en el trámite de Línea de Construcción No. 0248-2022.
3. Los instrumentos normativos aplicables a los inmuebles incluidos al Esquema Director de Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, son: índice de Edificabilidad, caso de 1.5 y ampliado de 4.5; porcentaje de impermeabilización del suelo base de 90% y ampliado de 100% y Área base de 7 niveles y ampliado de 9 niveles. De requerir mayores instrumentos urbanísticos u otros base cumplir con lo dispuesto en el Sistema de compensaciones, de RLDOTAMSS.
4. Con los Arts. VI.5 "Separaciones a colindancia" y VI.6 "Espacios sin Construir y cubos para iluminación y ventilación natural" reformados y publicados en el Diario Oficial de fecha 02 de febrero de 2022, y con otros artículos del RLDOTAMSS entre los que destacan, V.46-A "Edificios de estacionamiento y/o Estacionamientos en Soporte", VI.8 "Uso de las Áreas", VI.11 "Accesos vehiculares y peatonales", VI.13 "Pasillos y Puertas de Acceso Principales", VI.14 "Pasillos y Puertas de Escape", VI.15 "Escaleras y Rampas", VI.16 "Pendientes de Escaleras", VI.17 "Escaleras Principales", VI.18 "Escaleras de Escape", VI.19 "Transportación mecánica" y VI.20 "Localización de Elevadores, Escaleras y Rampas".
5. Derivación de la(s) servidumbre(s) de atracción para el inmueble, que deberá ser otorgada conforme al Art. V.16 del RLDOTAMSS y donde no se permita ningún tipo de construcción, considerando que en escritura se establece una acción que entre otros, señala que el inmueble segregado se gravará a favor de modo del inmueble (parcela en número) con una servidumbre de aguas negras, lluvias y agua potable de un ancho de tres metros al costado Oriente.
6. Estudio de Ingeniería de Tráfico, en vista de la magnitud del proyecto en términos de atracción, generación de viajes y ubicación. Art. V.46-B "Análisis de Impacto al Sistema de Movilidad para Proyectos de Desarrollo Urbano Generadores de Altos Volúmenes de Viajes Vehiculares" del RLDOTAMSS, para cuya elaboración se deberá atender los términos de referencia detallados en el anexo de esta resolución. Será de cumplimiento obligatorio presentar los medios de amortiguamiento vial resultantes del mismo así como medidas complementarias que del análisis técnico esta Oficina considere necesarias.



DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
Ingeniería de Valoración S. de RL
Calle La Paz, San Salvador, El Salvador, C.A.
Tel: (503) 2557-3433 y (503) 2557-3434
E-mail: valoracion@geoterra.com.sv

Resolución de Calificación de Lugar No. 0826-2022 de fecha 07 de octubre de 2022

- 7 Para el estudio y diseño de pases de estacionamiento además al cuadro N° V-1a del Art. V-34 "Dotación de Estacionamiento en Edificaciones" del RLDOTAMSS y demás disposiciones aplicables.
- 8 Presentar geometría detallada de las rampas de acceso y circulación, norma vehicular por planta y perfil, así como planta y detalles de ventilación, val del proyecto, considerando todas las señalizaciones necesarias para su funcionamiento (horizontales y verticales).
- 9 En Área Verde Recreativa será otorgado un espacio de 9 m² de ajardinamiento, con una dotación de equipamiento como: bancos, árboles jóvenes y adultos, juegos, etc. de acuerdo al Art. V-33 y Art. V-34 del RLDOTAMSS.
- 10 Para la entrada y salida vehicular cumplir con el Art. V-40 "Accesos a edificaciones sobre vías de circulación mayor del RLDOTAMSS, en el sentido que deberán diseñarse de manera independiente, en vista que la Calle al Molazano se clasifica como colectora principal dentro del mapa de jerarquía vial del Esquema Director, otras propuestas serán sujetas de análisis por esta Oficina.
- 11 En la zona de retiro de la Calle Arriaga al Molazano no podrá proyectar ningún tipo de construcción, salones especificados en el Art. V-48 "Zona de retiro, calle marginal, acera, vereda, median y refugio para buses" del RLDOTAMSS.
- 12 Los controles de acceso vehicular deberá ubicarse de tal manera que permita acomodar al menos 3 vehículos en espera, en intersección con el tránsito vehicular y señalización de la zona.
- 13 Con el marco legal vigente de Accesibilidad Universal para Personas con Discapacidad, que incluye la "Normativa Técnica Salvadoreña NTS 11-09-01-14, Accesibilidad al Medio Físico, Organización y Arquitectura, Requisitos" y otros que le fueren aplicables al proyecto. Algunas de estas disposiciones son:
13.1 Presentar el diseño de un apartamento accesible en planta (planta arquitectónica).
13.2 Disponer módulos de servicios sanitarios con dimensiones adecuadas para personas en sillas de ruedas, puerta de 0.90 m de ancho y abastecimiento hacia afuera en las áreas comunes.
13.3 Disponer rampas peatonales con huellas antiderrapantes en los desayunos, las cuales no deberán exceder una pendiente del 10% al interior del proyecto.
13.4 Proveer la acción de las rampas para las diferentes direcciones en todo el área del inmueble.

Al solicitar el trámite de PERMISO DE CONSTRUCCIÓN deberá estar oír cumplir y/o presentar lo siguiente:

- 14 Con los requerimientos del Art. VIII.17 "Permisos de Construcción", Parte Sexta "De Las Construcciones", Parte Decima "Normativa Técnica" del RLDOTAMSS, en lo aplicable al proyecto; con lo emitido en esta resolución y demás trámites previos concedidos por esta Oficina.
- 15 Para las alteraciones de nivel, excavaciones y/o construcción de muros en los linderos del inmueble, cumplir con los Artículos V-11 "Nivel de los Lotes", V-12 "Protección de los Lotes, V-43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas", V-50 "Protección de Colindancias y Vías Públicas" y V-55 "Protección de Excavaciones" todos del RLDOTAMSS.
- 16 Regirse en materia estructural por el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador.
- 17 Requirir antes de los permisos y autorizaciones de tres instancias, Medidas de Seguridad contra Incendios, emitida por la Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de El Salvador.

Otros aspectos:

- 18 Cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Adyacentes y en el RLDOTAMSS.
- 19 En el marco del Convenio de Cooperación Institucional entre el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) y la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), suscrito el 10 de agosto de 2018, el proyecto es categorizado de Impacto Ambiental Potencial Bajo (PIAB), por tanto, no requiere presentar Documentación Ambiental, siempre que no se afecte árboles con más de 50 cm de diámetro de altura al pecho.
- 20 Esta Oficina considera que el proyecto tiene potencial para aplicar medidas de sostenibilidad contenidas en la Guía Hábitats Urbanos Sostenibles HAUS, pudiendo beneficiarse con los incentivos que la misma ofrece. Para mayor información puede contactarse al correo electrónico hauus@opamas.org.sv.
- 21 Para la plantación de árboles en las áreas abiertas permeables, áreas y otras, puede considerarse el Catálogo para la selección de especies arbóreas y vegetativas <http://ecofit.lylinfo.org>.





DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 15^a C. Pte., 1^{er} A. Nte.
Calle Luperón, San Salvador El Salvador, C.A.
P.BX (503) 2557-4600 Fax (22) 41614
E-Mail: directora@geoterra.org.sv

Resolución de Calificación de Lugar No. 0625-2022 de fecha 07 de octubre de 2022

22. Esta resolución no constituye autorización para efectuar obras en el inmueble y no le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente.
23. En caso de subsistencia según radicado o Denuncia Ciudadana durante el proceso constructivo deberán observarse los lineamientos que al respecto define la Alcaldía Municipal como autoridad encargada de la gestión y gestión del bien común local de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal caso contrario dicha autoridad podrá iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.
24. La documentación que integra este expediente se encuentra en formato digital, archivada en OPAMSS con número de resolución No 0625-2022, se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOCTAMSS.
25. La presente resolución y anexos consta de tres hojas (frente y vuelto) en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estas, deja sin efecto la presente.

ESTA RESOLUCIÓN ES VÁLIDA ÚNICAMENTE EN ORIGINAL O EN COPIA CERTIFICADA POR ESTA OFICINA

LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE SU OTORGAMIENTO CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. VII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOCTAMSS.

DROS UNION LIBERTAD

Arq. María Patricia Rivas de Quintana
Jefe del Departamento de Trámites Previos
Calificaciones de Lugar: Categoría 2 y 3



Arq. Claudia Beatriz Lopez Padilla
Técnico de la Subdirección de Control
del Desarrollo Urbano



DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
 Av. General San Carlos 2514, 1º y 2º de Nig
 C.A. Lince, San Luis Potosí, S.L.P.
 P.O. BOX 5031 224 0600 +52 477 4614
 677401 geoterra@geoterra.com.mx

ANEXO

Términos de Referencia para la elaboración del Estudio de Ingeniería de Tráfico

A efectos de desarrollar el Estudio de Tráfico para el análisis del impacto del proyecto sobre la Movilidad y Accesibilidad y considerando las condiciones actuales en el tráfico se deberá presentar lo siguiente:

1. **Alcance del estudio.**
 - 1.1 Área de influencia: deberá considerar como mínimo todas las vías (tramos e intersecciones inmediatas) de circulación mayor y menor que le den acceso directamente e indirectamente al proyecto. Esta área de influencia deberá corresponder al modelo de asignación y distribución de los viajes generados-atraídos a partir de la entrada en pleno funcionamiento del proyecto, lo cual deberá ser presentado gráficamente en el informe del estudio.
 - 1.2 Años horizonte: Los planos fijados para el análisis de las proyecciones de crecimiento del tránsito deberán fijarse de la siguiente manera: Año base (año en que se realiza el estudio) correspondiente como máximo al año anterior al inicio de la etapa de construcción del proyecto; y años horizonte correspondientes al año de finalización del proyecto, y a 5 y 10 años a partir de dicha fecha.
 - 1.3 Inserción del proyecto en el contexto urbano: presentar planos a escala gráfica adecuada (de 1:5000 a 1:2000), donde se visualice la inserción del proyecto en el entorno urbano, sus zonas de influencia directa e indirecta, así como la estimación de los recorridos viales de los futuros usuarios para acceder y salir del proyecto, lo cual es fundamental para posteriormente proceder a la asignación y distribución del tránsito en las horas pico de atracción y generación de viajes por su entrada en funcionamiento, análisis de capacidad de la red vial y estimación de los impactos.
 - 1.4 Memoria Descriptiva del funcionamiento futuro del proyecto especificando todos aquellos aspectos del diseño arquitectónico-funcional del proyecto a desarrollar que sirvan de base a los análisis del estudio.
2. **Datos base para el análisis:**
 - 2.1 Conteos de tránsito vehicular: Considerando los días y horarios de funcionamiento del proyecto y el comportamiento del tránsito en la zona de influencia, los conteos de tráfico vehicular en los puntos seleccionados dentro de la zona de influencia deberán desarrollarse como mínimo durante la totalidad de la semana laboral en un horario de 6:30 a.m. a 6:30 p.m. (12 horas consecutivas). Presentar mapa de ubicación de los puntos seleccionados para los conteos de tránsito vehicular.
 - 2.2 Conteo de tránsito peatonal: Podrán ser desarrollados en los horarios de máxima demanda según comportamiento en los cruces peatonales en las intersecciones y otros puntos de cruce a identificar por el Consultor en la zona de influencia, en al menos 1 día de la semana laboral. Presentar mapa de ubicación de los puntos seleccionados para los conteos de tránsito peatonal.
3. **Sistema de movilidad de la zona:**
 - 3.1 Inventario de la red vial existente en el área de influencia directa (geométrica: anchos de avenas, arriates y camias de la sección transversal de la vía, sentidos de circulación, y sistemas de control de tránsito) y jerarquía vial, lo cual deberá ser presentado gráficamente en cuadros y planos a escala de dicha área.
 - 3.2 Características del servicio de transporte público circulando en la zona de influencia: rutas, número y tipo de vehículos, recorridos y paradas autorizadas, etc.
 - 3.3 Inventario y diagnóstico de la señalización vial en el área de influencia directa del proyecto indicando en planos su ubicación y estado actual.
 - 3.4 Características de la oferta y demanda de estacionamiento en la vía pública: Se deberá presentar un inventario en el cual se muestre la descripción numérica y física (en planos) y el comportamiento horario del estacionamiento en la zona de influencia directa del proyecto.
 - 3.5 Accidentabilidad e identificación de otros problemas de seguridad vial en el sector.
 - 3.6 Accesibilidad peatonal.
4. **Uso del suelo y zonificación de la zona:** (e)laborando detallado de los usos del suelo actual en la zona de influencia del proyecto, y zonificación de la zona de estudio presentando la información en planos a escala gráfica adecuada.
5. **Proyección, generación y atracción de viajes:**
 - 5.1 El Consultor debe determinar y detallar las técnicas y metodología utilizadas para validar las proyecciones del tránsito relacionadas directamente con el proyecto en los distintos años horizonte.





DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
 Oriental San Carlos, 25^a C. 1^a A., 15^a Av. No.
 Col. Lugo, 50^a Sección, El Salvador, C.A.
 PBX: (503) 2734 0600 Fax: (2234 0611
 E-MAIL: directores@geoterra.prj

Anexo a la Resolución de Calificación de Lugar No. 0626-2022 de fecha 07 de octubre de 2022

así como del tráfico normal dentro del área de estudio; el tráfico de peso, y el generado por nuevos desarrollos en la zona de influencia. La tasa de crecimiento utilizada deberá ser actualizada, estimada por el Consultor a partir de un análisis comparativo basado en el PIBA histórico de la zona, el PIB por el PIB del sector transporte, crecimiento demográfico de la población, etc. Este análisis deberá ser detallado en el informe. No se admiten proyecciones basadas en estudios o planes cuyos plazos de aplicación ya caducaron a esta fecha.

- 5.2 Generación de viajes del desarrollo proponente: El consultor de tráfico debe desarrollar la metodología adecuada para estimar las tasas de generación de viajes generados y atraídos con la entrada en funcionamiento del proyecto. El Consultor debe detallar en el Informe la tasa o tasas de generación utilizadas para el estudio según los usos propuestos, y los cálculos correspondientes, presentando la justificación e hipótesis para su utilización.
6. Presentación y análisis de información:
 - 6.1 Elaboración de tablas y gráficos de resumen en los que se muestren los distintos datos operacionales del año base procedentes de los conteos vehiculares y peatonales.
 - 6.2 Imágenes mostrando capturas de los resultados de simulación del tráfico en sectores seleccionados del área de influencia del proyecto en caso de utilizar programas de esta naturaleza.
 - 6.3 Determinación de las horas pico del tránsito en la red vial circundante, y de la hora(s) pico de atracción y generación de viajes del proyecto en consideración a los distintos usos propuestos. Determinar modelo de distribución modal y asignación del tránsito generado a la red vial circundante en dichas horas pico.
 - 6.4 Determinación del tránsito total proyectado, anteponiendo la proyección del tránsito base (sin proyecto) y el tránsito a generar por el desarrollo en los años horizonte de análisis detallando los factores de expansión y crecimiento utilizados.
 - 6.5 Presentar información correspondiente a la composición del tránsito en términos de los porcentajes correspondientes en el Volumen de la Hora de Máxima Demanda (matutina y vespertina si es necesario para el análisis), en las situaciones "sin y con proyecto".
 - 6.6 Formación de la distribución direccional y modelo de asignación en la red vial de la zona de influencia en base a la cual se determinará las características y calidad de la operación del sistema de movilidad con y sin el impacto de la entrada en pleno funcionamiento del desarrollo proponente. Esto deberá presentarse gráficamente y numéricamente, indicando claramente los puntos de entrada y salida del tráfico generado a la zona analizada, los recorridos y porcentajes del volumen del tráfico generado en las horas pico de funcionamiento, y como estos se agregan a los componentes de la red vial en análisis.
 - 6.7 Análisis de capacidad y nivel de servicio en tramos arborescentes representativos e intersecciones en la zona de influencia directa en condición "sin proyecto y con proyecto" para cada uno de los años horizonte establecidos. Presentar estos resultados en cuadros o esquemas representativos.
 - 6.8 Análisis de otros factores relevantes que puedan ser influenciados por el funcionamiento del proyecto: seguridad vial, tránsito peatonal, patrones de circulación del tránsito, estacionamiento en la vía pública, etc.
 - 6.9 Presentación gráfica en planos a escala adecuada de los diferentes diagnósticos indicados: señalización vial, transporte público, necesidad peatonal, seguridad vial y accidentalidad.
 - 6.10 Resultados del análisis de demanda de estacionamiento generada por el proyecto con base a la interacción de las demandas de los distintos usos del suelo.
7. Medidas de mitigación del impacto a la movilidad y accesibilidad de la zona de influencia del proyecto. De acuerdo al análisis de la información y el diagnóstico del impacto a la infraestructura de movilidad por la implementación del proyecto, el Consultor del estudio deberá plantear medidas orientadas a proveer y/o mejorar el movimiento seguro, rápido y eficiente hacia y desde el desarrollo sujeto del estudio por todos los modos de transporte, minimizando los impactos operacionales a la infraestructura de movilidad peatonal y vehicular en la zona de influencia, mejorando la seguridad vial; y previendo medidas de diseño arquitectónico funcional que eviten la generación de conflictos no existentes en la zona. Entre los distintos tipos de medidas que deben ser consideradas están:
 - 7.1 Mejoramiento de intersecciones mediante la ampliación de radios de vuelta de esquina, instalación de dispositivos de control del tránsito; modificación del uso de carriles, etc. En este caso debe considerarse





DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
Original San Carlos, 2da. C. Fin. 1er. Av. 112
Col. Luyto, Edn. Salvador, El Salvador, C.A.
P.O. Box 15030, 2234-0602, Fax 2234-0614
C. 0448 dtrasmiteprevios@geoterra.com.sv

Anexo a la Resolución de Calificación de Lugar No. 0625-2022 de fecha 07 de octubre de 2022

- que todas las intersecciones deben operar, como mínimo, a nivel de servicio D durante la Hora de Máxima Demanda del sistema vial, para el año horizonte final del estudio.
- 7.2 En intersecciones donde los niveles de servicio sean D o peor antes de la concepción del desarrollo, este nivel de servicio debe ser mantenido o mejorado, mediante provisión de medidas orientadas a mejorar los niveles de servicio en accesos específicos de dichas intersecciones, disminuyendo demoras y longitudes de cola.
 - 7.3 Construcción de carriles adicionales de longitud adecuada para giros vehiculares o de servicio para el proyecto.
 - 7.4 Cambios de sentido de circulación vehicular.
 - 7.5 Proyecto de señalización: Cambios en reglas y fases de semáforos existentes.
 - 7.6 Proyecto de señalización vial, restrictiva e informativa, interna y externa a las instalaciones.
 - 7.7 Medidas orientadas a proveer un adecuado servicio de transporte público al proyecto. Mejoramiento de infraestructura existente de transporte público en recorridos y paradas.
 - 7.8 Diseño geométrico de accesos al sitio en distribución en el desarrollo. Provisiones de diseño y funcionamiento de control de acceso para evitar la obstrucción de la movilidad no motorizada y motorizada en la vía pública.
 - 7.9 Medidas orientadas a mejorar y/o potenciar la movilidad no motorizada: acondicionamiento del espacio público para la accesibilidad universal y la seguridad del tránsito peatonal, etc.
 - 7.10 Provisión de oferta de estacionamiento adecuada a la demanda estimada por el funcionamiento del proyecto.

La OPAMSS podrá considerar el desarrollo obligatorio por parte del propietario del proyecto de otras medidas adicionales de mitigación del impacto vial que a su juicio técnico complementen las recomendadas por el Consultor del Estudio de Tráfico.

Sea responsabilidad de los propietarios del proyecto la ejecución de estas medidas y su coordinación con las diferentes instituciones competentes. Estas medidas deberán ser reflejadas en los planos constructivos del proyecto al momento de solicitar Permiso de Construcción.

DHS UNION LIBERTAD



Arq. María Patricia Rivas de Quirós
Jefe del Departamento de Trámites Previos
Calificaciones de Lugar Categoría 2 y 3

Arq. Claudia Beatriz López Padilla
Técnico de la Subdirección de Control
del Desarrollo Urbano

PLANO DE UBICACION



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS



ANEXO 4

**DECLARACIÓN JURADA DE DEBIDA
DILIGENCIA**

DECLARACIÓN JURADA – DEBIDA DILIGENCIA FTIHVVS CERO UNO

En el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, a las diez horas y treinta minutos del día veintitrés de abril de dos mil veinticinco. Ante mí, **GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA**, Notario, del domicilio de San Salvador, comparece **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de treinta y nueve años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad Homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - sels, 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**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, 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 VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO" cuya personería al final de este instrumento relacionaré. **Bajo Juramento Declara:** Que ha actuado con debida diligencia y ha cumplido con lo exigido en la Ley de Titularización de Activos, habiendo verificado que se han cumplido los requisitos aplicables para, en su momento, integrar los activos al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, administrado por mí representada. Asimismo, se ha verificado que se han cumplido todos los requisitos necesarios para iniciar la construcción del Proyecto VISTAS DE SOYAPANGO. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE: de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa el compareciente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en el distrito municipal de San Salvador, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE 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 Consejo de Gerentes integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos como el presente;

b) Credencial de Elección de Consejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Consejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**. 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, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE.**



The stamp is circular with the text "GERARDO MIGUEL BARRIOS HERNANDEZ" around the top edge, "NOTARIO" in the center, and "REPUBLICA DE EL SALVADOR" around the bottom edge.

ANEXO 5
EEFF DE LA TITULARIZADORA

Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023



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 2024, 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 2024, 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 con el 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 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 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 identificáramos 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 2025

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

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activo		
Activo corriente	US\$ 6,037,856.19	US\$ 5,979,942.63
Efectivo y sus equivalentes	350.00	350.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	619,145.16	1,741,208.59
Inversiones financieras (nota 7)	4,471,808.97	2,372,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	542,474.40	1,633,190.45
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas (nota 5)	296,481.29	128,556.67
Rendimientos por cobrar	15,895.93	10,334.19
Impuestos	97,750.44	91,352.53
Activo no corriente	13,186.41	12,199.42
Muebles (nota 6)	13,166.41	12,196.42
Activos intangibles (nota 5)	0.00	0.00
Total, activo	US\$ 6,051,042.60	US\$ 5,992,141.05
Pasivo		
Pasivo corriente	2,141,875.49	1,969,245.72
Cuentas por pagar (nota 10)	1,167,120.75	886,974.62
Cuentas por pagar relacionadas (nota 5)	0.00	0.00
Impuestos por pagar (nota 6)	974,755.24	1,082,271.10
Patrimonio		
Capital	1,362,000.00	1,254,000.00
Capital social (nota 12)	1,362,000.00	1,254,000.00
Reservas de capital	272,400.00	250,800.00
Reservas de capital	272,400.00	250,800.00
Resultados	2,274,767.11	2,518,095.33
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	0.00	0.00
Resultados del presente periodo	2,274,767.11	2,518,095.33
Total, pasivo y patrimonio	US\$ 6,051,042.60	US\$ 5,992,141.05
Contingencias de compromisos y control propias		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 1,105,313,464.49	US\$ 1,078,592,893.52
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y de compromisos	1,105,313,464.49	1,078,592,893.52
Total	US\$ 1,105,313,464.49	US\$ 1,078,592,893.52
Contingencias de compromisos y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US\$ 1,105,313,464.49	US\$ 1,078,592,893.52
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	1,105,313,464.49	1,078,592,893.52
Total	US\$ 1,105,313,464.49	US\$ 1,078,592,893.52

Las notas que aparecen de la página 5 a la 59 son parte integral de los Estados Financieros.

Lic. Mehjin Balmora Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barrios
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, V Holding S. de R.L.)

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	2024	2023
Ingresos		
Ingresos por explotación		
Ingresos por titularización de activos	JS\$ 5,747,013.56	US\$ 5,736,742.79
Ingresos diversos	0.00	0.00
	<u>5,747,013.56</u>	<u>5,736,742.79</u>
Egresos		
Costos de explotación	2,551,285.92	2,250,066.77
Gastos de operación por titularización de activos	460,765.07	158,443.37
Gastos generales de admón. y personal de operac. de Titularizadora	2,087,441.81	2,098,561.91
Gastos por depreciación, amortización y dotar arc	3,077.74	2,661.59
Resultado de operación	<u>1,194,727.64</u>	<u>3,486,175.32</u>
Ingresos financieros	75,421.91	112,385.87
Ingresos por inversiones financieras	62,165.23	98,941.52
Ingresos por cuentas y documentos por lucrar	13,256.59	13,443.35
Otros ingresos financieros	0.00	0.00
Utilidad de operación antes de impuestos	<u>3,771,149.55</u>	<u>3,599,062.89</u>
Impuesto sobre la renta		
Impuesto sobre la renta (nota 6)	974,755.24	1,082,271.70
Utilidad ordinaria después de impuesto	<u>2,796,394.31</u>	<u>2,516,791.79</u>
Gastos financieros	27.20	30.56
Gastos por obligaciones con instituciones financieras	3.30	0.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar	27.20	30.56
Otros gastos financieros	3.30	0.00
Pérdida en venta de activos	0.00	0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos	<u>2,295,367.11</u>	<u>2,516,791.23</u>
Ingresos extraordinarios	0.00	1,394.10
Gastos extraordinarios	0.00	0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	<u>US\$ 2,295,367.11</u>	<u>US\$ 2,518,095.33</u>
Utilidades retenidas al principio del año	US\$ 2,768,895.33	US\$ 2,395,601.39
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal	2,547,167.11	2,768,895.33
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto	3,271,149.55	3,599,062.89
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias	2,295,367.11	2,516,791.23
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias	2,295,367.11	2,516,095.33
No. de acciones comunes en circulación	6,810.00	6,270.00
Valor nominal	200.00	200.00
Utilidades del ejercicio por acción	337.20	401.61

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Baltimore Cruz
Contador General

Lic. Eduardo Arturo Altamir Barillas
Gerente General y Representante Legal


HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

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

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(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 2020	US\$ 1,200,000.00	US\$ 240,000.00	US\$ 275.52	US\$ 1,278,805.99	US\$ 2,719,082.51
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(275.52)	(1,278,805.99)	(1,279,082.51)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,848,079.49	1,848,079.49
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 1,200,000.00	240,000.00	0.00	1,848,079.49	3,288,079.49
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	0.00	1,848,079.49	0.00
Capitalización	0.00	0.00	1,848,079.49	(1,848,079.49)	0.00
Capitalización	54,000.00	0.00	0.00	0.00	54,000.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,848,079.49)	0.00	(1,848,079.49)
Aumento Reserva Legal	0.00	10,800.00	0.00	0.00	10,800.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,134,001.39	2,134,001.39
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,254,000.00	250,800.00	0.00	2,134,001.39	3,638,801.39
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	2,134,001.39	(2,134,001.39)	0.00
Aumento de Capital Social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(2,134,001.39)	0.00	(2,134,001.39)
Aumento Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,518,095.33	2,518,095.33
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1,254,000.00	250,800.00	0.00	2,518,095.33	4,022,895.33
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	2,518,095.33	(2,518,095.33)	0.00
Aumento de Capital Social	108,000.00	0.00	0.00	0.00	108,000.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(2,518,095.33)	0.00	(2,518,095.33)
Aumento Reserva Legal	0.00	21,600.00	0.00	0.00	21,600.00
Resultados del Ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,274,767.11	2,274,767.11
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,362,000.00	272,400.00	0.00	2,274,767.11	3,909,167.11

En fecha 28 de junio de 2024 en Acta No. 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se acordó aumentar el capital social en US\$108,000.00 a efecto de llevar el capital Social de la Sociedad a la suma de US\$1,362,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 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 3 a 53 son parte integral de los Estados Financieros.

Lc. Melvin Balmori Cruz
Contador General



Ing. Eduardo Arturo Alfaro Berillas
Gerente General y Representante Legal

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2533) Auditores Externos



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

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

		2024		2023
<u>Flujo de efectivo por actividades de operación</u>				
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$	8,363,177.66	US\$	8,577,866.68
Entrada por servicios		5,716,743.72		5,534,596.95
Entrada por intereses y dividendos		3,694.89		102,710.97
Otras entradas relativas a operación		1,250,150.42		124,829.57
Menos:				
Pagos por compra de inversión propia		10,415,155.54		10,621,090.97
Pagos por costos de servicios		113,643.75		158,443.37
Pago de remuneraciones y beneficios sociales		1,917,681.29		1,563,062.72
Pago de proveedores		2,834.33		1,238.75
Pago de impuestos y contribuciones		1,207,970.56		996,092.27
Otros pagos relativos a operación		388,383.59		1,473,827.60
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>		<i>1,288,097.63</i>		<i>(473,751.51)</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de inversión</u>				
Entradas por venta de inversiones financieras		0.00		0.00
Entradas por dividendos recibidos		4,000.00		2,500.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos		0.00		2,624.53
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
Menos:				
Pagos por compra de inmuebles y equipos		4,065.73		5,986.65
Otros ingresos relativos a inversión		0.00		0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>		<i>(65.73)</i>		<i>(862.12)</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</u>				
Entrada de aportes de accionistas		70,000.00		0.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo		0.00		0.00
Entrada por operaciones de reporto		0.00		0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento		0.00		0.00
Menos:				
Amortización de préstamos obtenidos		0.00		0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones		2,480,095.33		2,134,001.39
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento		0.00		0.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>		<i>(2,410,095.33)</i>		<i>(2,134,001.39)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>		<i>(1,122,063.43)</i>		<i>(2,608,615.02)</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio		1,741,508.59		4,350,123.61
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$	619,445.16	US\$	1,741,508.59

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

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

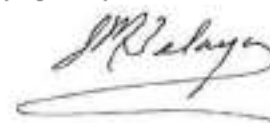
Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	2024	2023
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 2,296,367.11	US\$ 2,518,995.33
Más:		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Provisiones para Incobrabilidad desvalorización de inversión cel	0.00	0.00
Depreciaciones y amortizaciones del período	3,077.74	2,661.59
Provisiones diversas del período	0.00	0.00
Otros	974,755.24	1,082,271.10
Menos:		
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo		
Cuentas y documentos por cobrar	923,229.89	(1,151,997.90)
Cuentas y documentos por pagar	276,145.63	131,735.60
Gastos pagados por anticipo	0.00	0.00
Otros activos	(2,103,206.88)	(2,149,081.57)
Impuesto y contribuciones por pagar	(1,082,271.10)	(907,435.86)
Proveedores	0.00	0.00
(Disminución) aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	US\$ 1,288,097.63	US\$ (473,751.51)

Las notas que aparecen de la página 9 a la 59 son parte integral de los Estados Financieros.


Lic. Melvin Baltimore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante LegalZelava Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2503) Auditores Externos

Lic. José Mario Zelava Rivas
Administrador único

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

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

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(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 Titularizadora de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

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

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

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

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

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

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

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

En fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US\$54,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US\$1,254,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y 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-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

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

En fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro en Acta No 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se acordó aumentar el capital social en US\$108,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US\$1,362,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y 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-49/2024, inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de inscripción, San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

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

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 19).

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que, a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

- a. **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 2024 y 2023, 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 estos.

- 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 2024 y 2023, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, tiene establecido considerar de acuerdo con el 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 con 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 2024 y 2023 la sociedad presenta un saldo por US\$286,481.29 y US\$ 128,556.87 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

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

Al 31 de diciembre de 2024 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US\$62,165.28 y al 31 de diciembre de 2023 presenta un monto de US\$98,941.52, que corresponde a otras inversiones títulos valores, reportos y dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2024	Transacciones al 31 de diciembre de 2023
Inversiones efectuadas	4,000,000.00	4,100,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	20,075.48	85,340.45

El saldo de esta cuenta de inversión al 31 de diciembre de 2024 es de US\$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2023 es de US\$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

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

Al 31 de diciembre de 2024 la cuenta por pagar relacionada presenta un saldo de US\$0.00 y al 31 de diciembre de 2023 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$0.00.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2024 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2024	3,271,122.35	981,336.71	0.00	981,336.71
Menos				
Reserva Legal	21,600.00	(6,480.00)	0.00	(6,480.00)
Ingresos inversiones en El Exterior en cuenta local	18,384.11	(5,515.23)	0.00	(5,515.23)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	4,000.00	(1,200.00)	0.00	(1,200.00)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,175.70	352.71	0.00	352.71
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	83.04	24.91	0.00	24.91
Gastos no deducibles	<u>20,787.18</u>	<u>6,236.15</u>	<u>0.00</u>	<u>6,236.15</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,249,184.16			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>974,755.24</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>974,755.25</u>	<u>0.00</u>	<u>974,755.25</u>

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 974,755.24 que corresponde al saldo de impuesto sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2023 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2023	3,600,366.43	1,080,109.93	0.00	1,080,109.93
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,500.00	(750.00)	0.00	(750.00)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	952.64	285.78	0.00	285.78
Gastos no deducibles	<u>8,751.28</u>	<u>2,625.38</u>	<u>0.00</u>	<u>2,625.38</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,607,570.35			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>1,082,271.10</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>1,082,271.10</u>	<u>0.00</u>	<u>1,082,271.10</u>

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 1,082,271.10 que corresponde al saldo de impuesto sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se tienen otros activos corrientes de acuerdo con el siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<u>Bancos e intermediarios locales</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 601,445.69	US\$ 1,609,267.53
Depósitos en cuentas ahorro	12,461.38	126,712.87
Depósitos a Plazo	0.00	0.00
<u>Bancos y financieras del exterior</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	5,238.09	5,228.19
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	US\$ <u>619,145.16</u>	US\$ <u>1,741,208.59</u>

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Fondos de titularización	US\$ 395,641.12	US\$ 1,537,857.13
Otras cuentas por cobrar	146,833.28	95,333.32
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	US\$ <u>542,474.40</u>	US\$ <u>1,633,190.45</u>

La cuenta Fondos de titularización al 31 de diciembre de 2024 por la cantidad de **US\$395,641.12**; la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US\$177,415.68; y el valor de US\$218,225.44 representa cuentas por cobrar con cargo a otros Fondos de Titularización en proceso de integración, y al 31 de diciembre de 2023 por la cantidad de **US\$1,537,857.13** la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US\$202,145.84, cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06 en proceso de integración por la cantidad de US\$1,000,000.00, el cual será pagado a Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora de los excedentes del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal San Salvador Cero Cinco – FTHVAMS05, a partir de enero de 2024 en cuotas en cuotas de: Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América cada una, hasta completar un acumulado de Un Millón Cincuenta y Seis Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América, monto que incluye comisión de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América más el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, valor de US\$335,711.29 representa cuentas por cobrar con cargo a otros Fondos de Titularización en proceso de integración. Y la cuenta de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 de **US\$146,833.28** correspondiente US\$67,833.28 correspondiente a PAS – 002/2014, el cual se encuentra en apelación, valor de US\$79,000.00 corresponde a otras cuentas por cobrar, y al 31 de diciembre de 2023 de **US\$95,333.32** se refleja pago por US\$86,333.32 correspondiente PAS – 002/2014, el cual se encuentra en apelación, valor de US\$9,000.00 corresponde a otras cuentas por cobrar.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2024 cuenta con saldo en inversiones financieras por un valor de US\$4,471,808.97 y al 31 de diciembre de 2023, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 2,372,000.00, las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por **US\$ 22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US\$4,449,808.97**. Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2024 de **US\$4,471,808.97**.
- b) 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; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US\$2,350,000.00**. Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2023 de **US\$2,372,000.00**.

NOTA 8 MUEBLES

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
<u>Mobiliario y Equipo de Oficina</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,321.24	(1,294.79)	26.45
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,321.24	(1,321.24)	0.00
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,261.40	(1,446.60)	814.80
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,261.40	(1,634.63)	626.77
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,261.40	(1,822.67)	438.73
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,261.40	(2,010.71)	250.69
Aumento	1,187.66	(404.19)	783.47
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3,449.06	(2,414.90)	1,034.16
Aumento	0.00	(425.52)	(425.52)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3,449.06	(2,840.42)	608.64
Aumento	2,439.75	(169.40)	2,270.35
Saldo al 31 de diciembre de 2023	5,888.81	(3,009.82)	2,878.99
Aumento	2,031.25	(884.81)	1,146.44
Saldo al 31 de diciembre de 2024	7,920.06	(3,894.63)	4,025.43
<u>Equipo de Cómputo</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15,175.71	(7,952.05)	7,223.66
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	21,295.62	(10,895.46)	10,400.16
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22,477.04	(14,465.77)	8,011.27

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	25,126.67	(16,873.15)	8,253.52
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26,619.66	(20,397.69)	6,221.97
Aumento	2,548.75	(2,746.08)	(197.33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	29,168.41	(23,143.77)	6,024.64
Aumento	1,906.05	(2,435.08)	(529.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	31,074.46	(25,578.85)	5,495.61
Aumento	3,358.00	(2,328.74)	1,029.26
Saldo al 31 de diciembre de 2022	34,432.46	(27,907.59)	6,524.87
Aumento	1,107.15	(2,312.59)	(1,205.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	35,539.61	(30,220.18)	5,319.43
Aumento	2,034.48	(2,192.93)	(158.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	37,574.09	(32,413.11)	5,160.98

Vehículos

Saldo al 31 de diciembre de 2015	103,648.25	(50,096.99)	53,551.26
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	105,267.25	(71,028.68)	34,238.57
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,267.25	(92,163.08)	13,104.17
Aumento	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	105,267.25	(104,660.13)	607.12
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103,648.25	(103,648.25)	0.00
Aumento	2,624.53	(164.73)	2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020	106,272.78	(103,812.98)	2,459.80
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	106,272.78	(104,337.86)	1,934.92
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	106,272.78	(104,862.74)	1,410.04
Aumento	(2,624.53)	1,214.49	(1,410.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	103,648.25	(103,648.25)	0.00
Aumento	0.00	0.00	0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2024	103,648.25	(103,648.25)	0.00

Otros Bienes de uso diversos

Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000.00	0.00	1,000.00
Aumento	500.00	0.00	500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021	1,500.00	0.00	1,500.00
Aumento	2,500.00	0.00	2,500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2022	4,000.00	0.00	4,000.00
Aumento	0.00	0.00	0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4,000.00	0.00	4,000.00
Aumento	0.00	0.00	0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2024	4,000.00	0.00	4,000.00

Totales

Saldo al 31 de diciembre de 2015	120,145.20	(59,343.83)	60,801.37
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	127,884.11	(83,245.38)	44,638.73
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	130,005.69	(108,075.45)	21,930.24
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	132,655.32	(123,167.91)	9,487.41
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
Saldo al 31 de diciembre de 2019	133,529.31	(125,868.61)	7,660.70
Aumento	5,673.28	(3,098.85)	2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020	139,202.59	(128,967.46)	10,235.13
Aumento	3,093.71	(3,364.15)	(270.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 142,296.30	US\$ (132,331.61)	US\$ 9,964.69
Aumento	5,858.00	(3,279.14)	2,578.06
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US\$ 148,154.30	US\$ (135,610.75)	US\$ 12,543.55
Aumento	922.37	(1,267.50)	(345.13)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$ 149,076.67	US\$ (136,878.25)	US\$ 12,198.42
Aumento	4,065.73	(3,077.74)	987.99
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$ 153,142.40	US\$ (139,955.99)	US\$ 13,186.41

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Retenciones por pagar	US\$ 12,386.58	US\$ 10,113.01
Impuestos retenidos	27,976.36	18,073.43
Cuentas por pagar por servicios	348,283.46	2,834.33
Provisiones por pagar	778,473.85	855,953.85
Total Cuentas por Pagar	US\$ 1,167,120.25	US\$ 886,974.62

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024, el capital social asciende a US\$1,362,000.00. En fecha de junio de dos mil veinticuatro en Acta No 14 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US\$108,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,810 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y 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-49/2024, inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de inscripción, San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,809	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	<u>6,810</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,809 de participación social que ascienden a US\$ 1,361,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente. Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social asciende a US\$1,254,000.00. En fecha de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US\$54,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y 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-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,269	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	<u>6,270</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,269 de participación social que ascienden a US\$ 1,253,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente. Durante el período no se tuvieron incumplimientos en el nivel mínimo de patrimonio.

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2024 y 2023, 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 2024 y 31 de diciembre de 2023 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 1,105,313,464.49 y US\$ 1,078,592,893.92 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2024 se detallan a continuación:

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

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil dólares de los Estados Unidos de América (\$2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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 Diez Millones Cuatrocientos Ochenta y Ocho Mil Quinientos 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.

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antiguo Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

Según acta No. 26 de Junta Directiva, de fecha 19 de septiembre de 2011, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 01”, por un monto de hasta Cuatro Millones Cuatrocientos Dieciocho Mil Cuatrocientos 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.

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 2024 y 2023, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCPA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	3,900,000.00	4.75%	60 meses	18/02/2013	18/02/2018
2	38,344,000.00	5.15%	144 meses	18/02/2013	18/02/2025
3	16,044,000.00	5.93%	180 meses	18/03/2024	18/02/2028
4	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030
5	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030
6	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030
7	4,853,000.00	6.99%	180 meses	19/10/2015	19/10/2030

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 25,991,734.37; al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de U\$ 34,490,325.20.

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.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Pramerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,650,000.00). 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.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Pramerica Cero Uno llegó a su vencimiento el día catorce de abril de dos mil veintidós.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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. Los valores de titularización colocados vencieron en su totalidad con fecha 24 de octubre de 2024

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2023 es de US\$ 1,613,620.00.

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. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVGEO CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: LAGEO.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5.80%	180 meses	11/12/2014	11/12/2029

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 168,738,015.59; al 31 de diciembre de 2023 es de US\$ 189,309,416.93.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

o. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Administración 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 Administración 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 Administración 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. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAND CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	25,000,000.00	7.25%	180 meses	10/12/2015	10/12/2030
2	26,678,000.00	7.25%	177 meses	22/03/2016	22/12/2030
3	1,601,000.00	7.25%	177 meses	22/03/2016	22/12/2030
4	281,000.00	7.25%	177 meses	22/03/2016	22/12/2030
5	6,074,000.00	7.25%	60 meses	02/08/2016	02/08/2021
6	584,000.00	7.25%	60 meses	12/08/2016	12/08/2021

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
7	325,500.00	7.25%	60 meses	06/10/2016	06/10/2021
8	849,000.00	7.25%	97 meses	06/10/2016	06/10/2024
9	500,000.00	7.25%	97 meses	17/10/2016	17/10/2024
10	2,800,000.00	7.25%	60 meses	14/03/2017	14/03/2020
11	5,000,000.00	7.25%	174 meses	11/04/2017	11/12/2030
12	5,000,000.00	7.25%	174 meses	26/04/2017	26/12/2030
13	5,000,000.00	7.25%	173 meses	04/05/2017	04/12/2030
14	5,000,000.00	7.25%	173 meses	09/05/2017	09/12/2030
15	5,000,000.00	7.25%	173 meses	12/05/2017	12/12/2030
16	5,000,000.00	7.25%	173 meses	16/05/2017	16/12/2030
17	500,000.00	7.25%	173 meses	29/05/2017	29/12/2030
18	5,000,000.00	7.25%	172 meses	06/06/2017	06/12/2030
19	5,000,000.00	7.25%	172 meses	28/06/2017	28/12/2030
20	5,000,000.00	7.25%	171 meses	03/07/2017	03/12/2030
21	5,000,000.00	7.25%	171 meses	06/07/2017	06/12/2030
22	5,000,000.00	7.25%	171 meses	11/07/2017	11/12/2030
23	5,000,000.00	7.25%	171 meses	14/07/2017	14/12/2030
24	5,000,000.00	7.25%	171 meses	18/07/2017	18/12/2030
25	5,000,000.00	7.25%	171 meses	16/08/2017	16/12/2030
26	2,500,000.00	7.25%	160 meses	18/08/2017	18/12/2030
27	1,110,000.00	6.75%	17 meses	26/10/2017	26/03/2019
28	2,500,000.00	7.25%	158 meses	27/10/2017	27/12/2030
29	2,597,000.00	7.25%	157 meses	10/11/2017	10/12/2030

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 88,496,155.40; al 31 de diciembre de 2023 es de US\$ 97,411,320.00.

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 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. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCRE CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: CREDI Q S.A. de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	21,845,000.00	6.55%	120 meses	11/12/2017	11/12/2027
2	1,700,000.00	6.55%	117 meses	06/03/2018	06/12/2027
3	400,000.00	6.55%	116 meses	30/04/2018	30/12/2027
4	274,500.00	6.10%	116 meses	30/04/2018	30/12/2027
5	1,480,500.00	6.55%	120 meses	11/12/2017	11/12/2027

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo registrado es de US\$ 14,717,814.00 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US\$ 16,937,665.00.

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 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. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVCEPA CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	69,700,000.00	6.82%	180 meses	19/12/2017	20/12/2032
2	15,195,000.00	7.75% mes 1 al 9 y 8.32% mes 10 al 125	125 meses	11/10/2023	11/03/2034
3	5,000,000.00	7.75% mes 1 al 8 y 8.32% mes 9 al 124	124 meses	17/11/2023	17/03/2034
4	10,000,000.00	7.75% mes 1 al 7 y 8.31% mes 8 al 123	123 meses	19/12/2023	19/03/2034
5	195,000.00	7.75% mes 1 al 7 y 8.31% mes 8 al 123	123 meses	19/12/2023	19/03/2034

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo registrado es de US\$ 69,606,336.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 69,606,336.00.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAAC CERO DOS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán Cero Dos, cuya abreviación es VTHVAAC CERO DOS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAAC CERO DOS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAAC CERO DOS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de Antigua Cuscatlán.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	1,100,000.00	6.50%	96 meses	18/10/2018	18/10/2023
2	3,585,000.00	7.60%	96 meses	18/10/2018	18/10/2026
3	2,505,000.00	7.60%	96 meses	29/10/2018	29/10/2026

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 2,272,842.79 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US\$ 3,253,309.03.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.

6. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla

7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	25,755,000.00	7.87%	216 meses	31/07/2019	31/07/2037
2	3,050,000.00	7.00%	84 meses	31/07/2019	31/07/2026
3	1,000,000.00	7.00%	84 meses	13/08/2019	13/08/2026
4	495,000.00	7.00%	84 meses	20/08/2019	20/08/2026

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 27,699,346.66; al 31 de diciembre de 2023 es de US\$ 28,851,836.43.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	4,675,000.00	6.50%	60 meses	12/11/2019	12/11/2024
2	2,600,000.00	7.25%	96 meses	12/12/2019	12/11/2027
3	825,000.00	6.50%	60 meses	20/11/2019	20/11/2024
4	1,500,000.00	7.25%	96 meses	28/11/2019	28/11/2027
5	200,000.00	7.25%	96 meses	29/11/2019	29/11/2027
6	6,400,000.00	7.00%	60 meses	18/12/2019	18/07/2026

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 7,722,444.94; al 31 de diciembre de 2023 es de US\$ 9,690,493.63.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Sociedad Cooperativa de Ahorro y Microcrédito de R.L. de C.V. (AMC)
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	2,500,000.00	6.85%	84 meses	20/12/2019	20/12/2026
2	814,000.00	6.75%	60 meses	20/12/2019	20/12/2024
3	700,000.00	6.85%	84 meses	23/12/2019	23/12/2026
4	400,000.00	7.25%	84 meses	26/12/2019	26/12/2026
5	300,000.00	7.25%	83 meses	20/01/2020	20/12/2026
6	135,000.00	7.25%	82 meses	05/02/2020	05/12/2026
7	500,000.00	7.25%	82 meses	10/02/2020	10/12/2026
8	921,000.00	7.25%	82 meses	13/02/2020	13/12/2026

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 3,384,966.52; al 31 de diciembre de 2023 es de US\$ 4,371,329.66.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2023 es de US\$ 2,250,000.00.

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

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para

tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobada por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00).

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dio la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Dos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03", por un monto de hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 25,000,000.00).

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Tres.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	24,000,000.00	8.50%	119 meses	08/01/2021	08/12/2030
2	10,000,000.00	8.50%	237 meses	29/03/2021	11/12/2030
3	2,000,000.00	11.00%	180 meses	18/10/2022	18/10/2037
4	2,000,000.00	11.00%	180 meses	19/10/2022	19/10/2037
5	2,000,000.00	11.00%	180 meses	20/10/2022	20/10/2037
6	2,000,000.00	11.00%	180 meses	21/10/2022	21/10/2037
7	340,000.00	11.00%	180 meses	24/10/2022	24/10/2037
8	1,300,000.00	11.00%	144 meses	24/10/2022	24/10/2037
9	1,600,000.00	11.00%	144 meses	25/10/2022	25/10/2034

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
10	400,000.00	8.50%	180 meses	25/10/2022	25/10/2037
11	2,000,000.00	8.50%	180 meses	26/10/2022	26/10/2037
12	2,000,000.00	8.50%	180 meses	27/10/2022	27/10/2037
13	2,000,000.00	8.50%	180 meses	28/10/2022	28/10/2037

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 48,845,259.91 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 51,640,000.00.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	43,572,000.00	8.70%	40 meses	30/08/2021	31/08/2041
2	62,246,000.00	8.70%	40 meses	30/08/2021	31/08/2041
3	3,000,000.00	7.25%	79 meses	30/08/2021	31/03/2028
4	600,000.00	7.25%	79 meses	31/08/2021	31/03/2028
5	15,075,000.00	7.70%	84 meses	15/10/2021	18/10/2028

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 116,521,163.10. y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 119,256,299.99.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	71,690,000.00	7.59%	95 meses	15/11/2021	16/02/2038
2	2,250,000.00	7.59%	95 meses	19/11/2021	19/02/2038
3	1,000,000.00	7.59%	94 meses	03/12/2021	03/02/2038
4	500,000.00	7.59%	94 meses	07/12/2021	07/02/2038
5	1,250,000.00	7.59%	94 meses	08/12/2021	08/02/2038
6	2,000,000.00	7.59%	94 meses	22/12/2021	23/02/2038
7	500,000.00	7.59%	193 meses	03/01/2022	03/02/2038
8	3,490,000.00	7.59%	193 meses	14/01/2022	14/02/2038
9	6,000,000.00	8.75%	192 meses	27/04/2023	27/04/2039
10	200,000.00	6.50%	10 meses	14/06/2023	14/04/2024
11	200,000.00	6.50%	9 meses	18/07/2023	18/04/2024
12	200,000.00	6.50%	8 meses	10/08/2023	22/04/2024

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 78,107,073.29. y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 81,688,329.52.

dd. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 04

Según acta No. 174 de Consejo de Gerentes, de fecha 04 de enero de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial 04", por un monto de hasta Seiscientos Quince Millones Quinientos Veinticuatro Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$615,524,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-4/2022 de fecha de fecha 28 de enero de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2022 de fecha 14 de febrero de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Según acta 178 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de enero de 2022, se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Hencorp Valores FONDO DE CONSERVACIÓN VIAL CERO CUATRO (FTHVFOV CERO CUATRO).

Emisor: Hencorp Valores Ltda. Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, en carácter de administrador del FTHVFOV CERO CUATRO y con Originador: Fondo de Conservación Vial.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores Ltda., Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora. Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda Emitidos con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores, FONDO DE CONSERVACION VIAL (VTHVFOV CERO CUATRO).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación VIAL

Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5,855,000.00	6.99%	12 meses	31/03/2022	31/03/2023
2	15,000,000.00	8.75%	239 meses	19/04/2022	19/03/2042
3	200,000.00	8.75%	239 meses	19/04/2022	19/04/2042
4	500,000.00	8.75%	239 meses	20/04/2022	20/04/2042
5	15,000,000.00	8.75%	238 meses	24/05/2022	24/03/2042
6	25,000,000.00	8.75%	235 meses	30/08/2022	30/03/2042
7	250,000.00	8.75%	235 meses	30/08/2022	30/03/2042
8	5,000,000.00	8.75%	233 meses	01/11/2022	01/04/2042
9	1,400,000.00	8.75%	228 meses	24/03/2023	24/03/2042
10	3,000,000.00	8.50%	12 meses	13/10/2023	13/10/2024

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
11	5,000,000.00	9.80%	221 meses	13/10/2023	13/03/2042
12	3,600,000.00	9.15%	60 meses	07/05/2024	07/05/2029
13	3,500,000.00	9.15%	60 meses	16/08/2024	16/08/2029
14	2,000,000.00	9.15%	60 meses	02/10/2024	02/10/2029
15	200,000.00	9.15%	60 meses	04/10/2024	04/10/2029
16	125,000.00	9.15%	60 meses	04/10/2024	04/10/2029
17	5,000,000.00	9.15%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 127,390,878.77. y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 117,948,717.12.

ee. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – SANTA ELENA 01.

Según acta No. 179 de Consejo de Gerentes, de fecha 28 de enero de 2022 y su modificación en sesión No 195 de Consejo de Gerentes de fecha 2 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Elena 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$15,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, 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-26-2022 de fecha 5 de julio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

1. Monto a negociar US\$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos América)
2. Fecha de colocación: 8 de julio de 2022
3. Fecha de liquidación: 8 de julio de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
6. Plazo de la emisión: 35 años
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
10. Horario de Ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
11. Redención Anticipada: 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 15 días de anticipación. La redención y determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.
13. Calificación del riesgo inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

14. Fecha de vencimiento: 8 de julio de 2057.
15. Pago de Dividendos: En Función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
16. Pago de Capital: Al vencimiento.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$10,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 10,000,000.00.

ff. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – DOM 01

Según acta No. 192 de Consejo de Gerentes, de fecha 23 de mayo de 2022 y su modificación en sesión No 194 de Consejo de Gerentes de fecha 31 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01", por un monto de hasta Ochocientos Ocho Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$808,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2022 de fecha de fecha 31 de mayo de 2022, 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-23-2022 de fecha 29 de junio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVDOM CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM 01, cuya abreviación es VTHVDOM CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVDOM CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVDOM CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Dirección de Obras Municipales.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	3,500,000.00	7.55%	60 meses	17/08/2022	18/08/2027
2	2,200,000.00	7.55%	60 meses	22/08/2022	22/08/2027
3	2,000,000.00	7.55%	60 meses	22/09/2022	22/09/2027
4	1,100,000.00	7.55%	60 meses	20/10/2022	20/10/2027
5	2,400,000.00	7.65%	60 meses	30/11/2022	30/01/2027
6	500,000.00	7.65%	60 meses	27/01/2023	27/01/2028
7	800,000.00	7.65%	60 meses	14/03/2023	14/03/2028
8	3,600,000.00	9.15%	60 meses	07/05/2024	07/05/2029
9	3,500,000.00	9.15%	60 meses	16/08/2024	16/08/2029

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
10	2,000,000.00	9.15%	60 meses	02/10/2024	02/10/2029
11	4,500,000.00	9.15%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 21,561,590.45 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 10,185,893.75.

gg. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Inversiones Bolívar 01.

Según sesiones de acta No 147, de fecha 13 de abril de 2021, sesión No 190 de fecha 18 de mayo de 2022 y sesión No 195 de Consejo de Gerentes, de fecha 02 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$21,500,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, 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-48/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Monto Tramo \$4,974,000.00
3. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVIB01
4. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
5. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US\$: \$3,316,000.00
8. Monto de Negociación US\$: 3,316,000.00
9. Clasificación 1: Pacific Credit Rating N1
10. Clasificación 2: N/A N/A

Contratación

1. Mínimo de contratación: 1
2. Múltiplo de contratación: 1

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: -
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-48/2022
4. Fecha de Aprobación: 01 de septiembre de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0036-2022
2. Fecha: 26 de Agosto de 2022

3. Asiento Material: CD-28/2022
4. Fecha: 10 de junio de 2022

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 8,290,001.66 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 8,290,001.66.

hh. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AES 01.

Según sesiones de acta No 191 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01", por un monto de hasta Trecientos Catorce Millones Ciento Setenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$314,170,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2022 de fecha de fecha 28 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesión No CD-49/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, 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-51/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAES CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01, cuya abreviación es VTHVAES CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAES CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAES CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: AES.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	73,999,000.00	8.00%	180 meses	25/10/2022	25/10/2037
2	3,319,000.00	8.00%	180 meses	25/10/2022	25/10/2037
3	16,000,000.00	8.00%	179 meses	25/11/2022	25/10/2037
4	730,000.00	8.00%	179 meses	25/11/2022	25/10/2037
5	800,000.00	8.00%	176 meses	06/02/2023	06/10/2037
6	300,000.00	8.00%	176 meses	10/02/2023	10/10/2037
7	200,000.00	8.75%	176 meses	24/02/2023	25/10/2037
8	10,050,000.00	8.75%	175 meses	13/03/2023	25/10/2037
9	1,000,000.00	8.75%	175 meses	23/03/2023	25/10/2037
10	10,400,000.00	8.75%	175 meses	30/03/2023	25/10/2037
11	15,000,000.00	8.75%	174 meses	27/04/2023	25/10/2037
12	200,000.00	8.75%	174 meses	02/05/2023	25/10/2037
13	10,000,000.00	8.75%	174 meses	02/05/2023	25/10/2037

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
14	2,250,000.00	8.75%	162 meses	25/04/2024	25/10/2037
15	2,500,000.00	8.75%	158 meses	30/08/2024	25/10/2037

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 146,748,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 141,998,000.00.

ii. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Optima Servicios Financieros 01.

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno", FTHVOPT CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-65/2022 de fecha de fecha 16 de noviembre de 2022, 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-20/2023 de fecha 3 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Titulo de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVOPT CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros 01, cuya abreviación es VTHVOPT CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVOPT CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVOPT CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Optima Servicios Financieros.
7. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	1,000,000.00	8.25%	48 meses	08/03/2023	08/03/2027
2	1,000,000.00	9.00%	60 meses	14/09/2023	14/09/2028
3	1,200,000.00	9.50%	48 meses	19/12/2023	19/12/2027
4	500,000.00	9.00%	48 meses	10/04/2024	10/04/2028
5	300,000.00	8.75%	24 meses	24/09/2024	24/09/2026
6	700,000.00	9.00%	36 meses	24/09/2024	24/09/2027

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 4,700,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$3,200,000.00.

jj. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Park Tower 01.

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno", FTHVPT CERO UNO, por un monto de hasta Cinco Millones de los Estados Unidos de América (US\$5,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-67/2022 de fecha de fecha 21 de diciembre de 2022, 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-18/2023 de fecha 16 de febrero de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVPT CERO UNO por US\$1,850,000.00

Fecha de negociación: 31 de marzo de 2023

Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2023

Plazo de liquidación: T+0= 31 de marzo de 2023

Tasa de Interés que pagar: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable).

Monto a negociar: US\$1,850,000.00 (Un Millón Ochocientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América).

Precio base: 100.00%

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Forma de Negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador

Horario de ingreso de la oferta: De 9:00 am a 10:00 am

Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el Prospecto de Emisión.

Plazo del tramo: 5 años

Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2028.

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 quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la 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 hubiere 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.

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 1,850,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 1,850,000.00.

kk. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Cerro Verde 01.

Según sesiones de acta No 228 de Consejo de Gerentes, de fecha 27 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno", FTHVCV CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-68/2022 de fecha de fecha 23 de diciembre de 2022, 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. 10/2023 de fecha 27 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio Base: US\$1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00.
3. Tasa de interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
4. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
5. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
6. 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 preaviso mínimo de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
7. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.
8. Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose la emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
10. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	PAGO DIVIDENDOS	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	2,100,000.00	En Función Política de Pagos del FTI	35 años	03/04/2023	03/04/2058
2	1,650,000.00		35 años	04/04/2023	03/04/2058
3	657,000.00		34 años	08/01/2024	03/04/2058

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 4,407,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 3,750,000.00.

II. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EE 01.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de “Valores de Titularización” – Títulos de Participación a Cargo del “Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores EE 01”, por un precio de Veinte Millones Cuatrocientos Siete Mil Doscientos Veinticuatro con Sesenta Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América (US\$20,407,224.60). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-35/2023 de fecha de fecha 28 de julio de 2023, 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. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

1. Monto a negociar: US\$6,000,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 9 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
4. Precio base: 100.000000%
5. Precio base: 100.00
6. Valor mínimo y múltiplo de contratación: Un título de participación por US\$100.00
7. Número de valores a colocar: 60,000.00
8. Plazo de la emisión: 35 años
9. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
10. Base de cálculo: Año calendario
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
12. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
13. Redención Anticipada: A Opción del Originador: Los valores emitidos en la Serie Preferente podrán ser redimidos anticipadamente sin restricción alguna, por otro lado, los emitidos en la Serie Común, solo podrán ser redimidos anticipadamente siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros. Independientemente de la serie, 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 30 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno.
15. Calificación del Riesgo Inicial: “NIVEL UNO” otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de vencimiento: 9 de octubre de 2058
17. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y de la Superintendencia del Sistema Financiero “La inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”. Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro

Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor".
Solicite a su casa Corredora de Bolsa el prospecto de la emisión donde encontrará información más detallada del emisor y de la emisión autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. También puede consultarlo en el sitio web de la Bolsa de Valores.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 6,000,000.00.

mm. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Montreal 1.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se aceptó en punto número tres de ésta sesión como Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno y Autorizar la suscripción de los contratos necesarios para formalizar el nombramiento, particularmente, la modificatoria de las características de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno. El Presidente del Consejo de Gerentes expone al pleno que con fecha 29 de septiembre de 2023, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa comunica mediante una Carta que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno celebrada el día 12 de septiembre de 2023 autorizó por unanimidad la sustitución de Ricorp Titularizadora, S.A. como Administrador del Fondo por la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora. Por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la modificación a la característica de la emisión, solicitar la modificación a la inscripción de la emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y en la Bolsa de Valores y Facultar al Gerente presidente, Gerente secretario y Representante Legal de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para que conjunta o separadamente en representación de la sociedad, comparezca ante notario y otorgue y suscriba cualquier tipo de documentos o instrumentos públicos o privados que fueren pertinentes para formalizar el proceso correspondiente, entre otros, sin necesidad de posterior autorización por parte de Consejo de Gerentes.

Monto de la emisión: Monto Fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US\$60,000.000.00); aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonable en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularización y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización se podrán acordar aumentos del monto de la emisión según cláusula del contrato celebrado.

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-50/2023 de fecha de fecha 13 de octubre de 2023 que sustituye el anterior Asiento Registral No CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público número EM-0001-2021, 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. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Datos de la emisión:

Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – FTIHMONT1

Originador: Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima; La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable; Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable

Perito Valuador de Activos Cedidos: Morena Guadalupe Vásquez López

Representante de los Tenedores de Valores: Lafise Valores, de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
 Nombramiento en Sesión de Junta Directiva de la Titularizadora: No JD-06/2020 Fecha:14/05/2020
 Características de la emisión
 Denominación: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – VTHVMONT1
 Monto: US\$60,000.000.00
 Cantidad de valores: 6,000.000
 Sobretasa Mínima: N/A
 Instrumento Financiero: Valores de Titularización – Títulos de Participación
 Tasa de referencia: N/A
 Forma de emisión: Anotaciones Electrónica de Valores en cuenta
 Forma de circulación: Transferencia electrónica contable
 Forma de pago de los intereses: Por anotación
 Frecuencia de Reajuste de la tasa de Interés*: N/A (*) aplica únicamente para Tasa de referencia variable
 Plazos Autorizados (meses)
 máximo: 1188
 Garantía Especifica: 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 con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes, 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; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 60,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 60,000,000.00.

nn. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CC 01.

Según sesiones de acta No 257 de Consejo de Gerentes, de fecha 8 de diciembre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CC 01", por un monto de Hasta Sesenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$60,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2023 de fecha 14 de julio de 2023, 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. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: 1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
3. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
4. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
5. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
6. Redención Anticipada: Siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres 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 los

Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente 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 de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres 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 podrá 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.

7. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
8. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

10. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	PAGO DIVIDENDOS	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5,000,000.00	En Función Política de Pagos del FTI	27 años	22/12/2023	22/12/2050
2	27,623,000.00		27 años	01/02/2024	22/12/2050
3	979,000.00		27 años	15/02/2024	22/12/2050

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 32,623,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 5,000,000.00.

oo. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – AH 01.

Según sesiones de acta CG-No 255/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-258/2023 de fecha 22 de diciembre de 2023, sesión No CG-263/2023 de fecha 5 de enero de 2024. Resolución de 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. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores AH 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-02/2024 de fecha 12 de enero de 2024, 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. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio Base: US\$1,000.00
2. Plazo de la emisión: 5 años
3. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
4. Tipo de serie: Comunes y Preferentes

5. Calificación de Riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
6. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TIPO DE SERIE	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	5,650,000.00	Común	1826 días	08/02/2024	08/02/2029
2	91,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
3	300,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
4	960,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
5	300,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
6	300,000.00	Preferente	1723 días	22/05/2024	08/02/2029
7	33,000.00	Preferente	1722 días	23/05/2024	08/02/2029
8	250,000.00	Preferente	1722 días	23/05/2024	08/02/2029
9	300,000.00	Preferente	1676 días	08/07/2024	08/02/2029
10	100,000.00	Preferente	1669 días	15/07/2024	08/02/2029
11	50,000.00	Preferente	1669 días	15/07/2024	08/02/2029
12	50,000.00	Preferente	1669 días	15/07/2024	08/02/2029
13	190,000.00	Preferente	1661 días	23/07/2024	08/02/2029
14	500,000.00	Preferente	1660 días	24/07/2024	08/02/2029
15	250,000.00	Preferente	1655 días	29/07/2024	08/02/2029
16	100,000.00	Preferente	1637 días	16/08/2024	08/02/2029
17	125,000.00	Preferente	1633 días	20/08/2024	08/02/2029
18	213,000.00	Preferente	1626 días	27/08/2024	08/02/2029
19	80,000.00	Preferente	1626 días	27/08/2024	08/02/2029
20	100,000.00	Preferente	1623 días	30/08/2024	08/02/2029
21	94,000.00	Preferente	1623 días	30/08/2024	08/02/2029
22	50,000.00	Preferente	1616 días	06/09/2024	08/02/2029
23	106,000.00	Preferente	1616 días	06/09/2024	08/02/2029
24	250,000.00	Preferente	1610 días	12/09/2024	08/02/2029
25	1,000,000.00	Preferente	1602 días	20/09/2024	08/02/2029
26	150,000.00	Preferente	1598 días	24/09/2024	08/02/2029
27	75,000.00	Preferente	1598 días	24/09/2024	08/02/2029
28	100,000.00	Preferente	1589 días	03/10/2024	08/02/2029
29	100,000.00	Preferente	1584 días	08/10/2024	08/02/2029
30	50,000.00	Preferente	1577 días	15/10/2024	08/02/2029
31	125,000.00	Preferente	1569 días	23/10/2024	08/02/2029
32	500,000.00	Preferente	1553 días	08/11/2024	08/02/2029
33	110,000.00	Preferente	1548 días	13/11/2024	08/02/2029
34	50,000.00	Preferente	1549 días	12/11/2024	08/02/2029
35	96,000.00	Preferente	1547 días	14/11/2024	08/02/2029
36	500,000.00	Preferente	1540 días	21/11/2024	08/02/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 9,216,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

pp. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – PB 01.

Según sesiones de acta CG-No 221/2023 de fecha 18 de enero de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-226/2023 de fecha 3 de marzo de 2023, en sesión No CG-236/2023 de fecha 23 de junio de 2023 y sesión No CG-240/2023 de fecha 14 de julio de 2023. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores PB 01", por un monto de Hasta Veinticinco Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$25,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-34/2023 de fecha 25 de julio de 2023 y en sesión No CD-64/2023 de fecha 15 de diciembre de 2023 que autorizó la modificación al asiento registral de esta emisión, 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. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: 1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
3. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL TRES" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
4. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
5. Pago de Capital: Al vencimiento
6. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
7. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
8. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TIPO DE SERIE	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	2,000,000.00	Común	10 años	01/03/2024	01/03/2034
2	779,000.00	Preferente	1 año	09/04/2024	09/04/2025
3	155,000.00	Preferente	1 año	08/05/2024	08/05/2025

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 2,934,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

qq. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Distri Bodegas 01.

Según sesiones de acta CG-No 254/2023 de fecha 13 de noviembre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-266/2024 de fecha 25 de enero de 2024, en sesión No CG-268/2024 de fecha 12 de enero de 2024 y sesión No CG-269/2024 de fecha 26 de febrero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Distri Bodegas 01", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000,000.00).

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-17/2024 de fecha 21 de marzo de 2024, 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. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Precio base: US\$1,000.00
2. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
3. Plazo de la emisión: 5 años contados a partir de su primera negociación (07/05/2024)
4. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
5. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.
6. Detalle de Valores de Titularización colocados:

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	200,000.00	5 años	07/05/2024	07/05/2029
2	3,285,000.00	5 años	17/05/2024	07/05/2029
3	1,140,000.00	5 años	23/05/2024	07/05/2029
4	325,000.00	5 años	29/05/2024	07/05/2029
5	25,000.00	5 años	29/05/2024	07/05/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 4,025,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

rr. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – El Encuentro 02.

Según sesiones de acta CG-No 253/2023 de fecha 20 de octubre de 2023 y sus modificaciones en sesión No. CG-255/2023 de fecha 17 de noviembre de 2023, en sesión No CG-257/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023 y sesión No CG-263/2024 de fecha 5 de enero de 2024. Resolución de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. número JD-07/2010 de fecha 26 de mayo de 2010 que autorizó la inscripción del emisor. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro 02", por un monto de Hasta Diez Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-03/2024 de fecha 19 de enero de 2024, 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. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I*

1. Monto a negociar: US\$4,000,000.00 (Cuatro millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de mayo de 2024
3. Fecha de liquidación: 28 de mayo de 2024
4. Precio base: US\$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 4,000
7. Plazo de la emisión: 26 años

8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Tramo II*

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 5 de julio de 2024
3. Fecha de liquidación: 5 de julio de 2024
4. Precio base: US\$1,000.00
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
6. Número de valores a colocar: 2,000
7. Plazo de la emisión: 9,458 días
8. Calificación del riesgo inicial: "Nivel Dos" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el Clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
9. Fecha de Vencimiento: 28 de mayo de 2050.
10. Información en detalle específico*: Informe de auditor externo del Fondo y Oferta Publica en Bolsa de Valores de El Salvador.

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

ss. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 06

Según sesiones de acta CG-No 272/2024 de fecha 18 de marzo de 2024 y sus modificaciones en sesión No. CG-274/2024 de fecha 5 de abril de 2024. Resolución de 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. La autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06", por un monto de Hasta Veinticinco Millones Quinientos Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$25,510,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-23/2024 de fecha 24 de abril de 2024, 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. La cantidad de tramos colocados y características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO SEIS.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06, cuya abreviación es VTHVAMS CERO SEIS.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO SEIS, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

5. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO SEIS y con cargo a dicho Fondo.
6. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
7. Detalle de Valores de Titularización colocados

TRAMO	VALOR US\$ COLOCADO	TASA DE INTERES	PLAZO	FECHA COLOCACION	FECHA VENCIMIENTO
1	500,000.00	9.50%	60 meses	02/10/2024	02/10/2029
2	500,000.00	9.00%	36 meses	02/10/2024	02/10/2027
3	150,000.00	9.00%	36 meses	02/10/2024	02/10/2027
4	150,000.00	9.00%	36 meses	02/10/2024	02/10/2027
5	500,000.00	9.50%	60 meses	11/11/2024	11/11/2029
6	3,500,000.00	9.60%	60 meses	19/11/2024	19/11/2029

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo registrado es de US\$ 5,214,841.04 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 28 de junio de 2024 en Acta No. 14 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-49/2024. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 649 del Libro 4,907 del Registro de Sociedades, fecha de la inscripción en San Salvador, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro.
2. Con fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-40/2022. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.
3. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.
4. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.

5. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.
6. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.
7. 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 del 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.
8. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA 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, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

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

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

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 10 de enero de 2023 según acta número Nueve de Sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en punto Seis; 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
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Presidente
Roberto Arturo Valdivieso Aguirre	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
José Adolfo Galdámez Lara	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés	Gerente Suplente
Gerardo Miguel Barrios Herrera	Gerente Suplente

Con fecha 12 de enero de 2023 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 29 del libro 4,685 del Registro de Sociedades del folio 92 al 94 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

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

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

A fecha 20 de enero de 2022 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 58 del libro 4,506 del Registro de Sociedades del folio 322 al 324, la credencial de elección de Consejo de Gerentes, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

Según acta número ciento noventa y seis de Consejo de Gerentes, de fecha diez de junio de dos mil veintidós en punto número tres se hace conocimiento al Consejo de Gerentes; la Renuncia del Gerente Administrativo Jaime Guillermo Dunn de Ávila de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós. Quedando en la próxima Asamblea de fecha diez de enero de dos mil veintitrés se nombre el nuevo Gerente Administrativo.

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024

Según acta No. 301 de Consejo de Gerentes, celebrada el 06 de enero de 2025, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2024, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2025.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2023, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2024.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US\$92,500.00. En fecha 5 de septiembre de 2023 con mandamiento de ingreso número 108952, recibo de ingreso único número 17 0462272 fue pagado con cheque número 0000055-31 de Banco Atlántida; dicha multa impuesta por la Superintendencia del Sistema Financiero según procedimiento administrativo sancionatorio Referencia PAS-002/2014.

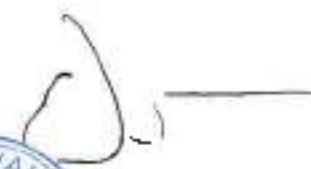
NOTA 19 SUMARIO DE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y LAS NORMAS CONTABLES PARA SOCIEDADES DE TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

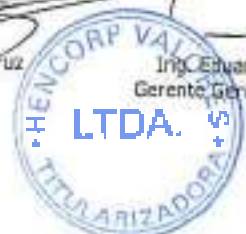
La administración de la Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales, con respecto a su giro de negocio, entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables para sociedades de titularización de activos emitidas por la Superintendencia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

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:
 - i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
 - ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.
4. La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 3 a la 59 son parte integral de los Estados Financieros.


Lic. Melvin Belmonte Cruz
Contador General


Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal



Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Reg. 2523) Auditores Externos



Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único



Dictamen e informe de los auditores independientes

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022



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

Audidores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y
Consejo de Gerentes de
Hercorp Valores, LTDA., Titularizadora

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Hercorp Valores, LTDA., Titularizadora que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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

Lc. José Mario Zelaya Rivas
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 17 de enero de 2024

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

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Balance General al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activo		
Activo corriente	US\$ 5,979,942.63	US\$ 5,288,932.52
Efectivo y sus equivalentes	300.00	300.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios (nota 7)	1,741,208.50	4,349,823.61
Inversiones financieras (nota 7)	2,372,000.00	222,000.00
Cuentas y documentos por cobrar (nota 7)	1,633,150.45	528,143.03
Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas (nota 5)	128,556.87	91,282.29
Rendimientos por cobrar	10,334.19	658.29
Ingresos	94,352.53	96,725.30
Activo no corriente	12,196.42	12,543.55
Muebles (nota 8)	12,196.42	12,543.55
Activos intangibles (nota 9)	0.00	0.00
Total, activo	US\$ 5,992,141.05	US\$ 5,301,476.07
Pasivo		
Pasivo corriente	1,969,245.72	1,662,674.68
Cuentas por pagar (nota 10)	886,974.62	755,238.82
Cuentas por pagar Relacionadas (nota 5)	0.00	0.00
Ingresos por pagar (nota 6)	1,082,271.10	907,435.86
Patrimonio		
Capital	1,254,000.00	1,254,000.00
Capital social (nota 12)	1,254,000.00	1,254,000.00
Reservas de capital	250,800.00	250,800.00
Reservas de capital	250,800.00	250,800.00
Resultados	2,518,095.33	2,134,001.39
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	0.00	0.00
Resultados del presente periodo	2,518,095.33	2,134,001.39
Total, pasivo y patrimonio	US\$ 5,992,141.05	US\$ 5,301,476.07
Contingencias de compromisos y control propias		
Cuentas contingentes de compromisos deudoras (nota 16)	US\$ 1,578,392,893.92	US\$ 948,633,334.20
Garantías otorgadas	0.00	0.00
Otras contingencias y de compromisos	1,078,592,893.92	948,633,334.20
Total	US\$ 1,078,592,893.92	US\$ 948,633,334.20
Contingencias de compromisos y control acreedoras		
Cuentas contingentes y de compromisos (nota 16)	US\$ 1,078,592,893.92	US\$ 948,633,334.20
Responsabilidad por garantías otorgadas	0.00	0.00
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	1,078,592,893.92	948,633,334.20
Total	US\$ 1,078,592,893.92	US\$ 948,633,334.20

Las notas que aparecen de la página 9 a la 37 son parte integral de los Estados Financieros.

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

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

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

(Compañía salvadoreña – nota 1)

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	2023		2022	
Ingresos:				
Ingresos por explotación				
Ingresos por titularización de activos	US\$	5,736,742.79	US\$	5,650,646.98
Ingresos diversos		0.00		0.00
		<u>5,736,742.79</u>		<u>5,650,646.98</u>
Egresos:				
Costos de explotación		2,250,056.77		2,659,230.49
Gastos de operación por titularización de activos		158,443.37		700,157.54
Gastos generales de admón. y personal de operac. de titularizadora		2,083,951.81		1,955,093.81
Gastos por depreciación, amortización y deterioro		2,661.59		3,279.14
Resultado de operación		<u>3,485,576.02</u>		<u>2,991,316.45</u>
Ingresos financieros		112,336.87		71,111.00
Ingresos por inversiones financieras		98,941.52		35,719.75
Ingresos por cuentas y documentos por cobrar		13,445.35		35,391.25
Otros ingresos financieros		0.00		0.00
Utilidad de operación antes de impuestos		<u>3,599,062.89</u>		<u>3,052,427.45</u>
Impuesto sobre la renta				
Impuesto sobre la renta (nota 6)		1,082,271.10		907,435.88
Utilidad ordinaria después de impuesto		<u>2,516,791.79</u>		<u>2,154,991.63</u>
Gastos financieros		90.56		10,150.24
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		0.00		0.00
Gastos por cuentas y documentos por pagar		90.56		274.87
Otros gastos financieros		0.00		5,915.37
Pérdida en venta de activos		0.00		0.00
Utilidad ordinaria después de impuestos		<u>2,516,701.23</u>		<u>2,144,801.39</u>
Ingresos extraordinarios		1,394.10		0.00
Gastos extraordinarios		0.00		0.00
Utilidad neta del ejercicio (incluye reserva legal)	US\$	<u>2,518,095.33</u>	US\$	<u>2,144,801.39</u>

Utilidades retenidas al principio del año	US\$	2,395,601.39	US\$	2,068,079.49
Total utilidades retenidas al finalizar el año más reserva legal		2,758,895.33		2,395,601.39
Utilidades de ejercicio y antes de impuesto		3,599,062.89		3,062,477.49
Utilidades de ejercicio y antes de partidas extraordinarias		2,516,701.23		2,144,801.39
Utilidades (pérdida) después de partidas extraordinarias		2,518,095.33		2,144,801.39
No. de acciones comunes en circulación		6,270		6,270
Valor nominal		200		200.00
Utilidades del ejercicio por acción		401.61		342.07

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 son parte integral de los Estados Financieros

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

Lic. Melba Baltimore Cruz
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Único


HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

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

(Compañía salvadoreña – nota - 1)

Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 2019	US\$ 1,177,200.00	US\$ 235,440.00	US\$ 4,830.58	US\$ 1,453,244.94	US\$ 2,870,715.52
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,453,244.94	(1,453,244.94)	0.00
Capitalización	22,800.00	0.00	(22,800.00)	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,435,000.00)	0.00	(1,435,000.00)
Aumento de reserva legal	0.00	4,560.00	0.00	0.00	4,560.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,278,806.99	1,278,806.99
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	US\$ 1,200,000.00	US\$ 240,000.00	US\$ 275.52	US\$ 1,278,806.99	US\$ 2,719,082.51
Capitalización	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(275.52)	(1,278,806.99)	(1,279,082.51)
Aumento de reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado del ejercicio	0.00	0.00	0.00	1,848,079.49	1,848,079.49
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	US\$ 1,200,000.00	240,000.00	0.00	1,848,079.49	3,288,079.49
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	1,848,079.49	(1,848,079.49)	0.00
Capitalización	54,000.00	0.00	0.00	0.00	54,000.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(1,848,079.49)	0.00	(1,848,079.49)
Aumento Reserva Legal	0.00	10,800.00	0.00	0.00	10,800.00
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,134,001.39	2,134,001.39
Saldo al 31 de Diciembre de 2022	1,254,000.00	250,800.00	0.00	2,134,001.39	3,638,801.39
Traslado de resultados acumulados	0.00	0.00	2,134,001.39	(2,134,001.39)	0.00
Aumento de Capital Social	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dividendos declarados	0.00	0.00	(2,134,001.39)	0.00	(2,134,001.39)
Aumento Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	2,518,095.33	2,518,095.33
Saldo al 31 de Diciembre de 2023	1,254,000.00	250,800.00	0.00	2,518,095.33	4,022,895.33

En fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US\$54,000.00 a efecto de llevar el capital Social de la Sociedad a la suma de \$1,254,000.00, acordándose efectuar mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,273 acciones comunes y nominales 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 87 son parte integral de los Estados Financieros

Zelava Rivas Asociados, S.A. de C.V.
(Rng. 2503) Auditores Externos

Lic. Melvin Baltimore Cruz
Contador General

Lic. Eduardo Arturo Afaro Barrios
Gerente General y Representante Legal

Lic. Mario Zelava Rivas
Administrador Único



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

(Compañía salvadoreña - nota - 1.)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	2023	2022
<u>Flujo de efectivo por actividades de operación</u>		
Entrada de operaciones de inversión propia	US\$ 8,577,866.68	US\$ 5,452,984.75
Entrada por servicios	5,534,596.95	5,490,100.74
Entrada por intereses y dividendos	102,710.97	70,452.71
Otras entradas relativas a operación	124,829.57	683,681.31
Menos:		
Pagos por compra de inversión propia	10,621,090.97	5,518,000.00
Pagos por costos de servicios	158,443.37	700,157.54
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	1,563,067.77	1,322,138.05
Pago de proveedores	1,238.75	12,172.40
Pago de impuestos y contribuciones	996,092.27	936,940.32
Otros pagos relativos a operación	1,473,827.60	538,551.19
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación</i>	<i>(473,751.51)</i>	<i>2,669,260.01</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de inversión</u>		
Entradas por venta de inversiones financieras	0.00	0.00
Entradas por dividendos recibidos	2,500.00	21,735.00
Entrada por venta de inmuebles y equipos	2,624.53	0.00
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
Menos:		
Pagos por compra de inmuebles y equipos	5,986.65	5,858.00
Otros ingresos relativos a inversión	0.00	0.00
<i>Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión</i>	<i>(662.12)</i>	<i>15,877.00</i>
<u>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento</u>		
Entrada de aportes de accionistas	0.00	54,000.00
Entrada de préstamos bancarios a corto y largo plazo	0.00	0.00
Entrada por operaciones de reporto	0.00	0.00
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento	0.00	0.00
Menos:		
Amortización de préstamos obtenidos	0.00	0.00
Pago de dividendos y otras distribuciones	2,134,001.39	1,848,079.49
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad de financiamiento	0.00	121,000.00
<i>(Disminución) de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i>	<i>(2,134,001.39)</i>	<i>(1,915,079.49)</i>
<i>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<i>(2,608,615.02)</i>	<i>770,057.52</i>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	4,350,123.61	3,580,066.09
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	US\$ 1,741,508.59	US\$ 4,350,123.61

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

(Compañía salvadoreña - nota - 1)

Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	2023	2022
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Resultados del ejercicio utilidad	US\$ 2,518,095.33	US\$ 2,144,801.39
Más:		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Provisiones para incobrabilidad desvalorización de inversión del	0.00	0.00
Depreciaciones y amortizaciones del periodo	2,661.59	3,279.14
Provisiones diversas del periodo	0.00	0.00
Otros	1,082,271.10	907,435.86
Menos:		
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo		
Cuentas y documentos por cobrar	(1,151,997.90)	428,517.88
Cuentas y documentos por pagar	131,735.60	61,636.41
Gastos pagados por anticipo	0.00	0.00
Otros activos	(2,149,581.57)	(84,128.23)
Impuesto y contribuciones por pagar	(907,435.86)	(792,282.47)
Proveedores	0.00	0.00
(Disminución) aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación	US\$ (473,751.81)	US\$ 2,669,260.01

Los datos que aparecen de la página 9 a la 67 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmora Cruz
Contador General

Lic. Eduardo Arturo Alfaro Barillas
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas
Administrador Inter.



HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA

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

(Compañía salvadoreña- nota - 1)

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora de conformidad con el artículo ocho de la Ley de Titularización de Activos presento testimonio de escritura de constitución fechada dos de junio de dos mil ocho ante los oficios del Notario Zygmunt Brett Sánchez para autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero siendo aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-veinticuatro/dos mil ocho, de fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, siendo calificada favorablemente, realizando la escritura de constitución el dos de julio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Zygmunt Brett Sánchez e inscrita en el Registro de Comercio al Número 22 del libro No. 2347 del Registro de Sociedades del Folio 180 al Folio 199 Fecha de Inscripción, San Salvador dieciséis de julio de dos mil ocho. Autorizando el asiento en el Registro Público Bursátil en Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-37/2008 de fecha 7 de octubre de 2008, siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. TA-0001-2008 de Fecha 13 de Octubre de 2008, cuya certificación No. SV0035-2008 de fecha 13 de octubre de 2008.

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

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

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

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

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

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

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

En fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, acordó aumentar el capital social en US\$54,000.00 a efecto de llevar el Capital Social de la Sociedad a la Suma de US\$1,254,000.00 acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$200.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y 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-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

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

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados por la Titularizadora de Activos con base a las Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales prevalecen cuando existe conflicto con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (Nota 19)

Unidad Monetaria

La Ley de Integración Monetaria aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, establece que a partir del 1 de enero de 2001, el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero, se expresarán en dólares. Los libros de la Titularizadora de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos. Mediante Decreto No.57 del 8 de junio de 2021, publicado en D.O No.110 Tomo No.431 del 9 del mismo mes y año, se aprueba como moneda de curso legal la criptomoneda Bitcoin.

Principales políticas contables utilizadas

a. 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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, no existieron cambios en la compañía.

NOTA 4 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

Gestión y control integral de riesgos:

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

Factores de riesgo:

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

Riesgos

Riesgo Reputacional:

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

Riesgo Operativo:

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

Riesgo de fraude interno o externo:

Proviene de la posibilidad de que los activos de la sociedad Titularizadora o de los Fondos de Titularización sean víctimas de fraudes perpetrados por personas que laboran internamente en la empresa, o por parte de proveedores o clientes. La contingencia del fraude es mitigada por esquemas operativos que maximicen

el trabajo por conducto de entidades autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, y por el adecuado seguimiento y control del uso de fondos interno para evitar de forma preventiva el fraude.

Daños materiales:

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

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la sociedad presenta un saldo por US\$ 128,556.87 y US\$ 91,282.29 respectivamente que corresponde a otras cuentas por cobrar a personal.

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

Al 31 de diciembre de 2023 la cuenta Ingresos por inversiones financieras presenta un monto de US\$98,941.52 y al 31 de diciembre de 2022 presenta un monto de US\$35,719.75, que corresponde a otras inversiones títulos valores, reportos y dividendos recibidos de las acciones que se tienen de la Bolsa de Valores.

Otras Inversiones en Títulos Valores

Los movimientos registrados de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en concepto de Otras Inversiones en Títulos Valores, al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se detallan a continuación:

Conceptos	Transacciones al 31 de diciembre de 2023	Transacciones al 31 de diciembre de 2022
Inversiones efectuadas	4,100,000.00	3,818,000.00
Ingresos obtenidos por rendimientos	85,340.45	11,219.26

El saldo de esta cuenta de inversión al 31 de diciembre de 2023 es de US\$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 0.00

Obligaciones con entidades del exterior

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

Al 31 de diciembre de 2023 la cuenta por pagar relacionada presenta un saldo de US\$0.00 y al 31 de diciembre de 2022 la cuenta por pagar relacionadas presenta un saldo de US\$0.00.

NOTA 6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA - DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo del impuesto sobre la renta diferido es de US\$ 0.00.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2023 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2023	3,600,566.43	1,080,109.93	0.00	1,080,109.93
Menos				
Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	0.00
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,500.00	(750.00)	0.00	(750.00)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	952.64	285.78	0.00	285.78
Gastos no deducibles	<u>8,751.28</u>	<u>2,625.38</u>	<u>0.00</u>	<u>2,625.38</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,607,570.35			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>1,082,271.10</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>1,082,271.10</u>	<u>0.00</u>	<u>1,082,271.10</u>

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 1,082,271.10 que corresponde al saldo de impuesto sobre la renta del ejercicio.

El cálculo del impuesto sobre la renta para el ejercicio al 31 diciembre de 2022 es el siguiente:

		Calculo Impuesto	Diferencia Temporaria	Impuesto a Pagar
Resultados sujetos de ISR al 31 de diciembre 2022	3,052,237.25	915,671.18	0.00	915,671.18
Menos				
Reserva Legal	10,800.00	(3,240.00)	0.00	(3,240.00)
Provisión ingresos por dividendos acciones preferentes 2020-2021	19,360.00	(5,808.00)	0.00	(5,808.00)
Ingreso por Utilidades Bolsa de Valores	2,375.00	(712.50)	0.00	(712.50)
Más				
<u>Gastos No Deducibles</u>				
IVA proporcionalidad	1,078.82	323.65	0.00	323.65
ISR no deducible dividendos acciones preferentes	968.00	290.40	0.00	290.40
Reserva legal no deducible de ingresos no gravados	41.03	12.31	0.00	12.31
Gastos no deducibles	<u>2,996.10</u>	<u>898.83</u>	<u>0.00</u>	<u>898.83</u>
Utilidad Fiscal sujeta de Impuesto de Renta	3,024,786.20			
Impuesto Sobre la Renta tasa del 30%	<u>907,435.86</u>			
Conciliación Impuesto Renta y Calculo ISR Diferido		<u>907,435.86</u>	<u>0.00</u>	<u>907,435.86</u>

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo del impuesto sobre la renta es de US\$ 907,435.86 que corresponde al saldo de impuesto sobre la renta del ejercicio.

NOTA 7 ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se tienen otros activos corrientes de acuerdo al siguiente detalle:

A) Depósitos en Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios:

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
<u>Bancos e intermediarios locales</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	US\$ 1,609,267.53	US\$ 4,265,311.17
Depósitos en cuentas ahorro	126,712.87	79,294.13
Depósitos a Plazo	0.00	0.00
<u>Bancos y financieras del exterior</u>		
Depósitos en cuentas corrientes	5,228.19	5,218.31
Total Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	US\$ <u>1,741,208.59</u>	US\$ <u>4,349,823.61</u>

B) Cuentas y Documentos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Fondos de titularización	US\$ 1,537,857.13	466,143.03
Otras cuentas por cobrar	95,333.32	62,000.00
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	US\$ <u>1,633,190.45</u>	US\$ <u>528,143.03</u>

La cuenta Fondos de titularización al 31 de diciembre de 2023 por la cantidad de **US\$1,537,857.13** la cual está integrado así: Comisiones por la cantidad de US\$202,145.84, cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 06 en proceso de integración por la cantidad de US\$1,000,000.00, el cual será pagado a Hencorp Valores, Ltda. Titularizadora de los excedentes del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal San Salvador Cero Cinco – FTHVAMS05, a partir de enero de 2024 en cuotas en cuotas de: Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América cada una, hasta completar un acumulado de Un Millón Cincuenta y Seis Mil Quinientos Dólares de los Estados Unidos de América, monto que incluye comisión de Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América más el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios, valor de US\$335,711.29 representa cuentas por cobrar con cargo a otros Fondos de Titularización en proceso de integración, y al 31 de diciembre de 2022 el saldo de **US\$466,143.03** representa cuentas por cobrar con cargo a Fondos de Titularización en proceso de integración. Y la cuenta de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 de **US\$95,333.32** se refleja pago por US\$86,333.32 correspondiente PAS – 002/2014, el cual se encuentra en apelación, valor de US\$9,000.00 corresponde a otras cuentas por cobrar y al 31 de diciembre de 2022 la cuenta de otras cuentas por cobrar de **US\$62,000.00**; corresponden a otras cuentas por cobrar.

C) Inversiones Financieras

Al 31 de diciembre de 2023 cuenta con saldo en inversiones financieras por un valor de US\$2,372,000.00 y al 31 de diciembre de 2022, la sociedad cuenta con inversiones financieras por un valor de US\$ 222,000.00, las cuales se detallan a continuación:

- a) Inversiones en 500 Acciones Conservadas para Negociación de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. por **US\$ 22,000.00**, adquiridas por medio de la Bolsa de Valores con fecha 03 de junio de 2013 a valor de US\$44.00 cada una; inversión en Fondo de Inversión Abierto Hencorp

Opportunity en cuotas de participación serie "A" (Hencorp Gestora sociedad administradora de fondos de inversión) por la cantidad de **US\$2,350,000.00**. Haciendo un total de inversión al 31 de diciembre de 2023 de **US\$2,372,000.00**.

- b) 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 en 2,000 Eurosv2023 Letes a precio unitario de US\$100.00 haciendo una inversión total de US\$200,000.00 a un plazo de 14 días adquiridas por medio de la Bolsa de Valores en fecha 27 de diciembre de 2022. Haciendo un total de la inversión al 31 de diciembre de 2022 de **US\$222,000.00**.

NOTA 8 MUEBLES

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los bienes muebles se muestra a continuación:

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
<u>Mobiliario y Equipo de Oficina</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,321.24	(1,294.79)	26.45
Aumento	0.00	(26.45)	(26.45)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,321.24	(1,321.24)	0.00
Aumento	940.16	(125.36)	814.80
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,261.40	(1,446.60)	814.80
Aumento	0.00	(188.03)	(188.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,261.40	(1,634.63)	626.77
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,261.40	(1,822.67)	438.73
Aumento	0.00	(188.04)	(188.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,261.40	(2,010.71)	250.69
Aumento	1,187.66	(404.19)	783.47
Saldo al 31 de diciembre de 2021	3,449.06	(2,414.90)	1,034.16
Aumento	0.00	(425.52)	(425.52)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3,449.06	(2,840.42)	608.64
Aumento	2,439.75	(169.40)	2,270.35
Saldo al 31 de diciembre de 2023	5,888.81	(3,009.82)	2,878.99
<u>Equipo de Cómputo</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	15,175.71	(7,952.05)	7,223.66
Aumento	6,119.91	(2,943.41)	3,176.50
Saldo al 31 de diciembre de 2016	21,295.62	(10,895.46)	10,400.16
Aumento	1,181.42	(3,570.31)	(2,388.89)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22,477.04	(14,465.77)	8,011.27
Aumento	2,649.63	(2,407.38)	242.25
Saldo al 31 de diciembre de 2018	25,126.67	(16,873.15)	8,253.52
Aumento	1,492.99	(3,524.54)	(2,031.55)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	26,619.66	(20,397.69)	6,221.97
Aumento	2,548.75	(2,746.08)	(197.33)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	29,168.41	(23,143.77)	6,024.64
Aumento	1,906.05	(2,435.08)	(529.03)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	31,074.46	(25,578.85)	5,495.61
Aumento	3,358.00	(2,328.74)	1,029.26
Saldo al 31 de diciembre de 2022	34,432.46	(27,907.59)	6,524.87
Aumento	1,107.15	(2,312.59)	(1,205.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	35,539.61	(30,220.18)	5,319.43

	Valor Original	Depreciación Acumulada	Valor Pendiente Depreciar
<u>Vehículos</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	103,648.25	(50,096.99)	53,551.26
Aumento	1,619.00	(20,931.69)	(19,312.69)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	105,267.25	(71,028.68)	34,238.57
Aumento	0.00	(21,134.40)	(21,134.40)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	105,267.25	(92,163.08)	13,104.17
Aumento	0.00	(12,497.05)	(12,497.05)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	105,267.25	(104,660.13)	607.12
Disminución	(1,619.00)	1,011.88	(607.12)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	103,648.25	(103,648.25)	0.00
Aumento	2,624.53	(164.73)	2,459.80
Saldo al 31 de diciembre de 2020	106,272.78	(103,812.98)	2,459.80
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	106,272.78	(104,337.86)	1,934.92
Aumento	0.00	(524.88)	(524.88)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	106,272.78	(104,862.74)	1,410.04
Aumento	(2,624.53)	1,214.49	(1,410.04)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	103,648.25	(103,648.25)	0.00
<u>Otros Bienes de uso diversos</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000.00	0.00	1,000.00
Aumento	500.00	0.00	500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2021	1,500.00	0.00	1,500.00
Aumento	2,500.00	0.00	2,500.00
Saldo al 31 de diciembre de 2022	4,000.00	0.00	4,000.00
Aumento	0.00	0.00	0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2023	4,000.00	0.00	4,000.00
<u>Totales</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	120,145.20	(59,343.83)	60,801.37
Aumentos	7,738.91	(23,901.55)	(16,162.64)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	127,884.11	(83,245.38)	44,638.73
Aumentos	2,121.58	(24,830.07)	(22,708.49)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	130,005.69	(108,075.45)	21,930.24
Aumentos	2,649.63	(15,092.46)	(12,442.83)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	132,655.32	(123,167.91)	9,487.41
Aumento	(126.01)	(2,700.70)	(2,826.71)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	133,529.31	(125,868.61)	7,660.70
Aumento	5,673.28	(3,098.85)	2,574.43
Saldo al 31 de diciembre de 2020	139,202.59	(128,967.46)	10,235.13
Aumento	3,093.71	(3,364.15)	(270.44)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	US\$ 142,296.30	US\$ (132,331.61)	US\$ 9,964.69
Aumento	5,858.00	(3,279.14)	2,578.06
Saldo al 31 de diciembre de 2022	US\$ 148,154.30	US\$ (135,610.75)	US\$ 12,543.55
Aumento	922.37	(1,267.50)	(345.13)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$ 149,076.67	US\$ (136,878.25)	US\$ 12,198.42

NOTA 9 ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la cuenta de intangibles no tuvo movimientos y no presento saldo.

NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de dicha cuenta el detalle se presenta a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Retenciones por pagar	US\$ 10,113.01	US\$ 9,237.44
Impuestos retenidos	18,073.43	42,754.45
Cuentas por pagar por servicios	2,834.33	4,073.08
Provisiones por pagar	855,953.85	699,173.85
Total Cuentas por Pagar	US\$ <u>886,974.62</u>	US\$ <u>755,238.82</u>

NOTA 11 PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, el capital social asciende a US\$1,254,000.00. En fecha de mayo de dos mil veintidós en Acta No 10 de Asamblea de Socios, en punto extraordinario se acordó aumentar el capital social en US\$54,000.00, acordándose efectuarlo mediante el incremento del valor de las participaciones sociales de los socios las cuales hacen un total de 6,270 acciones comunes y nominativas con un valor de US\$209.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una. Y 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-40/2022, inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.

SOCIO	Participación Social	Porcentaje Participación
Hencorp, V Holding S. de R.L.	6,269	99.99%
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	1	0.01%
TOTAL	<u>6,270</u>	<u>100.00%</u>

La sociedad posee como socio controlador a Hencorp, V Holding S. de R.L. con 6,269 de participación social que ascienden a US\$ 1,253,800.00 siendo la participación del 99.99% del total del capital; lo cual fue informado a la Superintendencia del Sistema Financiero oportunamente.

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

NOTA 13 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen pasivos contingentes.

NOTA 14 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 15 SANCIONES

Durante el período 2023 y 2022, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 se refleja en la cuenta de Otras Contingencias y Compromisos, siendo el saldo total en administración de US\$ 1,078,592,893.92 y US\$ 948,633,334.20 respectivamente.

Los Valores de Titularización Administrados al 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

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

Según acta No. 10 de Junta Directiva, de fecha 22 de mayo de 2010, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Asociación Liceo Francés 01", por un monto de hasta Dos Millones Quinientos Ochenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (\$2,580,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-11/2010 de fecha 16 de junio de 2010, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, de conformidad al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0038-2010 de fecha 23 de noviembre de 2010.

En fecha tres de marzo de dos mil diecisiete según acta 3 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Liceo Francés Cero Uno – FTHVALF Cero Uno – Tramo I.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 y 31 de diciembre 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho según acta 52 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Antigua Cuscatlán Cero Uno – FTHVAAC Cero Uno – Tramo I. y se autorizó dar por terminado el contrato de titularización en acta 71 de fecha tres de abril de dos mil diecinueve.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 0.00.

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

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

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 2023 y 2022, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

Según acta No. 40 de Junta Directiva, de fecha 01 de agosto de 2012, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Apoyo Integral 01", por un monto de hasta Quince Millones Ochocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de

América (US\$ 15,800,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2012 de fecha 27 de julio de 2012, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2012 de fecha 02 de agosto de 2012.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 0.00.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

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

En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince según acta número 96 de Junta Directiva de Hencorp Valores, Sociedad Anónima, Titularizadora, se acordó, autorizó y llevó a cabo la redención anticipada Total condicionada de Valores de Titularización, Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Dos – FTHVAMS Cero Dos – Tramo I y Tramo II.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 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 2023 el saldo registrado es de US\$ 34,490,325.20; al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de U\$ 43,221,176.56.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$ 0.00.

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

Según acta No. 56 de Junta Directiva, de fecha 27 de septiembre de 2013, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, la autorización para la emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Prómerica 01", por un monto de hasta Veinticinco Millones Seiscientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 26,650,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-46/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013,

asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0012-2014 de fecha 10 de abril de 2014.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores Banco Promerica Cero Uno llegó a su vencimiento el día catorce de abril de dos mil veintidós.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 0.00.

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 2023 el saldo registrado es de US\$ 1,613,620.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 3,070,984.00.

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 189,309,416.93; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 208,633,031.61.

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

Según acta No. 63 de Junta Directiva, de fecha 22 de septiembre de 2014, modificado en Acta No. 66 de fecha 16 de octubre de 2014, se sometió a la aprobación de la Junta Directiva de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la emisión de “Valores de Titularización” – Títulos de

Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 02", por un monto de hasta Nueve Millones Trescientos Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 9,320,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2014 de fecha de fecha 31 de octubre de 2014, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0003-2015 de fecha 15 de enero de 2015.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 0.00.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 0.00.

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 UNO.
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 2023 el saldo registrado es de US\$ 97,411,320.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 107,207,989.35.

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 2023, el saldo registrado es de US\$ 16,937,665.00 y al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$ 19,323,411.00.

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

Tramo II

1. Monto a negociar: US\$15,195,000.00 (Quince millones ciento noventa y cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 10 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 11 de octubre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 125 meses
7. Tasa de interés anual: del mes 1 al 9: 7.75% - Del mes 10 al 125: 8.32%
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.78 años
11. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate*
12. Numero de bloques a negociar: Un solo bloque por US\$15,195,000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada al cumplirse 60 meses después de su colocación. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos

15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" Fitch Centroamérica, S.A. y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 11 de marzo de 2034
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 37
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

*En operaciones de remate solamente puede pujarse por el monto total de cada bloque en el mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Tramo III

1. Monto a negociar: US\$5,000,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 16 de noviembre de 2023
3. Fecha de liquidación: 17 de noviembre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 124 meses
7. Tasa de interés anual: del mes 1 al 8: 7.75% - Del mes 9 al 124: 8.32%
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.73 años
11. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate*
12. Numero de bloques a negociar: Bloque 1 US\$ 5,000,000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de deuda tramo 3 podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada al cumplirse 60 meses después de su colocación. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" Fitch Centroamérica, S.A. y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 17 de marzo de 2034
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 36
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

*En operaciones de remate solamente puede pujarse por el monto total de cada bloque en el mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Tramo IV

1. Monto a negociar: US\$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 18 de diciembre de 2023
3. Fecha de liquidación: 19 de diciembre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 123 meses
7. Tasa de interés anual: del mes 1 al 7: 7.75% - Del mes 8 al 123: 8.31%
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.68 años
11. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate*
12. Numero de bloques a negociar: Bloque 1 US\$ 10,000,000.00

13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de deuda tramo 4 podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada al cumplirse 60 meses después de su colocación. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" Fitch Centroamérica, S.A. y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 19 de marzo de 2034
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 34
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

*En operaciones de remate solamente puede pujarse por el monto total de cada bloque en el mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Tramo V

1. Monto a negociar: US\$195,000.00 (Ciento noventa y cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 18 de diciembre de 2023
3. Fecha de liquidación: 19 de diciembre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 123 meses
7. Tasa de interés anual: del mes 1 al 7: 7.75% - Del mes 8 al 123: 8.31%
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.68 años
11. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate*
12. Numero de bloques a negociar: Bloque 1 US\$ 195,000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de deuda tramo 5 podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada al cumplirse 60 meses después de su colocación. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" Fitch Centroamérica, S.A. y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 19 de marzo de 2034
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 34
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

*En operaciones de remate solamente puede pujarse por el monto total de cada bloque en el mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado es de US\$ 69,606,336.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 39,216,336.00.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 3,253,309.03 y al 31 de diciembre de 2022, el saldo registrado es de US\$ 4,154,560.65.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 0.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 0.00.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAST CERO TRES.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla 03, cuya abreviación es VTHVAST CERO TRES.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Titulo de Deuda con cargo al FTHVAST CERO TRES, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Treinta Millones Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAST CERO TRES y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Municipio de Santa Tecla
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$25,755,000.00

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

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 28,851,836.43; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 29,910,689.24.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVALU CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech 01, cuya abreviación es VTHVALU CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVALU CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: “Valores de Titularización – Títulos de Deuda”.
4. Monto de la Emisión: Hasta Dieciséis Millones Doscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVALU CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
7. Denominación del Originador: Alutech S.A de C.V.
8. Monto Negociado Tramo 1: US\$4,675,000.00

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

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 9,690,493.63; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 11,498,643.28.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMC CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC 01, cuya abreviación es VTHVAMC CERO UNO.

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

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 4,371,329.66; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 5,336,324.15.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 2,250,000.00; al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 2,250,000.00.

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

Según acta No. 129 de Consejo de Gerentes, de fecha 6 de octubre de 2020, se aceptó la administración del fondo por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, Con fecha 22 de diciembre de 2020 se celebró escritura de traslado de la administración del Fondo, siendo aprobada en cesión CD-38/2020 de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, al haber cumplido las condiciones para

tal acto. La modificación en el Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-21/2020 de fecha 10 de junio de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-0009-2013 La emisión de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores FOVIAL 01 antes Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01", por un monto de hasta Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000,000.00). Características de la emisión del Fondo:

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

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Uno.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es US\$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2022 asciende a US\$ 13,750,000.00.

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

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

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

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dio la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Dos.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es US\$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2022 es de US\$ 12,962,962.90.

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

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

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

En fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés según acta 227 de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, se dió la autorización y preaviso para la redención anticipada de Valores de Titularización, título de deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial Cero Tres.

El saldo al 31 de diciembre de 2023 asciende a US\$ 0.00 y al 31 de diciembre de 2022 asciende a un monto de US\$ 10,340,909.14.

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

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

1. Naturaleza: El fondo de titularización FTHVAPC CERO UNO se crea con el fin de titularizar el contrato de apertura de crédito suscrito entre EXOR INVESTMENT CORPORATE DEL EL SALVADOR, S.A. DE C.V. con ANDA.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito 01, cuya abreviación es VTHVAPC CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAPC CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Global Ventures, S.A. DE C.V. y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAPC CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: EXOR INVESTMRNT CORPORATE EL SALVADOR S.A. de C.V.
9. Fecha de negociación Tramo 1: 8 de enero de 2021.
10. Monto Negociado Tramo 1: US\$24,000,000.00
11. Plazo Tramo 1: Ciento Diecinueve meses.
12. Tasa de Interés Tramo 1: 8.50% anual
13. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual a partir del mes treinta y seis
14. Fecha de negociación Tramo 2: 29 de marzo de 2021.
15. Fecha de vencimiento Tramo 2: 11 de diciembre de 2030.
16. Monto Negociado Tramo 2: US\$10,000,000.00
17. Plazo Tramo 2: Doscientos Treinta y siete meses.
18. Tasa de Interés Tramo 2: 8.50% anual
19. Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes treinta y cuatro
20. Fecha de vencimiento Tramo 2: 30 de diciembre de 2030.

Tramo III

20. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
21. Fecha de colocación: 18 de octubre de 2022
22. Fecha de liquidación: 18 de octubre de 2022
23. Precio Base: 100.000000%
24. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
25. Plazo de la emisión: 180 meses
26. Tasa de interés: 11.00% anual
27. Tipo de Tasa: Fija
28. Base de cálculo: Año calendario
29. Duración del tramo: 6.49 años
30. Forma de negociación: A través del SEN
31. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 3, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
32. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
33. Calificación del Riesgo inicial: "AA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA + " Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
34. Fecha de Vencimiento: 18 de octubre de 2037
35. Forma de pago de intereses: Mensual
36. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15

37. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo IV

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 19 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 19 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 4, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 19 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo V

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 20 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 20 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 5, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 20 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VI

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 21 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 21 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 21 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VII

1. Monto a negociar: US\$340,000.00 (Trescientos Cuarenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 7, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 24 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VIII

1. Monto a negociar: US\$1,300,000.00 (Un Millón Trescientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 144 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 8, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 24 de octubre de 2034
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo IX

1. Monto a negociar: US\$1,600,000.00 (Un Millón Seiscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 25 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 144 meses
7. Tasa de interés: 11.00% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.49 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 9, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 25 de octubre de 2034
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo X

1. Monto a negociar: US\$400,000.00 (Cuatrocientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 25 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 10, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 25 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XI

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 26 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 26 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 11, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 26 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XII

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 27 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 12, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 27 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo XIII

1. Monto a negociar: US\$2,000,000.00 (Dos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 28 de octubre de 2022
3. Fecha de liquidación: 28 de octubre de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 180 meses
7. Tasa de interés: 8.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 5.97 años
11. Forma de negociación: A través del SEN
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 13, podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada posterior al mes ciento veinte contado a partir de la Primera Oferta Pública Bursátil. La redención se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno
14. Calificación del Riesgo inicial: "AA" Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA+" Global Venture, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.
15. Fecha de Vencimiento: 28 de octubre de 2037
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 15
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 51,640,000.00 Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 51,640,000.00.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS CERO CINCO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 05, cuya abreviación es VTHVAMS CERO CINCO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVAMS CERO CINCO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Ciento Veinticuatro Millones Cuatrocientos Noventa y Tres Mil Dólares de los Estados Unidos de América.
5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVAMS CERO CINCO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador
- Tramo I
9. Fecha de negociación Tramo 1: 30 de agosto de 2021.
10. Fecha de vencimiento Tramo 1: 31 de agosto de 2041.
11. Monto Negociado Tramo 1: US\$43,572,000.00
12. Plazo Tramo 1: Doscientos Cuarenta meses.
13. Tasa de Interés Tramo 1: 8.70% anual
14. Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual
- Tramo II
15. Fecha de negociación Tramo 2: 30 de agosto de 2021.
16. Fecha de vencimiento Tramo 2: 31 de agosto de 2041.
17. Monto Negociado Tramo 2: US\$62,246,000.00
18. Plazo Tramo 2: Doscientos Cuarenta meses.
19. Tasa de Interés Tramo 2: 8.70% anual
20. Forma de pago de Capital Tramo 2: Mensual
- Tramo III
21. Fecha de negociación Tramo 3: 30 de agosto de 2021.

22. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de marzo de 2028.
23. Monto Negociado Tramo 3: US\$3,000,000.00
24. Plazo Tramo 3: Setenta y Nueve meses.
25. Tasa de Interés Tramo 3: 7.25% anual
26. Forma de pago de Capital Tramo 3: Mensual
27. Fecha de vencimiento Tramo 3: 31 de agosto de 2041.

Tramo IV

28. Fecha de negociación Tramo 4: 31 de agosto de 2021.
29. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.
30. Monto Negociado Tramo 4: US\$600,000.00
31. Plazo Tramo 4: Setenta y Nueve meses.
32. Tasa de Interés Tramo 4: 7.25% anual
33. Forma de pago de Capital Tramo 4: Mensual
34. Fecha de vencimiento Tramo 4: 31 de marzo de 2028.

Tramo V

35. Fecha de negociación Tramo 5: 15 de octubre de 2021.
36. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.
37. Monto Negociado Tramo 5: US\$15,075,000.00
38. Plazo Tramo 5: Ochenta y Cuatro meses.
39. Tasa de Interés Tramo 5: 7.70% anual
40. Forma de pago de Capital Tramo 5: Mensual
41. Fecha de vencimiento Tramo 5: 18 de octubre de 2028.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 119,256,299.99. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 121,754,926.34.

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

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

1. Naturaleza: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización- Título de Deuda, negociables, representados por anotaciones electrónicas de valores de cuanta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVIEA CERO UNO.
2. Denominación de la Emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Ángel 01, cuya abreviación es VTHVIEA CERO UNO.
3. Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTHVIEA CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, en adelante: "Valores de Titularización – Títulos de Deuda".
4. Monto de la Emisión: Hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América.

5. Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores de Cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
6. Clasificadora de Riesgos: Fitch Centroamérica y Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
7. Denominación del Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administrador de FTHVIEA CERO UNO y con cargo a dicho Fondo.
8. Denominación del Originador: Ingenio El Ángel.

Tramo I

1. Fecha de negociación Tramo 1: 15 de noviembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 1: 16 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Bloque 1: US\$20,000,000.00
4. Monto Negociado Bloque 2: US\$51,440,000.00
5. Monto Negociado Bloque 3: US\$ 250,000.00
6. Plazo Tramo 1: Ciento Noventa y Cinco meses.
7. Tasa de Interés Tramo 1: 7.59% anual
8. Forma de pago de Capital Tramo 1: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.

Tramo II

1. Fecha de negociación Tramo 2: 19 de noviembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 2: 19 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 2: US\$2,250,000.00
4. Plazo Tramo 2: Ciento Noventa y Cinco meses.
5. Tasa de Interés Tramo 2: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 2: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.

Tramo III

1. Fecha de negociación Tramo 3: 03 de diciembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 3: 03 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 3: US\$1,000,000.00
4. Plazo Tramo 3: Ciento Noventa y cuatro meses.
5. Tasa de Interés Tramo 3: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 3: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.

Tramo IV

1. Fecha de negociación Tramo 4: 07 de diciembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 4: 07 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 4: US\$500,000.00
4. Plazo Tramo 4: Ciento Noventa y cuatro meses.
5. Tasa de Interés Tramo 4: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 4: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año.

Tramo V

1. Fecha de negociación Tramo 5: 08 de diciembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 5: 8 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 5: US\$1,250,000.00
4. Plazo Tramo 5: Ciento Noventa y cuatro meses.
5. Tasa de Interés Tramo 5: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 5: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año

Tramo VI

1. Fecha de negociación Tramo 6: 22 de diciembre de 2021.
2. Fecha de vencimiento Tramo 6: 23 de febrero de 2038.
3. Monto Negociado Tramo 6: US\$2,000,000.00
4. Plazo Tramo 6: Ciento Noventa y cuatro meses.
5. Tasa de Interés Tramo 6: 7.59% anual
6. Forma de pago de Capital Tramo 6: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año

Tramo VII

1. Forma de negociación: A través del SEN
2. Monto por negociar: US\$500,000.00
3. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor

4. Fecha de colocación: 03 de enero de 2022
5. Fecha de liquidación: 03 de enero de 2022
6. Plazo del Título: 193 meses
7. Fecha de vencimiento: 03 de febrero de 2038
8. Duración simple: 6.40 años
9. Precio base: 100.00%
10. Tasa de interés Fija: 7.59% Anual
11. Pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año, comprendidos durante el plazo del tramo.
12. Pago de Capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año, comprendido durante el plazo del tramo.
13. Base de cálculo: Año Calendario
14. Representación de Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
15. Respaldo: Únicamente por el patrimonio del Fondo
16. Clasificación de Riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AA+ Fitch Centroamérica, S.A. de C.V.: AA-.

Tramo VIII

1. Forma de negociación: A través del SEN
2. Monto por negociar: US\$3,490,000.00
3. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor
4. Fecha de colocación: 14 de enero de 2022
5. Fecha de liquidación: 14 de enero de 2022
6. Plazo del Título: 193 meses
7. Fecha de vencimiento: 14 de febrero de 2038
8. Duración simple: 6.40 años
9. Precio base: 100.00%
10. Tasa de interés Fija: 7.59% Anual
11. Pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año, comprendidos durante el plazo del tramo.
12. Pago de Capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año, comprendido durante el plazo del tramo.
13. Base de cálculo: Año Calendario
14. Representación de Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
15. Respaldo: Únicamente por el patrimonio del Fondo
16. Clasificación de Riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AA+ Fitch Centroamérica, S.A. de C.V.: AA-.

Tramo IX

1. Monto por negociar: US\$6,000,000.00
2. Fecha de colocación: 26 de abril de 2023
3. Fecha de liquidación: 27 de abril de 2023
4. Plazo del Título: 192 meses
5. Tasa de interés: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Base de cálculo: Año calendario
8. Duración del Tramo: 8.04 años
9. Forma de negociación: A través del SEN, bajo modalidad de remate
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$3,000,000.00 Y Bloque 2: US\$3,000,000.00
11. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda – Tramo 9 no podrán ser redimidos anticipadamente.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio el Ángel Cero Uno
13. Clasificación de Riesgo inicial: "AA+" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA-" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de Vencimiento: 27 de abril de 2039

15. Forma de pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año comprendidos durante el plazo del tramo.
16. Forma de pago de capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año comprendido durante el plazo del tramo.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Tramo X

1. Monto por negociar: US\$200,000.00
2. Fecha de colocación: 14 de junio de 2023
3. Fecha de liquidación: 14 de junio de 2023
4. Precio base: 100.00%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 10 meses
7. Tasa de interés: 6.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 0.69 años
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
12. Horario de ingreso de ofertas: 9:00 a 10:00 AM
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda – Tramo 10 no podrán ser redimidos anticipadamente.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio el Ángel Cero Uno
15. Clasificación de Riesgo inicial: "AA+" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA-" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 14 de abril de 2024
17. Forma de pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año comprendidos durante el plazo del tramo.
18. Forma de pago de capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año comprendido durante el plazo del tramo.
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Tramo XI

1. Monto por negociar: US\$200,000.00
2. Fecha de colocación: 18 de julio de 2023
3. Fecha de liquidación: 18 de julio de 2023
4. Precio base: 100.00%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 9 meses
7. Tasa de interés: 6.50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 0.59 años
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
12. Horario de ingreso de ofertas: 9:00 AM a 10:00 AM
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda – Tramo 11 no podrán ser redimidos anticipadamente.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio el Ángel Cero Uno
15. Clasificación de Riesgo inicial: "AA+" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA-" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 18 de abril de 2024.
17. Forma de pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año comprendidos durante el plazo del tramo.

18. Forma de pago de capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año comprendido durante el plazo del tramo.
 19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
- Tramo XII
1. Monto por negociar: US\$200,000.00
 2. Fecha de colocación: 22 de agosto de 2023
 3. Fecha de liquidación: 22 de agosto de 2023
 4. Precio base: 100.00%
 5. Valor mínimo y múltiplos de contratación US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
 6. Plazo de la emisión: 8 meses
 7. Tasa de interés: 6.50% anual
 8. Tipo de Tasa: Fija
 9. Base de cálculo: Año calendario
 10. Duración del tramo: 0.50 años
 11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
 12. Horario de ingreso de ofertas: 9:00 am a 10:00 am.
 13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda – Tramo 12 no podrán ser redimidos anticipadamente.
 14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio el Ángel Cero Uno
 15. Clasificación de Riesgo inicial: "AA+" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA-" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisarán semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
 16. Fecha de Vencimiento: 22 de abril de 2024.
 17. Forma de pago de intereses: En los meses de febrero, marzo, y abril de cada año comprendidos durante el plazo del tramo.
 18. Forma de pago de capital: En los meses de febrero, marzo y abril de cada año comprendido durante el plazo del tramo.
 19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 81,688,329.52. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 77,797,933.93.

dd. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – FOVIAL 04

Según acta No. 174 de Consejo de Gerentes, de fecha 04 de enero de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Fovial 04", por un monto de hasta Doscientos Seis Millones Doscientos Sesenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,378,080,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-4/2022 de fecha de fecha 28 de enero de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público, de conformidad al artículo 78 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, al artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de la Ley del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único No. EM-03-2022 de fecha 14 de febrero de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Según acta 178 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de enero de 2022, se autorizó y suscribió modificación en las características de la emisión del fondo.

CARACTERISTICAS GENERALES

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Hencorp Valores FONDO DE CONSERVACIÓN VIAL CERO CUATRO (FTHVFOV CERO CUATRO).

Emisor: Hencorp Valores Ltda. Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, en carácter de administrador del FTHVFOV CERO CUATRO y con Originador: Fondo de Conservación Vial.

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores Ltda., Titularizadora, antes Hencorp Valores, S.A. Titularizadora. Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda Emitidos con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores, FONDO DE CONSERVACION VIAL (VTHVFOV CERO CUATRO).

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en Valores de Titularización – Títulos de Deuda negociables, representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO.

Clase de valor: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVFOV CERO CUATRO representados por anotaciones electrónicas de valores e cuenta.

TRAMO I

1. Fecha de negociación: 31 de marzo de 2022
2. Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 31 de marzo de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 6.99% anual
5. Rendimiento bruto: 6.99% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$5,855,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN.
10. Forma de pago de interés: Mensual.
11. Forma de pago de capital: Mensual
12. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
13. Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2023.
14. Plazo del tramo: 12 meses.
15. Duración: 0.73 años
16. Precio base: 100.00%

TRAMO II

1. Fecha de negociación: 18 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 19 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 19 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US\$15,000.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 19 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años
17. Precio base: 100.00%

TRAMO III

1. Fecha de negociación: 18 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 19 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 19 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$ 200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US\$200.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 19 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años
17. Precio base: 100.00%

TRAMO IV

1. Fecha de negociación: 20 de abril de 2022
2. Fecha de liquidación: 20 de abril de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 20 de abril de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$ 500,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US\$500.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.
14. Fecha de vencimiento: 20 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 239 meses.
16. Duración: 7.36 años.
17. Precio base: 100.00%

TRAMO V

1. Fecha de negociación: 23 de mayo de 2022
2. Fecha de liquidación: 24 de mayo de 2022
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 24 de mayo de 2022
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual.
6. Tipo de Tasa: Fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América
8. Monto a negociar: US\$ 15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN e forma de remate.
10. Bloque a negociar: US\$15.000.000.00
11. Forma de pago de interés: Mensual.
12. Forma de pago de capital: Mensual
13. Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores e cuenta: US\$100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América.

14. Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2042.
15. Plazo del tramo: 238 meses.
16. Duración: 7.34 años.
17. Precio base: 100.00%

TRAMO VI

19. Fecha de colocación: 29 de agosto de 2022
20. Fecha de liquidación: 30 de agosto de 2022
21. Precio Base: 100.000000%
22. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
23. Plazo de la emisión: 235 meses
24. Tasa de interés: 8,75% anual
25. Tipo de Tasa: Fija
26. Base de cálculo: Año calendario
27. Duración del tramo: 7.28 años
28. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
29. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$20,000,000.00 y Bloque 2: US\$5,000.000.00
30. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, no podrán ser redimidos anticipadamente.
31. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
32. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
33. Fecha de Vencimiento: 30 de marzo de 2042
34. Forma de pago de intereses: Mensual
35. Forma de pago de capital: Mensual
36. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO VII

1. Fecha de colocación: 30 de agosto de 2022
2. Fecha de liquidación: 30 de agosto de 2022
3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
5. Plazo de la emisión: 235 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.28 años
10. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$250,000.00
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda, no podrán ser redimidos anticipadamente.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
14. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de Vencimiento: 30 de marzo de 2042
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO VIII

1. Fecha de colocación: 31 de octubre de 2022
2. Fecha de liquidación: 1 de noviembre de 2022
3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
5. Plazo de la emisión: 233 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.23 años
10. Forma de negociación: A través del SEN, bajo el sistema de remate
11. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$5,000,000.00
12. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 8, no podrán ser redimidos anticipadamente.
13. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
14. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
15. Fecha de Vencimiento: 1 de abril de 2042
16. Forma de pago de intereses: Mensual
17. Forma de pago de capital: Mensual
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO IX

1. Fecha de colocación: 23 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 24 de marzo de 2023
3. Precio Base: 100.000000%
4. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
5. Plazo de la emisión: 228 meses
6. Tasa de interés: 8,75% anual
7. Tipo de Tasa: Fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 7.14 años
10. Forma de negociación: A través del SEN
11. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 9, no podrán ser redimidos anticipadamente.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
13. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de Vencimiento: 24 de marzo de 2042
15. Forma de pago de intereses: Mensual
16. Forma de pago de capital: Mensual

Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

TRAMO X

1. Monto a negociar: US\$3,000,000.00 (Tres millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 13 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 13 de octubre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%

5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 12 meses
7. Tasa de interés: 8,50% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 0.54 años
11. Forma de negociación: A través del SEN- Bajo la modalidad de remate*
12. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 2,000.000.00 y Bloque 2: US\$ 1,000,000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 10, no podrán ser redimidos anticipadamente.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 13 de octubre de 2024
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual

Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores * en operaciones a remate únicamente puede pujarse por la totalidad del monto de cada bloque.

TRAMO XI

1. Monto a negociar: US\$5,000,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 13 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 13 de octubre de 2023
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
6. Plazo de la emisión: 221 meses
7. Tasa de interés: 9,80% anual
8. Tipo de Tasa: Fija
9. Base de cálculo: Año calendario
10. Duración del tramo: 6.66 años
11. Forma de negociación: A través del SEN- Bajo la modalidad de remate*
12. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$ 5,000.000.00
13. Redención anticipada: Los Valores de Titularización – Títulos de Deuda Tramo 11, no podrán ser redimidos anticipadamente.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de Conservación Vial Cero Cuatro.
15. Calificación del Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y "AA-" otorgada por Fich Centroamérica, S.A. y se revisará semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de Vencimiento: 13 de marzo de 2042
17. Forma de pago de intereses: Mensual
18. Forma de pago de capital: Mensual

Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores * en operaciones a remate únicamente puede pujarse por la totalidad del monto de cada bloque.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 117,948,717.12. Al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 63,407,583.73.

ee. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – SANTA ELENA 01.

Según acta No. 179 de Consejo de Gerentes, de fecha 28 de enero de 2022 y su modificación en sesión No 195 de Consejo de Gerentes de fecha 2 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Santa Elena 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$15,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, 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-26-2022 de fecha 5 de julio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo 1

1. Monto a negociar US\$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos América)
2. Fecha de colocación: 8 de julio de 2022
3. Fecha de liquidación: 8 de julio de 2022
4. Precio Base: 100.000000%
5. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
6. Plazo de la emisión: 35 años
7. Tasa de interés: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador
10. Horario de Ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
11. Redención Anticipada: 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 15 días de anticipación. La redención y determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno.
13. Calificación del riesgo inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 8 de julio de 2057.
15. Pago de Dividendos: En Función de política de dividendos del Fondo de Titularización.
16. Pago de Capital: Al vencimiento.
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$10,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 10,000,000.00.

ff. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – DOM 01

Según acta No. 192 de Consejo de Gerentes, de fecha 23 de mayo de 2022 y su modificación en sesión No 194 de Consejo de Gerentes de fecha 31 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización

Hencorp Valores DOM 01", por un monto de hasta Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$808,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-26/2022 de fecha de fecha 31 de mayo de 2022, 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-23-2022 de fecha 29 de junio de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 1
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033825428
6. Monto del Tramo US\$: \$3,500,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 3,500,000.00
8. Fecha de Colocación: 17 de Agosto de 2022
9. Fecha Vencimiento: 18 de Agosto de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$95.44
2. Múltiplo de contratación US\$ \$95.44

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 18 de Agosto de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 18 de septiembre de 2022

3. Última fecha de Pago: 18 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 18 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo II

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033825626
6. Monto del Tramo US\$: \$2,200,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 2,200,000.00
8. Fecha de Colocación: 29 de Agosto de 2022
9. Fecha Vencimiento: 29 de Agosto de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$95.44
2. Múltiplo de contratación US\$ \$95.44

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 29 de Agosto de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 29 de septiembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 29 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 29 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo III

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 3
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033826426
6. Monto del Tramo US\$: \$2,000,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 2,000,000.00
8. Fecha de Colocación: 22 de Septiembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 22 de Septiembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AAA
16. Clasificación 2: N/A N/A
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$96.76
2. Múltiplo de contratación US\$ \$96.76

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: -
2. Sobretasa: -
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 22 de Septiembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 22 de Octubre de 2022
3. Última fecha de Pago: 22 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 22 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo IV

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 4
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033827028
6. Monto del Tramo US\$: \$1,100,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 1,100,000.00
8. Fecha de Colocación: 20 de Octubre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 20 de Octubre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.55
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: Pacific Credit Rating AA
16. Clasificación 2: Global Venture AA+

17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$97.78
2. Múltiplo de contratación US\$ \$97.78

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 20 de Octubre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 20 de Noviembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 20 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 20 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
4. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0016-2022
2. Fecha: 09 de junio de 2022
3. Asiento Material: CD-26/2022
4. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo V

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVDOM01
3. Serie: 5
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: SV3033829024
6. Monto del Tramo US\$: \$2,400,000.00
7. Monto de Negociación US\$: 2,400,000.00

8. Fecha de Colocación: 30 de Noviembre de 2022
9. Fecha Vencimiento: 30 de Noviembre de 2027
10. Nota (PUT CALL): -
11. Fecha de la Nota: -
12. Tasa Vigente %: 7.65
13. Tipo de Tasa %: Fija
14. Periodo de Reajuste: No Reajusta
15. Clasificación 1: N/A N/A
16. Clasificación 2: Pacific Credit Rating AAA
17. Garantía de la emisión: -
18. Destino de la Emisión: Adquisición de derechos sobre flujos financieros futuros
19. Agente Estructurador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa
20. Agente Colocador: Hencorp, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Contratación

1. Mínimo de contratación US\$: \$98.63
2. Múltiplo de contratación US\$ \$98.63

Detalles del Cupón

1. Tasa Base %: 7.55
2. Sobretasa: 0
3. Tasa mínima: -
4. Tasa máxima: -
5. Próxima Fecha de Reajuste: -
6. Año Base: Año Calendario

Pagos del Cupón

1. Devenga desde: 30 de Noviembre de 2022
2. Fecha de Pago de 1er Cupón: 30 de Diciembre de 2022
3. Última fecha de Pago: 30 de diciembre de 2022
4. Próxima fecha de pago: 30 de enero de 2023
5. Periodicidad: Mensual
6. Impuestos: Gravable

Información sobre la inscripción en Bolsa

5. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
6. Fecha de solicitud: 22 de junio de 2022
7. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-23/2022
8. Fecha de Aprobación: 29 de junio de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

5. Asiento registral No: EM-0016-2022
6. Fecha: 09 de junio de 2022
7. Asiento Material: CD-26/2022
8. Fecha: 31 de mayo de 2022

Tramo VI

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Monto a negociar: US\$500,000.00 (Quinientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
4. Fecha de colocación: 27 de enero de 2023
5. Fecha de liquidación: 27 de enero de 2023

6. Precio base: 100.000000%
7. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
8. Plazo de la emisión: 60 meses
9. Tasa de interés: 7.65% anual
10. Tipo de Tasa: Fija
11. Base de cálculo: Año Calendario
12. Duración del tramo: 2.38 años
13. Forma de negociación: A través del SEN
14. Redención Anticipada: Los Valores de titularización – Títulos de Deuda Tramo 6, no podrán ser redimidos anticipadamente.
15. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno.
16. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" Otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
17. Fecha de vencimiento: 27 de enero de 2028
18. Forma de pago de intereses: Mensual
19. Forma de pago de capital: Mensual
20. Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo VII

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM01
3. Monto a negociar: US\$800,000.00 (Ochocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)
4. Fecha de colocación: 14 de marzo de 2023
5. Fecha de liquidación: 14 de marzo de 2023
6. Precio base: 100.000000%
7. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
8. Plazo de la emisión: 60 meses
9. Tasa de interés: 7.65% anual
10. Tipo de Tasa: Fija
11. Base de cálculo: Año Calendario
12. Duración del tramo: 2.38 años
13. Forma de negociación: A través del SEN
14. Redención Anticipada: Los Valores de titularización – Títulos de Deuda Tramo 7, no podrán ser redimidos anticipadamente.
15. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno.
16. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" Otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo, y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
17. Fecha de vencimiento: 14 de marzo de 2028
18. Forma de pago de intereses: Mensual
19. Forma de pago de capital: Mensual
20. Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 10,185,893.75 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 10,817,870.66.

gg. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Inversiones Bolívar 01.

Según sesiones de acta No 147, de fecha 13 de abril de 2021, sesión No 190 de fecha 18 de mayo de 2022 y sesión No 195 de Consejo de Gerentes, de fecha 02 de junio de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Inversiones Bolívar 01", por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$21,500,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-28/2022 de fecha de fecha 10 de junio de 2022, 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-48/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

Información del Emisor

1. Nombre: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora
2. Tipo de emisión: Valores Titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVIB01
3. Actividad Económica: Sociedad Titularizadora
4. País: El Salvador

Información del Valor

1. País de colocación: El Salvador
2. Código del Valor: VTHVIB01
3. Serie: 2
4. Moneda de Emisión: Dólares US
5. Código ISIN: -
6. Código Local: -
7. Monto del Tramo US\$: \$3,316,000.00
8. Monto de Negociación US\$: 3,316,000.00
9. Clasificación 1: Pacific Credit Rating N1
10. Clasificación 2: N/A N/A

Contratación

1. Mínimo de contratación: 1
2. Múltiplo de contratación: 1

Información sobre la inscripción en Bolsa

1. Casa que solicita la inscripción: Hencorp, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa
2. Fecha de solicitud: -
3. Inscripción en Bolsa Acta No: EM-48/2022
4. Fecha de Aprobación: 01 de septiembre de 2022

Información sobre la inscripción ente regulador

1. Asiento registral No: EM-0036-2022
2. Fecha: 26 de Agosto de 2022
3. Asiento Material: CD-28/2022
4. Fecha: 10 de junio de 2022

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 8,290,001.66 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 8,290,001.66.

hh. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – AES 01.

Según sesiones de acta No 191 de Consejo de Gerentes, de fecha 20 de mayo de 2022, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de “Valores de Titularización” – Títulos de Deuda a Cargo del “Fondo de Titularización Hencorp Valores AES 01”, por un monto de hasta Veintiún Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$314,170,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-36/2022 de fecha de fecha 28 de julio de 2022 y sus modificaciones en sesión No CD-49/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, 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-51/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVAES01 por US\$73,999,000.00

Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:1
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US\$42,666,000.00, US\$21,333.00 y US\$10,000.00
4. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2022
9. Duración simple: 8.56 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo II de la Emisión VTHVAES01 por US\$3,319,000.00

Fecha: 20 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:2
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US\$3,319,000.00
4. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de octubre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2022
7. Plazo del Título: 180 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.56 años

10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo III de la Emisión VTHVAES01 por US\$16,000,000.00

Fecha: 22 de octubre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:3
2. Forma de Negociación: A través del SEN Bajo la modalidad de remate
3. 3 Bloques por negociar: US\$16,000,000.00
4. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo IV de la Emisión VTHVAES01 por US\$730,000.00

Fecha: 22 de noviembre de 2022

1. Código: VTHVAES01 Tramo:4
2. Forma de Negociación: A través del SEN
3. 3 Bloques por negociar: US\$730,000.00
4. Mínimo de contratación: US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor
5. Fecha de colocación: 24 de noviembre de 2022
6. Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2022
7. Plazo del Título: 179 meses
8. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037
9. Duración simple: 8.54 años
10. Precio Base: 93.75%
11. Tasa de interés Fija: 8.00% anual
12. Pago de intereses: Mensual
13. Pago de Capital: Al vencimiento
14. Redención anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.

15. Base de cálculo: Año calendario
16. Representaciones de valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta
17. Respaldo: únicamente por el patrimonio del Fondo
18. Clasificación de riesgo: Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.: AAA y Fich Centroamérica, S.A.: AA-

Tramo V de la Emisión VTHVAES01 por US\$800,000.00 (Ochocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 6 de febrero de 2023
2. Fecha de liquidación: 6 de febrero de 2023
3. Precio Base: 93.79%
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
5. Plazo de la emisión: 176 meses
6. Tasa de interés 8.00% anual
7. Tipo de Tasa: fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 8.47 años
10. Forma de negociación: A través del SEN
11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno.
13. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 6 de octubre de 2037.
15. Forma de pago de intereses: Mensual
16. Forma de pago de capital: Al vencimiento
17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VI de la Emisión VTHVAES01 por US\$300,000.00 (Trescientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 10 de febrero de 2023
2. Fecha de liquidación: 10 de febrero de 2023
3. Precio Base: 93.79%
4. Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00
5. Plazo de la emisión: 176 meses
6. Tasa de interés 8.00% anual
7. Tipo de Tasa: fija
8. Base de cálculo: Año calendario
9. Duración del tramo: 8.47 años
10. Forma de negociación: A través del SEN
11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno.
13. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.
14. Fecha de vencimiento: 10 de octubre de 2037.
15. Forma de pago de intereses: Mensual
16. Forma de pago de capital: Al vencimiento

17. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Tramo VII de la Emisión VTHVAES01 por US\$200,000.00 (Doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 24 de febrero de 2023
2. Fecha de liquidación: 24 de febrero de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 24 febrero de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US\$200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de marzo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. 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.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 176 meses.
16. Duración: 8.47 años
17. Precio base: 93.79%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo VIII de la Emisión VTHVAES01 por US\$10,050,000.00 (Diez Millones cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 13 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 13 de marzo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 13 marzo de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US\$10,050,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de abril de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. 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.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.

15. Plazo del tramo: 175 meses.
16. Duración: 8.42 años
17. Precio base: 94.10%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo IX de la Emisión VTHVAES01 por US\$1,000,000.00 (Un millón de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 23 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 23 de marzo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 24 marzo de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US\$1,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN bajo la modalidad de remate
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$1,000.000.00
11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de abril de 2023.
13. Forma de pago de capital: Al vencimiento
14. 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.
15. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
16. Plazo del tramo: 175 meses.
17. Duración: 8.44 años
18. Precio base: 93.87%
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
20. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
21. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo X de la Emisión VTHVAES01 por US\$10,400,000.00 (Diez Millones cuatrocientos mil Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 29 de marzo de 2023
2. Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 30 marzo de 2023
4. Tasa de interés 8.00% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US\$10,400,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN bajo la modalidad de remate
10. Bloques a negociar: Bloque 1: US\$1,000.000.00

11. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
12. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de abril de 2023.
13. Forma de pago de capital: Al vencimiento
14. 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.
15. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
16. Plazo del tramo: 175 meses.
17. Duración: 8.45 años
18. Precio base: 93.74%
19. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
20. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
21. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo XI de la Emisión VTHVAES01 por US\$15,000,000.00 (Quince Millones de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 26 de abril de 2023
2. Fecha de liquidación: 27 de abril de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 1 = 27 de abril de 2023
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US\$15,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36, en su totalidad.
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de mayo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. 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.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 174 meses.
16. Duración: 8.26 años
17. Precio base: 99.99%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo XII de la Emisión VTHVAES01 por US\$200,000.00 (Doscientos mil de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 2 de mayo de 2023

2. Fecha de liquidación: 2 de mayo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 2 de mayo de 2023
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija.
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US\$200,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de mayo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. 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.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 174 meses.
16. Duración: 8.27 años
17. Precio base: 99.88%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Tramo XIII de la Emisión VTHVAES01 por US\$10,000,000.00 (Diez millones de Dólares de los Estados Unidos de América).

1. Fecha de colocación: 2 de mayo de 2023
2. Fecha de liquidación: 2 de mayo de 2023
3. Plazo de liquidación: T+ 0 = 2 de mayo de 2023
4. Tasa de interés a pagar: 8.75% anual
5. Rendimiento bruto: 8.75% anual
6. Tipo de Tasa: fija.
7. Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
8. Monto a negociar: US\$10,000,000.00
9. Forma de negociación: A través del SEN
10. Redención Anticipada: A Opción del Originador: A partir del mes 36
A Opción de los inversionistas: a) Por la totalidad del monto de la emisión en caso de evento de incumplimiento; y b) A partir del año 11 al 14, hasta un 20% del valor de cada tramo.
11. Forma de pago de intereses: Para el presente tramo, serán pagaderos mensualmente los días veinticinco de cada mes durante el plazo de vigencia del presente tramo, iniciando el 25 de mayo de 2023.
12. Forma de pago de capital: Al vencimiento
13. 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.
14. Fecha de vencimiento: 25 de octubre de 2037.
15. Plazo del tramo: 5,281 días.
16. Duración: 8.29 años
17. Precio base: 99.67%
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

19. Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero uno.
20. Clasificación de Riesgo inicial: "AAA" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y "AA" otorgada por Fitch Centroamérica, S.A., y se revisaran semestralmente por los clasificadores, comprometiéndose el emisor a mantenerlas vigentes durante todo el plazo de la presente emisión.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 141,998,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 94,048,000.00.

ii. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Hencorp Valores – Optima Servicios Financieros 01.

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno", FTHVOPT CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-65/2022 de fecha de fecha 16 de noviembre de 2022, 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-20/2023 de fecha 3 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVOPT CERO UNO por US\$1,000,000.00

Fecha de negociación: 8 de marzo de 2023

Fecha de liquidación: 8 de marzo de 2023

Plazo de liquidación: T+0= 8 de marzo de 2023

Tasa de Interés a pagar: 7.00% anual.

Rendimiento bruto: 8.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Monto a negociar: US\$1,000.000.00

Forma de negociación: A través del SEN

Forma de pago de interés: Mensual

Forma de pago de capital: Mensual a partir del mes 25.

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: 8 de marzo de 2027.

Plazo del tramo: 48 meses.

Duración: 2.75 años

Precio base: 96.65%

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Los tramos se encuentran respaldados únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno.

Clasificación de Riesgo: A+, Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Redención Anticipada del Tramo 1

El tramo 1 de la emisión no podrá ser redimido anticipadamente.

Tramo II

Monto a negociar: US\$1,000,000.00 (Un millón de Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2023

Fecha de liquidación: 14 de septiembre de 2023

Precio Base: 100.00%

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00

Plazo de la emisión: 60 meses

Tasa de Interés: 9.00% anual

Tipo de tasa: Fija

Base de calculo: Año calendario

Duración del tramo: 3.83 años

Forma de negociación: A través del SEN – bajo modalidad de remate*

Bloque a negociar: Bloque 1: US\$1,000.000.00

Redención anticipada: El tramo 2 de la emisión no podrá ser redimido anticipadamente.

Garantía de la emisión: Únicamente respaldado por el patrimonio del fondo de Titularización Hencorp

Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno.

Calificación de riesgo inicial: "A+", Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por la clasificadora, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

Fecha de vencimiento: 14 de septiembre de 2028

Forma de pago de los intereses: Mensual

Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes 52

Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

*En operaciones de remate solamente pueden pujarse por el monto total de cada bloque en mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Tramo III

Monto a negociar: US\$1,200,000.00 (Un millón doscientos mil Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de negociación: 19 de diciembre de 2023

Fecha de liquidación: 14 de diciembre de 2023

Precio Base: 100.00%

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$100.00 y múltiplos de US\$100.00

Plazo de la emisión: 48 meses

Tasa de Interés: 9.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Base de calculo: Año calendario

Duración del tramo: 2.45 años

Forma de negociación: A través del SEN – bajo modalidad de remate*

Bloque a negociar: Bloque 1: US\$1,200.000.00

Redención anticipada: El tramo 3 de la emisión no podrá ser redimido anticipadamente.

Garantía de la emisión: Únicamente respaldado por el patrimonio del fondo de Titularización Hencorp

Valores Optima Servicios Financieros Cero Uno.

Calificación de riesgo inicial: "A+", Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por la clasificadora, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

Fecha de vencimiento: 19 de diciembre de 2027

Forma de pago de los intereses: Mensual

Forma de pago de Capital: Mensual a partir del mes 16

Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta

*En operaciones de remate solamente pueden pujarse por el monto total de cada bloque en mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Al 30 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 3,200,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$0.00.

jj. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Park Tower 01.

Según sesiones de acta No 226 de Consejo de Gerentes, de fecha 3 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Park Tower Cero Uno", FTHVPT CERO UNO, por un monto de hasta Cinco Millones de los Estados Unidos de América (US\$5,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-67/2022 de fecha de fecha 21 de diciembre de 2022, 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-18/2023 de fecha 16 de febrero de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I de la Emisión VTHVPT CERO UNO por US\$1,850,000.00

Fecha de negociación: 31 de marzo de 2023

Fecha de liquidación: 31 de marzo de 2023

Plazo de liquidación: T+0= 31 de marzo de 2023

Tasa de Interés a pagar: El Fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable).

Monto a negociar: US\$1,850,000.00 (Un Millón Ochocientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América).

Precio base: 100.00%

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$1,000.00 y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Forma de Negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador

Horario de ingreso de la oferta: De 9:00 am a 10:00 am

Forma de pago de dividendos: De acuerdo con la Política de dividendos detallada en el Prospecto de Emisión.

Plazo del tramo: 5 años

Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2028.

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 quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la 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 hubiere 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.

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

El tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La Sociedad Titularizadora mantendrá la emisión clasificada durante todo el periodo de su vigencia y se actualizará conforme resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 1,850,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

kk. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Cerro Verde 01.

Según sesiones de acta No 228 de Consejo de Gerentes, de fecha 27 de marzo de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Deuda a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno", FTHVCV CERO UNO, por un monto de hasta Diez Millones Trescientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$10,350,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-68/2022 de fecha de fecha 23 de diciembre de 2022, 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. 10/2023 de fecha 27 de marzo de 2023. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

Monto a negociar: US\$2,100,000.00 (Dos millones cien mil Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de colocación: 3 de abril de 2023

Fecha de liquidación: 3 de abril de 2023

Precio Base: US\$1,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00.

Numero de valores a colocar: 2,100

Plazo de la emisión: 35 años

Tasa de interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)

Base de calculo: Año calendario

Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador

Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.

Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendiente 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 anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Pago de Dividendos: En función de la política de pago de dividendos del Fondo de Titularización.

Pago de Capital: Al vencimiento

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo II

Monto a negociar: US\$1,650,000.00 (Un millón seiscientos cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de colocación: 4 de abril de 2023

Fecha de liquidación: 4 de abril de 2023

Precio Base: US\$1,000.00

Precio base: 100.00%

Valor mínimo y múltiplos de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00.

Numero de valores a colocar: 1,650

Plazo de la emisión: 35 años

Tasa de interés: El fondo no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (Renta Variable)

Base de calculo: Año calendario

Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador

Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.

Redención Anticipada: Siempre que no existan obligaciones pendiente 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 anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularización, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro Verde Cero Uno.

Clasificación de Riesgo: NIVEL DOS, emitida por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V., y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisora a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.

Fecha de vencimiento: 3 de abril de 2058

Pago de Dividendos: En función de la política de pago de dividendos del Fondo de Titularización.

Pago de Capital: Al vencimiento

Forma de representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 3,750,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

II. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – EE 01.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores EE 01", por un precio de Veinte Millones Cuatrocientos Siete Mil Doscientos Veinticuatro con Sesenta Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América (US\$20,407,224.60). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-35/2023 de fecha de fecha 28 de julio de 2023, 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. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

1. Monto a negociar: US\$6,000,000.00 (Seis millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
2. Fecha de colocación: 9 de octubre de 2023
3. Fecha de liquidación: 9 de octubre de 2023
4. Precio base: 100.000000%
5. Precio base: 100.00
6. Valor mínimo y múltiplo de contratación: Un título de participación por US\$100.00
7. Número de valores a colocar: 60,000.00
8. Plazo de la emisión: 35 años
9. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
10. Base de calculo: Año calendario
11. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
12. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
13. Redención Anticipada: A Opción del Originador: Los valores emitidos en la Serie Preferente podrán ser redimidos anticipadamente sin restricción alguna, por otro lado, los emitidos en la Serie Común, solo podrán ser redimidos anticipadamente siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros. Independientemente de la serie, 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 30 días de anticipación. La redención y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerentes de la Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.
14. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno.
15. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL UNO" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
16. Fecha de vencimiento: 9 de octubre de 2058
17. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
18. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

La presente emisión cuenta con las autorizaciones que la ley establece, del órgano social competente de la sociedad emisora de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y de la Superintendencia del Sistema Financiero "La inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor". Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor".

Solicite a su casa Corredora de Bolsa el prospecto de la emisión donde encontrará información más detallada del emisor y de la emisión autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero. También puede consultarlo en el sitio web de la Bolsa de Valores.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 6,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

mm. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – Montreal 1.

Según sesiones de acta No 251 de Consejo de Gerentes, de fecha 4 de octubre de 2023, se aceptó en punto número tres de ésta sesión como Administradores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno y Autorizar la suscripción de los contratos necesarios para formalizar el nombramiento, particularmente, la modificatoria de las características de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp

Titularizadora Montreal Uno. El Presidente del Consejo de Gerentes expone al pleno que con fecha 29 de septiembre de 2023, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa comunica mediante una Carta que la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno celebrada el día 12 de septiembre de 2023 autorizó por unanimidad la sustitución de Ricorp Titularizadora, S.A. como Administrador del Fondo por la sociedad Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora. Por parte de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la modificación a la característica de la emisión, solicitar la modificación a la inscripción de la emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y en la Bolsa de Valores y Facultar al Gerente presidente, Gerente secretario y Representante Legal de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora para que conjunta o separadamente en representación de la sociedad, comparezca ante notario y otorgue y suscriba cualquier tipo de documentos o instrumentos públicos o privados que fueren pertinentes para formalizar el proceso correspondiente, entre otros, sin necesidad de posterior autorización por parte de Consejo de Gerentes.

Monto de la emisión: Monto Fijo: Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. (US\$60,000.000.00); aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonable en el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores Ltda., Titularización y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización se podrán acordar aumentos del monto de la emisión según cláusula del contrato celebrado.

El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-50/2023 de fecha de fecha 13 de octubre de 2023 que sustituye el anterior Asiento Registral No CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero en el Registro Público número EM-0001-2021, 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. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Datos de la emisión:

Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – FTIHMONT1

Originador: Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima; La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable; Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable

Perito Valuador de Activos Cedidos: Morena Guadalupe Vásquez López

Representante de los Tenedores de Valores: Lafise Valores, de El Salvador, S.A. de C.V., Casa Corredora de Bolsa

Nombramiento en Sesión de Junta Directiva de la Titularizadora: No JD-06/2020 Fecha:14/05/2020

Características de la emisión

Denominación: Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Montreal Uno – VTHVMONT1

Monto: US\$60,000.000.00

Cantidad de valores: 6,000.000

Sobretasa Mínima: N/A

Instrumento Financiero: Valores de Titularización – Títulos de Participación

Tasa de referencia: N/A

Forma de emisión: Anotaciones Electrónica de Valores en cuenta

Forma de circulación: Transferencia electrónica contable

Forma de pago de los intereses: Por anotación

Frecuencia de Reajuste de la tasa de Interés*: N/A (*) aplica únicamente para Tasa de referencia variable

Plazos Autorizados (meses)

máximo: 1188

Garantía Específica: 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 con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes, 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; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 60,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

nn. Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores – CC 01.

Según sesiones de acta No 257 de Consejo de Gerentes, de fecha 8 de diciembre de 2023, se sometió a la aprobación del Consejo de Gerentes de la compañía Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, la autorización para la Inscripción y negociación de "Valores de Titularización" – Títulos de Participación a Cargo del "Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores CC 01", por un monto de Hasta Sesenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América (US\$60,000,000.00). El Asiento Registral fue aprobado por Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero No. CD-31/2023 de fecha 14 de julio de 2023, 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. Las características de la emisión del Fondo se detallan a continuación:

Tramo I

19. Monto a negociar: US\$5,000,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)
20. Fecha de colocación: 22 de diciembre de 2023
21. Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2023
22. Precio base: 1,000.00
23. Valor mínimo y múltiplo de contratación: US\$1,000.00 y múltiplos de US\$1,000.00
24. Número de valores a colocar: 5,000.00
25. Plazo de la emisión: 27 años
26. Tasa de interés: El fondo NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular por tratarse de una emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación (Renta variable)
27. Base de calculo: Año calendario
28. Forma de negociación: A través del sistema de ventanilla de la Bolsa de Valores de El Salvador.
29. Horario de ingreso de ofertas: De 9:00 a.m. a 10:00 a.m.
30. Redención Anticipada: Siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores financieros o que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a un precio a prorrata del Valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres 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 los Tenedores de Valores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por el Consejo de Gerente 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 de informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres 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 podrá 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.

31. Garantía de la emisión: Únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno.
32. Calificación del Riesgo Inicial: "NIVEL DOS" otorgada por Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. y se revisará semestralmente por el clasificador, comprometiéndose el emisor a mantenerla vigente durante todo el plazo de la presente emisión.
33. Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2050
34. Pago de Dividendos: En función de política de dividendos del Fondo de Titularización
35. Pago de Capital: Al vencimiento
36. Forma de representación de los valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo registrado es de US\$ 5,000,000.00 y al 31 de diciembre de 2022 el saldo registrado es de US\$ 0.00.

2) Modificaciones de Pacto Social

1. Con fecha 18 de mayo de 2022 en Acta No. 10 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-40/2022. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 61 del Libro 4,657 del Registro de Sociedades, del Folio 187 al Folio 206, fecha de inscripción, San Salvador, siete de noviembre de dos mil veintidós.
2. Con fecha 27 de mayo de 2020 en Acta No. 7 de Asamblea de Socios, se propuso aumentar el capital social, obteniendo autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-31/2020. Llevando a cabo la Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario María Martha Delgado Molina, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 38 del Libro 4279 del Registro de Sociedades, del Folio 111 al Folio 130, fecha de inscripción, San Salvador, doce de noviembre de dos mil veinte.
3. Con fecha 19 de marzo de 2018 en Acta No. 2 de Asamblea de Socios en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-17/2018. Por lo que en fecha nueve de mayo de dos mil dieciocho se celebró escritura de Modificación de Pacto Social, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, e inscrita en el Registro de Comercio al Número 134 del Libro 3909 del Registro de Sociedades, del Folio 451 al Folio 472, fecha de inscripción, San Salvador, veintiuno de junio de dos mil dieciocho.
4. Con fecha 23 de septiembre de 2016 en Acta No. 13 de Junta General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas, en puntos de carácter extraordinario, la asamblea de accionistas acordaron transformar la naturaleza jurídica de la sociedad, de una sociedad anónima a una de responsabilidad limitada, para lo cual se nombra a ejecutor especial para llevar a cabo el proceso de transformación, siendo aprobada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-47/2016 de fecha 29 de diciembre de 2016, inscrita en el Registro de Comercio al Número 78 del Libro 3701 del Registro de Sociedades, del Folio 333 al 352 fecha de Inscripción San Salvador veintidós de febrero de dos mil diecisiete.

5. Con fecha 16 de febrero de 2016 en Acta No. 12 de Junta General Ordinaria de accionistas en punto extraordinario, se propuso aumentar el capital social de acuerdo con autorización favorable por la Superintendencia del Sistema Financiero concedida en sesión CD-13/2016. Por lo que en fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis se celebró escritura de Modificación de pacto social, ante los oficios del notario Lorena Elizabeth Rodríguez Hernández, e inscrita dicha modificación en el Registro de Comercio al Número 26 del Libro 3580 del Registro de Sociedades, del Folio 121 al Folio 144, fecha de inscripción, San Salvador, veinte de mayo de dos mil dieciséis.
6. 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 del 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.
7. Con fecha 25 de mayo de 2012 en Acta No. 8 de Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó Modificar el Pacto Social de Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora en lo relativo al Capital Social de la sociedad, suscripción y pago del Capital Social, modificación de las cláusulas CUARTA, SEXTA, DECIMA SEGUNDA, VIGESIMA NOVENA, TRIGESIMA 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, TRIGESIMA SEGUNDA Y TRIGESIMA QUINTA para ser congruentes con las leyes vigentes, siendo autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-30/2012, de fecha veinticinco de julio del año 2012, inscrita en el Registro de Comercio al Número 74 del Libro 2998 del Registro de Sociedades, del Folio 361 al Folio 390, fecha de inscripción: San Salvador, 2 de octubre de 2012.

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

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

3) Consejo de Gerentes Vigente

Con fecha 10 de enero de 2023 según acta número Nueve de Sesión de Asamblea General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, en punto Seis; 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
Eduardo Arturo Alfaro Barillas	Gerente Presidente
Roberto Arturo Valdivieso Aguirre	Gerente Secretario
Víctor Manuel Henríquez Martínez	Gerente Administrativo
José Adolfo Galdámez Lara	Gerente Administrativo
Felipe Holguín	Gerente Suplente
José Miguel Valencia Artiga	Gerente Suplente
Gerardo Mauricio Recinos Avilés	Gerente Suplente
Gerardo Miguel Barrios Herrera	Gerente Suplente

Con fecha 12 de enero de 2023 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 29 del libro 4,685 del Registro de Sociedades del folio 92 al 94 la escritura de transformación de modificación de pacto social, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

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

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

A fecha 20 de enero de 2022 se inscribe en el Centro Nacional de Registros al número 58 del libro 4,506 del Registro de Sociedades del folio 322 al 324 la credencial de elección de Consejo de Gerentes, quedando así registrada la nueva credencial de Consejo de Gerentes.

Según acta número ciento noventa y seis de Consejo de Gerentes, de fecha diez de junio de dos mil veintidós en punto número tres se hace conocimiento al Consejo de Gerentes; la Renuncia del Gerente Administrativo Jaime Guillermo Dunn de Ávila de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós. Quedando en la próxima Asamblea de fecha diez de enero de dos mil veintitrés se nombre el nuevo Gerente Administrativo.

NOTA 17 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

a) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023

Según acta No. 261 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2024, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2023, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 17 de enero de 2024.

b) Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022

Según acta No. 219 de Consejo de Gerentes, celebrada el 04 de enero de 2023, se aprobaron los Estados Financieros de la compañía con sus anexos al 31 de diciembre de 2022, acordando asimismo celebrar la Asamblea General de Socios el 10 de enero de 2023.

NOTA 18 LITIGIOS PENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existe proceso concluido Contencioso Administrativo con referencia 265-2015 iniciado por la sociedad, recurriendo resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero y del Comité de Apelaciones de la referida Institución, por multas las cuales ascienden a US\$92,500.00. En fecha 5 de septiembre de 2023 con mandamiento de ingreso número 108952, recibo

de ingreso único número 17 0462272 fue pagado con cheque número 0000055-31 de Banco Atlántida; dicha multa impuesta por la Superintendencia del Sistema Financiero según procedimiento administrativo sancionatorio Referencia PAS-002/2014.

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

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

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
2. Las inversiones se clasifican en inversiones financieras para conservarse hasta su vencimiento y se presentan al costo o valor de mercado, el menor. Las NIIF requieren que las inversiones se clasifiquen en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias; préstamos y cuentas por cobrar originados por la entidad; activos financieros disponibles para la venta; e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación de las inversiones es la base para determinar el método de valuación correspondiente. De igual manera, se requiere que la baja de un activo financiero que conlleve la obtención de un nuevo activo financiero, la compañía reconocerá el nuevo activo financiero al valor razonable. Además, no se están realizando todas las divulgaciones relacionadas con el uso de los instrumentos financieros, por ejemplo:
 - i. Los objetivos y políticas concernientes a la gestión de los riesgos financieros, incluyendo su política respecto a la cobertura, desglosada para cada uno de los tipos principales de transacciones previstas.
 - ii. La información sobre naturaleza de los riesgos cubiertos, tales como riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés.
3. La normativa contable emitida por la Superintendencia del Sistema financiero requiere que para propósitos de publicación de los estados financieros estos deben estar expresados en miles, según moneda de curso legal. Las NIIF requieren que los estados financieros deben mostrar su imagen fiel de la situación financiera, prevaleciendo la sustancia antes que la forma.
4. La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la compañía, así como los métodos y supuestos utilizados.

Las notas que aparecen de la página 9 a la 87 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



ANEXO 6

**EEFF PROYECTADOS DEL FONDO
DE TITULARIZACIÓN**

Estados Financieros FTIHVVS Cero Uno

Estado de Resultados

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
		2024	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2026	2026		
Construcción		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Operación		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
FTI		-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Estado de Resultados																			
Ingresos por Ventas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Costo de Ventas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Margen Operativo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Comercializacion	807,960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
TIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Regimen de Condominio	56,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Administracion	166,675	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Costos Preoperacion	75,371	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Imprevistos	932,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
FF&E, OS&E, Cocina y Lavanderia	56,423	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Inversiones en Otros Proyectos	75,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Gasto Financiero & Comisiones		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Gastos del FTI		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Utilidad Antes de Impuestos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Reserva Legal																			
ISR																			
Utilidad Neta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Construcción		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Operación		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FTI		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Estado de Resultados																			
Ingresos por Ventas		-	-	-	-	-	-	1,668,786	2,781,310	2,781,310	2,781,310	2,781,310	2,781,310	2,781,310	2,781,310	2,781,310	2,781,310	2,781,310	2,558,805
Costo de Ventas		-	-	-	-	-	-	1,445,860	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,216,985
Margen Operativo		-	-	-	-	-	-	222,926	371,544	371,544	371,544	371,544	371,544	371,544	371,544	371,544	371,544	371,544	341,820
Comercializacion	807,960	-	-	-	-	-	-	19,205	19,205	19,205	19,205	19,205	19,205	19,205	19,205	19,205	19,205	19,205	8,959
TIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Regimen de Condominio	56,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administracion	166,675	-	-	-	-	-	-	3,209	3,209	3,209	3,209	3,209	3,209	3,209	3,209	3,209	3,209	3,209	3,209
Costos Preoperacion	75,371	-	-	-	-	-	-	12,562	12,562	12,562	12,562	12,562	12,562	12,562	12,562	12,562	12,562	12,562	12,562
Imprevistos	932,000	-	-	-	-	-	-	4,950	2,136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FF&E, OS&E, Cocina y Lavanderia	56,423	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones en Otros Proyectos	75,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto Financiero & Comisiones		-	-	-	-	-	-	105,778	100,817	84,254	73,309	59,555	41,369	32,047	17,703	4,539	-	-	-
Gastos del FTI		-	-	-	-	-	-	5,199	5,199	5,199	5,199	5,199	5,199	5,199	5,199	5,199	5,199	5,199	5,536
Utilidad Antes de Impuestos		-	-	-	-	-	-	72,023	228,416	247,114	258,060	271,814	290,000	311,883	339,647	352,811	357,350	357,350	324,116
Reserva Legal																			
ISR																			
Utilidad Neta		-	-	-	-	-	-	72,023	228,416	247,114	258,060	271,814	290,000	311,883	339,647	352,811	357,350	357,350	324,116

Flujo de Efectivo

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
		2024	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2026
		Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26
Construcción		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Operación		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FTI		-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Flujo de Efectivo																
Actividades de Operación		(19,556)	(4,268)	(4,636)	(4,912)	(5,153)	(5,394)	(5,607)	(5,819)	(6,032)	(6,244)	(6,457)	(6,669)	(5,959)	(5,526)	(4,665)
Utilidad del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ancitipos de Clientes - Restringidos		(19,556)	(4,268)	(4,636)	(4,912)	(5,153)	(5,394)	(5,607)	(5,819)	(6,032)	(6,244)	(6,457)	(6,669)	(5,959)	(5,526)	(4,665)
Otros Activos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades de Inversión		(1,079,855)	(2,275,891)	(996,307)	(1,852,297)	(731,436)	(984,926)	(1,121,055)	(1,477,531)	(1,602,431)	(2,084,949)	(2,045,793)	(1,709,570)	(1,554,579)	(1,437,427)	(1,311,078)
Activo Fijo Bruto		(1,079,855)	(2,275,891)	(996,307)	(1,852,297)	(731,436)	(984,926)	(1,121,055)	(1,477,531)	(1,602,431)	(2,084,949)	(2,045,793)	(1,709,570)	(1,554,579)	(1,437,427)	(1,311,078)
Amortización Activo Fijo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades de Financiamiento		1,149,411	2,280,159	1,000,943	1,857,209	736,589	990,320	1,126,661	1,483,350	1,608,463	2,091,193	2,052,250	1,716,239	1,560,539	1,442,954	1,315,743
Prestamo		-	-	-	-	-	386,250	1,014,529	1,366,968	1,487,830	1,966,311	1,923,117	1,582,856	1,441,350	1,332,428	1,222,447
Desembolsos		-	-	-	-	-	386,250	1,014,529	1,366,968	1,487,830	1,966,311	1,923,117	1,582,856	1,441,350	1,332,428	1,222,447
Pagos de Capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos de Clientes		391,117	85,365	92,721	98,238	103,060	107,882	112,132	116,382	120,632	124,882	129,132	133,383	119,189	110,525	93,296
Aportes		391,117	85,365	92,721	98,238	103,060	107,882	112,132	116,382	120,632	124,882	129,132	133,383	119,189	110,525	93,296
Amortización		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores de Titularización		758,294	2,194,794	908,223	1,758,971	633,529	496,188	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo Disponible para Dividendos		50,000	-	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
Serie Comun - Dividendos		50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serie Comun - Dividendo Final		Aug-27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo del Periodo		50,000	-	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
Efectivo Inicial		-	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
Efectivo Final		50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000

	 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33																	
	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Aug-26	Sep-26	Oct-26	Nov-26	Dec-26	Jan-27	Feb-27	Mar-27	Apr-27	May-27	Jun-27	Jul-27	Aug-27
Construcción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FTI	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Flujo de Efectivo																		
Actividades de Operación	(4,276)	(4,242)	(4,245)	(4,164)	(4,066)	(3,848)	76,646	238,722	257,604	268,734	282,700	301,099	323,195	351,171	364,547	369,299	369,512	329,092
Utilidad del Periodo	-	-	-	-	-	-	72,023	228,416	247,114	258,060	271,814	290,000	311,883	339,647	352,811	357,350	357,350	324,116
Ancipos de Clientes - Restringidos	(4,276)	(4,242)	(4,245)	(4,164)	(4,066)	(3,848)	4,623	10,306	10,490	10,674	10,887	11,099	11,312	11,524	11,737	11,949	12,162	4,977
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actividades de Inversión	(1,307,650)	(1,224,609)	(1,045,876)	(954,339)	(814,063)	(148,846)	1,445,860	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,216,985
Activo Fijo Bruto	(1,307,650)	(1,224,609)	(1,045,876)	(954,339)	(814,063)	(148,846)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización Activo Fijo	-	-	-	-	-	-	1,445,860	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,409,766	2,216,985
Actividades de Financiamiento	1,311,926	1,228,851	1,050,121	958,503	818,129	152,693	(1,510,929)	(2,570,238)	(2,573,916)	(2,577,593)	(2,581,844)	(2,586,094)	(2,590,344)	(2,594,594)	(1,014,951)	(238,980)	(243,231)	(6,849,535)
Prestamo	1,226,406	1,144,006	965,217	875,219	736,806	75,742	(1,418,468)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(780,221)	-	-
Desembolsos	1,226,406	1,144,006	965,217	875,219	736,806	75,742	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos de Capital	-	-	-	-	-	-	(1,418,468)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(2,364,113)	(780,221)	-	-
Anticipos de Clientes	85,520	84,845	84,903	83,285	81,324	76,951	(92,461)	(206,124)	(209,802)	(213,480)	(217,730)	(221,980)	(226,230)	(230,480)	(234,730)	(238,980)	(243,231)	(99,535)
Aportes	85,520	84,845	84,903	83,285	81,324	76,951	74,418	72,007	68,329	64,651	60,401	56,151	51,901	47,651	43,401	39,151	34,900	156,346
Amortización	-	-	-	-	-	-	(166,879)	(278,131)	(278,131)	(278,131)	(278,131)	(278,131)	(278,131)	(278,131)	(278,131)	(278,131)	(278,131)	(255,881)
Valores de Titularización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,750,000)
Flujo Disponible para Dividendos	0	(0)	(0)	0	(0)	0	11,577	78,251	93,455	100,907	110,623	124,772	142,618	166,344	1,759,363	2,540,085	2,536,048	(4,303,457)
Serie Comun - Dividendos	50,000	-	-	-	-	-	-	-	(72,023)	(212,167)	(110,623)	(124,772)	(142,618)	(166,344)	(850,764)	(339,647)	(352,811)	(357,350)
Serie Comun - Dividendo Final	Aug-27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(681,466)
Flujo del Periodo	0	(0)	(0)	0	(0)	0	11,577	78,251	21,432	(111,260)	-	-	-	-	908,598	2,200,438	2,183,237	(5,342,273)
Efectivo Inicial	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	61,577	139,828	161,260	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	958,598	3,159,036	5,342,273
Efectivo Final	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	61,577	139,828	161,260	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	958,598	3,159,036	5,342,273	-

ANEXO 7

**CERTIFICACION DE ACCIONISTAS
DE HENCORP VALORES**

Yo, **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, en mi calidad de Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, hago de su conocimiento que al veintinueve de enero de dos mil veinticuatro 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, 29 de enero de 2024



Roberto Arturo Valdivieso Aguirre

DUI: 03181522-6

DOY FE: Que la firma que aparece al calce del anterior documento es **AUTENTICA** por haber sido reconocida mi presencia por el Señor **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, quien es de treinta y ocho años de edad, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, en fe de lo cual firmo y sello en Antiguo Cuscatlán el día veintinueve de enero de dos mil veinticuatro.



(503) 2212-8700



Info@hencorpvalores.com.sv



ANEXO 8

**INFORME DE CLASIFICACION DE
RIESGO**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO - FTIHVVS CERO UNO

Comité No. 084/2025		
Informe con EEFF auditada al 31 de diciembre de 2024		Fecha de comité: 23 de abril de 2025
Periodicidad de actualización: Semestral		Originador perteneciente al sector Inmobiliario San Salvador, El Salvador
Equipo de Análisis		
Jennifer Veliz jveliz@ratingspcr.com	Adrián Pérez aperez@ratingspcr.com	(503) 2266-9471
HISTORIAL DE CLASIFICACIONES		
Fecha de información		dic-24
Fecha de comité		23/04/2025
Valores de Titularización- Títulos de Participación		
Monto de la Emisión hasta US\$10,000,000.00		Nivel 2
Perspectiva		Estable

Significado de la Clasificación

Categoría Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

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

"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. 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 constituye 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 de clasificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió **asignar** la clasificación de **"Nivel 2"** a los Valores de Titularización- Títulos de Participación del **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno**, con perspectiva **"Estable"**, con información financiera auditada al 31 de diciembre de 2024.

La clasificación se sustenta en la buena capacidad del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos a través de la venta de apartamentos, asegurando retornos adecuados para los inversionistas. Asimismo, se considera la baja probabilidad de pérdida del inmueble, respaldada por su ubicación estratégica en una zona de amplio desarrollo inmobiliario.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **La Emisión está adecuadamente respaldada por su estructura legal y características del inmueble.** El Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno (FTIHVVS Cero Uno) se crea para desarrollar, financiar y generar rentabilidad para los tenedores de los valores de titularización. Su respaldo legal incluye contratos de permuta, administración y titularización, mientras que operativamente, la Titularizadora podrá constituir cuentas colectoras, discrecionales y restringidas para garantizar el pago a los acreedores financieros.
- **Retornos y cobertura de dividendos adecuada.** Los retornos del proyecto son adecuados, respaldados por la alta demanda y la capacidad de generación de ingresos a lo largo de su desarrollo, lo que se refleja en una tasa interna de retorno (TIR) de 10.28%. Para evaluar la calidad de estos retornos, se compara con otros proyectos de naturaleza similar, destacando que los resultados obtenidos se sitúan en iguales condiciones de sus pares. Esta rentabilidad asegura una adecuada cobertura para el inversionista, garantizando la viabilidad del proyecto a lo largo del tiempo.
- **Experiencia y solidez financiera del comisionista de la obra de construcción.** Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V., es una empresa salvadoreña con más de 35 años de experiencia en el arrendamiento de inmuebles. PCR considera que la compañía muestra una sólida liquidez, asegurando estabilidad financiera y capacidad de pago. Su rentabilidad es positiva, lo que respalda un crecimiento sostenido y una gestión equilibrada.
- **Trayectoria del constructor designado para la ejecución del proyecto.** La ejecución del proyecto Vistas de Soyapango será realizada por OE Construcciones, S.A. de C.V., constructora que forma parte de una entidad guatemalteca, con trayectoria en el sector, reconocida por su calidad, eficiencia y sostenibilidad. Desde su fundación ha desarrollado proyectos residenciales.

Factores Claves

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación.

- Excedentes de flujos de caja los cuales permitan un mayor pago de dividendos.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación.

- Atrasos en la etapa de construcción que conlleven a un incremento en los costos del proyecto y atraso en la captación de ingresos del proyecto.
- Desviaciones significativas en las proyecciones que afecten a la rentabilidad.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo para fondos de titularizaciones de inmuebles (PCR-SV-MET-P-082, El Salvador) y la Metodología de calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (PCR-MET-P-012, El Salvador), vigentes desde el 06 de noviembre de 2023. Normalizadas bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de las "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información utilizada para la clasificación

- **Perfil de la Titularizadora:** Reseña y Gobierno Corporativo, Estados Financieros no Auditados de la Sociedad Titularizadora al 31 de diciembre 2019 – 2024.
- **Perfil e información financiera del Originador:** Reseña, Gobierno Corporativo, Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2020-2024 del Originador, Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V.
- **Información financiera del Fondo de Titularización:** Modelo Financiero de la Emisión.
- **Documentos legales:** Contrato de Titularización FTIHVVS01, Contrato de Permuta FTIHVVS01, Contrato de Administración FTIHVVS01.

Limitaciones Potenciales para la clasificación

Limitaciones encontradas: Al periodo de análisis, no se cuenta con la póliza todo riesgo de construcción y carta de comunicación sobre la adquisición del préstamo, asimismo no se tiene conocimiento de quien será el supervisor de la obra.

Limitaciones potenciales: PCR identifica como factor limitante de la clasificación la incidencia de eventos en el entorno operativo, como la inflación en los costos de construcción y acabados que provoquen desviaciones sustanciales en las proyecciones de la emisión, podrían llevar a una revisión de la clasificación.

Panorama Internacional

El crecimiento económico global ha mostrado signos de estabilización, registrando una tasa de expansión del 2.7% en 2023 y 2024. Este desempeño ha sido favorecido por la flexibilización de las políticas monetarias, las cuales han

brindado apoyo a la actividad económica y contribuido al cumplimiento de los objetivos inflacionarios establecidos por los bancos centrales. Sin embargo, aunque la estabilidad en la tasa de crecimiento es un factor positivo, esta sigue siendo insuficiente para contrarrestar los efectos adversos derivados de diversos eventos ocurridos desde el inicio de la década.

Según las proyecciones del Banco Mundial, se espera que el crecimiento económico global se mantenga en 2.7% durante 2025 y 2026. En su informe sobre las Perspectivas Económicas Mundiales, la institución también prevé que las economías emergentes continuarán experimentando un crecimiento en torno al 4%, aunque esta cifra se encuentra por debajo de los niveles observados antes de la pandemia. Este escenario presenta desafíos significativos para los países emergentes, particularmente en lo que respecta a la lucha contra la pobreza y la promoción del desarrollo económico sostenible.

El cambio de administración en Estados Unidos a inicios de 2025 ha marcado un giro significativo en la política comercial del país, caracterizado por la amenaza y la implementación de aranceles sobre las economías vecinas, así como sobre China y otras economías emergentes. Esta nueva postura comercial plantea riesgos de distorsiones en los mercados globales, con efectos adversos potenciales sobre las economías emergentes, las cuales podrían enfrentar tensiones adicionales en sus flujos comerciales y en sus cadenas de suministro.

Adicionalmente, un factor crucial a considerar es la crisis migratoria, exacerbada en gran medida por el endurecimiento de los regímenes autoritarios en diversas regiones del mundo. En este contexto, Estados Unidos ha adoptado políticas de deportaciones masivas, lo que no solo intensifica la presión sobre el sistema migratorio del país, sino que también agrava las dinámicas socioeconómicas y geopolíticas en las economías de origen y destino de los flujos migratorios, que a su vez podrían generar una reducción en los flujos de remesas hacia los países que tienen una alta dependencia de dichos ingresos en sus economías.

En el contexto de tasas de interés, durante el 2024 la Reserva Federal de Estados Unidos (FED) realizó 3 recortes desde 5.25% hasta 4.25% a medida que los niveles de inflación se moderaban y la economía estadounidense mostraba signos de estabilidad y crecimiento. Las expectativas para 2025 se mantienen en dos recortes adicionales, según la última reunión de la FED en diciembre de 2024, hasta alcanzar el rango de 3.5% y 3.75%; lo que dependerá de los signos que muestre la economía y los efectos de la política comercial y monetaria, así como la evolución de los niveles inflacionarios de Estados Unidos.

Desempeño Económico

La actividad económica del país se ha moderado en el segundo semestre de 2024. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento interanual de 1.58% al tercer trimestre, similar al del segundo trimestre (1.53%); pero por debajo del registrado en el primero (3.45%) e inferior a las expectativas que tenía el Banco Central de Reserva (BCR) para el 2024 (3.5%). Lo anterior se explica a partir de que 7 de las 21 actividades usadas en la medición de PIB reportan variaciones negativas, dentro de las que destacan la de administración pública y defensa (-3.55%), enseñanza (-3.44%), transporte y almacenamiento (-2.29%), explotación de minas y canteras (-1.63%) e industrias manufactureras (-1.34%). La actividad que presenta un mayor repunte es la de financieras y seguros con un crecimiento interanual de 9.49%, seguida de actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (6.12%) y actividades de atención a la salud humana social (5.04%).

Por otra parte, la inflación ha reportado los niveles más bajos después de haber alcanzado rangos históricos postpandemia. A diciembre de 2024 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) resultó en 0.29%. Este comportamiento ha estado influenciado por las divisiones de la canasta básica de alimentos y bebidas no alcohólicas (-0.47%), recreación y cultura (-2.51%), muebles y artículos para el hogar (-2.18%), transporte (-1.58%) y comunicaciones (-0.39%). En términos anuales se observa una reducción significativa en el índice que cerró en 2023 en 1.23%.

Uno de los sectores que ha sido el impulsor de la economía es el financiero que ha mostrado resiliencia y un buen dinamismo al reportar una cartera de préstamos neta de USD 19,024 millones, reflejando un incremento de 6.42% (USD 1,147 millones). Los depósitos, por su parte, registraron un crecimiento de 7.91% (USD 1,478 millones), impulsados principalmente por los depósitos a la vista (+10.28%). Las tasas de interés, en concordancia con la dinámica de ajustes a la baja de las tasas de referencia internacionales, muestran una tendencia decreciente. La tasa de préstamos hasta un año plazo pasó desde 8.2% al cierre de 2023 a 7.87% a diciembre de 2024; mientras que la tasa de rendimiento de depósitos a 180 días registró un ligero aumento al pasar de 5.43% a 5.53%, dando como resultado un menor spread (2.34%) vs 2023 (2.77%).

En el sector fiscal, El Salvador cerró 2024 con un déficit del Sector Público No Financiero (SPNF) de USD 955.60 millones¹, mayor en 21.3% (USD 167.9 millones) al de 2023. Según las cifras del Banco Central de Reserva los ingresos corrientes reportaron un aumento del 7.1% (USD 599.8 millones) debido principalmente a los ingresos tributarios netos; mientras que los gastos y concesión neta de préstamos registraron un aumento de 8.5% (USD 779.7 millones) producto del aumento de gastos corrientes de consumo e intereses. Cabe destacar que actualmente se tiene un acuerdo técnico con el Fondo Monetario Internacional con la finalidad de alcanzar un mejor equilibrio fiscal y sostenibilidad de la deuda.

En el sector externo, la balanza comercial de El Salvador cerró el 2024 con un déficit de USD 9,525 millones, superando en 4.1% (USD 375 millones) al déficit reportado en 2023. Las exportaciones FOB totalizaron en USD 6,448 millones y mostraron un comportamiento ligeramente a la baja (-0.8%; USD 50.6 millones) debido principalmente a la industria manufacturera de maquila (-11.18%; USD 115.3 millones). Por su parte, las importaciones registraron un aumento interanual de 2.1% (USD 324.3 millones), también impulsadas por la industria manufacturera (+3.9%; USD 539 millones) y que contrarrestó la reducción en otros productos.

Algunos factores positivos para la economía y el perfil de riesgo del país son las remesas que continúan creciendo y alcanzando cifras récord; aunque con una tasa de crecimiento que se ha desacelerado a niveles más bajos desde 2015. En 2024, las remesas familiares totalizaron los USD 8,479.7 millones con una tasa de crecimiento interanual de 2.5%. Estados Unidos continúa representando el principal país de donde proviene este flujo de divisas. Estas representan aproximadamente el 24% del PIB. Otro factor positivo y resultado de la mejora en el perfil de deuda del país es el riesgo país medido a través del EMBI (*Emerging Market Bonds Index*) que ha tenido una evolución positiva en el último año al pasar de 6.8% en diciembre de 2023 a 3.9% al cierre de 2024.

Instrumento clasificado – FTIHVVS01

Monto de la Emisión:	Hasta USD 10,000,000.00
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	Mil (US\$ 1,000.00) y Múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000.00).
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con Cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO representado por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de la fecha de colocación.
Respaldo de la Emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.
Plazo de Negociación:	De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Tasa de Interés:	El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendo.
Estructuración de los Tramos o Series a Negociar de la Emisión:	La emisión podrá contar con dos Series: Serie Común: Será constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización Serie Preferente: La cual podrá ser constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización, esta serie tiene un voto limitado, de manera que no gozan de voto en las Juntas Generales de Tenedores de Valores Estructuración de nuevos tramos o series: Sin perjuicio de los aportes adicionales, la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo

¹ No se incluye pensiones

cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.4 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación

Aviso de colocación: La Titularizadora deberá remitir 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, según se defina en el instructivo de colocación de la Bolsa de Valores de El Salvador;

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 relacionados a la cuota mensual 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 Contrato de Titularización.
- Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.
- Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

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

- En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria;
- En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIHVVS CERO UNO;
- En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros;
- En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y
- 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 establecido en el Contrato de Promesa de Permuta, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas; (ii) Capital de trabajo del Fondo; (iii) Cambios en la Estructura de Capital del Proyecto; y/o (iv) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 del Contrato de Titularización

Naturaleza del Activo y Valor Total: Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. El inmueble ha sido valuado por Geoterra Regional de Avalúos, Sociedad Anónima de Capital Variable, sociedad inscrita bajo el asiento PV-0003-2021, por un monto de UN MILLÓN CIENTO VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00).

Forma y Lugar de Pago: Objeto del Proceso de Titularización: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por Cedeval. 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 desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto Inmobiliario, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este contrato, y que está firmado por los comparecientes y por Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización. Para la integración y administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros, reconocimientos y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto Inmobiliario.

Forma de Representación de los Valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Fuente: Prospecto de la emisión FTIHVVS01 / **Elaboración:** PCR

Estructura de Titularización

EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO – FTIHVVS CERO UNO– se crea con el objeto de desarrollar, financiar y brindar rendimiento al Proyecto Inmobiliario denominado “VISTAS DE SOYAPANGO” o el “Proyecto” y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El Proyecto Inmobiliario consiste en un desarrollo vertical de 3 torres de 9 niveles con un total de 288 unidades habitacionales situados en Calle El Matazano, Distrito de Soyapango, Municipio de San Salvador Este, San Salvador. Los Valores de Titularización – Títulos de Participación están dirigidos a aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que estén dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Respaldo de la Emisión:

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

Integración del Fondo de Titularización.

- Adquisición del Inmueble: Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto Inmobiliario denominado “Vistas de Soyapango”;
- La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización;
- Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador lo pactado en el Contrato de Permuta;

ESTRUCTURA OPERATIVA FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO



Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Del Activo a Titularizar: el Inmueble

El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO – FTIHVVS CERO UNO - se integrará de acuerdo con el Artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición del inmueble que compone el Proyecto Inmobiliario denominado “Vistas de Soyapango” por un monto de UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00) con una representación porcentual respecto del monto de la emisión de 11.20%. La descripción técnica del inmueble se hará constar en el Contrato de Permuta. A la fecha, el inmueble, se encuentra inscrito a favor de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V., y están situados en CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, LOTE 5, CAMPO DE DEPORTES, AL ORIENTE DE SOYAPANGO, correspondiente a la ubicación geográfica de SOYAPANGO, SAN SALVADOR ESTE, SAN SALVADOR, con una extensión superficial de 8,799.74 metros cuadrados inscritos bajo la matrícula 60449795-00000. La Vida Útil Remanente (VUR) (o el plazo de caducidad) según el informe de valúo del Perito Valuador es de 75 años. Al periodo de evaluación el proyecto cuenta con un 29% de avance de obra.

El inmueble ha sido valuado por Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V., por el monto UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00), perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0003-2021.

Desarrollo del Proyecto Inmobiliario

Los activos del Proyecto Inmobiliario denominado VISTAS DE SOYAPANGO, se incorporarán al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO (FTIHVVS 01) para la construcción, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto. El activo se encuentra ubicado en Calle El Matazano, Distrito de Soyapango, Municipio de San Salvador Este, San Salvador. El proyecto está conformado por una matrícula debidamente registrada en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro Nacional de Registros. El Proyecto Inmobiliario denominado Vistas de Soyapango comprende de tres torres de apartamentos compuesto por 9 niveles cada uno sumando un total de 288 unidades habitacionales. Los clientes tendrán diferentes tipologías de apartamentos para escoger. Se estima que la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado Vistas de Soyapango finalizará en el segundo semestre de 2026.

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

Permisos

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

Entidad	N° Permiso	Descripción del Permiso	Fecha de Otorgamiento
CAES, S.A. DE C.V.	GC-0095	Factibilidad de conexión de servicio de energía eléctrica	30/05/2023
Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	MARN – NFA1448-2023-R-290-2024	Permiso Ambiental	17/04/2024
COAMSS/OPAMSS	No. 0226-2023	Factibilidad Para Drenaje de Aguas Lluvias	27/02/2023
COAMSS/OPAMSS	No. 0625-2022	Calificación de Lugar	07/10/2022
COAMSS/OPAMSS	No. 0248-2022	Línea de Construcción	12/10/2022
COAMSS/OPAMSS	No. 0005-2023	Revisión Vial y Zonificación	12/07/2023
COAMSS/OPAMSS	No. 0481-2023	Permiso de Construcción	08/10/2024
Alcaldía de San Salvador Este	PDU-272-09-2024	Permiso de Demolición	23/10/2024
Alcaldía de San Salvador Este	N/A	Factibilidad de la Recolección y Disposición Final de los Desechos Sólidos del Proyecto	12/09/2023

Fuente: Hencorp Valores/ Elaboración: PCR

Como se hará constar en el Contrato de Permuta, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Permuta.

Política de Distribución de Dividendos.

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

- i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente;
- ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil;
- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil;
- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes.
- vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando:
 - a. No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo;
 - b. El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros; y,
 - c. Ya hayan sido pagadas las obligaciones con los tenedores de valores de la Serie Preferente;

Para la Serie Preferente: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, podrá pagar Dividendos de acuerdo a la siguiente política:

- i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente;
- ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil;
- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el 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: de manera mensual a una tasa anual efectiva que será definida en el

Aviso de Colocación del respectivo tramo, siendo la tasa mínima de seis por ciento (6.00%), y deberá pagarse por tanto con anterioridad a todo reparto a la Serie Común;

- vi) Si en un ejercicio no hay reparto de dividendos o estos son inferiores a lo asignado a la Serie Preferente, la diferencia serán acumulativos, cubriéndose en los años subsiguientes con la prelación indicada;
- vii) cuando dejen de repartirse por más de tres ejercicios, aunque no sean consecutivos, la Serie Preferente de voto limitado adquirirán el derecho a voto en las juntas generales ordinarias, así como los demás derechos de la Serie Común y lo conservarán hasta que desaparezca el adeudo referido. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando:
 - a. No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y,
 - b. El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros

Apertura y Manejo de Cuentas.

Cuentas del Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas:

- **Cuenta Colectora:** Es la cuenta corriente que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados;
- **Cuenta Discrecional:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización;
- **Cuenta Comisionista:** Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista;
- **Cuenta Restringsida:** La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringsidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringsida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros.

Estructura de Financiamiento

El financiamiento del proyecto inmobiliario combinará deuda y patrimonio, alineándose con la rentabilidad esperada del FTIHVVS01. La estructura de capital prevista para la adquisición de activos contempla la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación por USD 6.75 millones y financiamiento bancario por USD 18.75 millones. Para efectos de análisis, se asume una tasa de interés del 6.85% y un plazo de 21meses.

Riesgos del fondo asociados al inmueble

En cumplimiento del Art. 37 de la Norma de Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora gestionará el riesgo conforme a las Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles (NRP-11). Dicho marco exige la identificación, medición, control, mitigación, monitoreo y comunicación de los riesgos, con el objetivo de minimizar vulnerabilidades y pérdidas. Los principales factores de riesgo a considerar son:

Riesgo	Descripción
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 y Contrato de Permuta celebrado entre el arrendante o comprador y el FTIHVVS CERO UNO, el cual establece ciertas cláusulas y procedimientos para el evento de mora en el cumplimiento de las obligaciones de la contraparte.
Riesgo regulatorio:	El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO es una entidad regida por las leyes de El Salvador relacionadas a la Titularización de Inmuebles. Cambios regulatorios podrían

	ocasionar un impacto en la generación o transferencia de los flujos financieros futuros desde el Fondo de Titularización Inmobiliaria hasta el Fondo de Titularización, afectando la solvencia y liquidez del Fondo de Titularización.
Riesgo estratégico	El FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO 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 FTIHVVS CERO UNO.
Riesgo de ubicación:	Posibilidad de pérdida de plusvalía de la zona, deterioro de infraestructura o disminución de demanda entre otros. Un efecto negativo en la zona puede disminuir el rendimiento de los títulos de participación de los inversionistas. Este riesgo se ve mitigado por el hecho de que actualmente la zona en la que se encuentran el inmueble está experimentando desarrollos inmobiliarios complementarios de naturaleza comercial y residencial, lo cual incrementa la plusvalía de la zona. La ubicación es atractiva y deseable para la instalación de proyectos inmobiliarios de alto prestigio y otros.
Riesgo de siniestros	Referente a incidentes que incluye, pero no se limita a desastres naturales, huracanes, incendios, conmoción civil, huelga, actos terroristas y demás hechos exógenos que puedan dañar la infraestructura o demás activos que permitan generar flujos futuros. Se pretende que el riesgo sea mitigado mediante la adquisición de seguros.
Riesgos asociados al financiamiento del proyecto	Es el riesgo de enfrentar problemas para la obtención de recursos necesarios para atender la demanda de liquidez para el desarrollo del Proyecto Vistas de Soyapango. Es mitigado por las posibles y variadas fuentes de financiamiento en el mercado bursátil o bancario y particularmente por la capacidad de emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación.
Riesgos de fallas en la construcción y atraso en la obra	Es el riesgo relacionado errores generados por contratistas y proveedores del Fondo de Titularización que generen aumento de costos o retrasos en la entrega del Proyecto Vistas de Soyapango, generando menor rendimiento para los Tenedores de Valores. Este riesgo es mitigado por las garantías otorgadas por el Constructor o proveedores relevantes, así como la política de contratación que requiere la experiencia comprobada de los proveedores. Adicionalmente, es de considerar la continua supervisión por el Supervisor de Obra del Fondo de Titularización.

Perfil del Constructor

Según el contrato de titularización del Fondo, el Constructor es la entidad responsable de la ejecución del Proyecto Inmobiliario. Para su designación, debe acreditar experiencia comprobable en el sector de la construcción, así como en proyectos de características y magnitud similares, mediante documentación verificable.

En este contexto, el proyecto "Vistas de Soyapango" será ejecutado por OE CONSTRUCCIONES EL SALVADOR, S.A. de C.V., fundada en El Salvador en 2024; sin embargo, esta entidad se constituyó a través de OE CONSTRUCTORES, S.A. una sociedad con presencia en el mercado guatemalteco desde el 2017, se ha consolidado por la calidad de sus obras, eficiencia y sostenibilidad en proyectos habitacionales en Guatemala. Entre sus principales desarrollos destacan:

PRINCIPALES PROYECTOS	
PROYECTOS RESIDENCIALES	
1. Reserva Las Verapaces	5. Edificio María Bonita
2. Torre Atlántica	6. Vistas al Bosque
3. Laranda Lofts	7. Otros proyectos residenciales en desarrollo
4. Torre Praga	

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

PCR considera que la información disponible sobre la empresa constructora es limitada, dado que, solo se posee una breve reseña y referencias generales a proyectos desarrollados por la entidad fundadora. La constructora fue constituida durante la estructuración del proyecto Vistas de Soyapango y, en 2024, participó en licitaciones para tres proyectos habitacionales de distintos clientes. Para efectos del análisis, no se realizó una evaluación de su solvencia financiera ni de su capacidad operativa, ya que únicamente se contó con información cualitativa proporcionada por el administrador del fondo. Esta omisión reduce la visibilidad sobre los riesgos financieros y operativos, que podrían afectar la sostenibilidad del negocio y en consecuencia la finalización en tiempo y forma de la obra.

Perfil del Supervisor

Durante la fase constructiva, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización, pondrá a disposición del constructor el inmueble destinado para el Proyecto Inmobiliario "Vistas de Soyapango". Asimismo, mantendrá una comunicación periódica con el Supervisor de obra para recibir informes actualizados sobre el avance del proyecto y garantizar el cumplimiento del cronograma de ejecución. Adicionalmente, verificará los pagos efectuados al Constructor y a los proveedores de materiales de construcción. Para fortalecer el control, la Titularizadora designará a miembros de su equipo para realizar inspecciones conjuntas con el Supervisor.

Dentro de las responsabilidades del Supervisor se incluirá la presentación de un plan de trabajo que detalle el alcance de la supervisión, metodología, cronograma y la periodicidad de reportes, visitas, inspecciones y reuniones. La selección del Supervisor será determinada por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, con base en criterios como oferta económica, experiencia, calidad del servicio, prestigio y antecedentes legales, asegurando la inexistencia de vínculos comprobados con actividades ilícitas, incluyendo narcotráfico y lavado de dinero.

De acuerdo con el contrato de titularización del Fondo, se considerará Supervisor a la persona o entidad encargada de la supervisión de la construcción del Proyecto Vistas de Soyapango. Este deberá contar con al menos cinco años de

experiencia en la función.

En opinión de PCR, la información proporcionada sobre la supervisión del proyecto resulta parcialmente confiable. El prospecto describe las funciones y responsabilidades del supervisor, pero no se identifica a la persona o entidad responsable, lo que limita la posibilidad de evaluar su experiencia y trayectoria en la supervisión de proyectos.

Perfil del Administrador – Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V.

En virtud del contrato de comisión para la administración del inmueble, la Titularizadora, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, designa a Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V. como Comisionista para gestionar, en nombre propio, pero por cuenta del Fondo, la administración del Proyecto Inmobiliario.

Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V. es una empresa salvadoreña con más de 35 años de experiencia en el diseño, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Sus oficinas administrativas se encuentran en 87 Avenida Norte y 15 Calle Poniente, Hotel Plaza Suite, Colonia Escalón, San Salvador.

En este contexto, el encargo conferido al Comisionista comprenderá, según corresponda, las siguientes funciones:

- Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión y demás actividades relacionadas con el Proyecto Inmobiliario.
- Promover y gestionar la comercialización y venta total o parcial del Proyecto.
- Administrar y gestionar el arrendamiento total o parcial del Proyecto Inmobiliario.
- Ejercer la administración del Proyecto, incluyendo la contratación de constructores, supervisores, profesionales y demás proveedores necesarios para su ejecución.

PCR señala que la información disponible sobre el administrador del fondo es adecuada. Inmobiliaria San Rafael, constituida en 1990 para gestionar activos inmobiliarios del Grupo Agrisal, cuenta con el respaldo de la Dirección de Inversiones y la Gerencia Legal del grupo, lo que fortalece su cumplimiento normativo y su estructura de gobernanza. Para el análisis, se tuvo acceso a la reseña institucional, principales líneas de negocio, composición accionaria y estados financieros, insumos que permitieron evaluar su desempeño financiero.

Análisis de proyecciones Financieras del FTIHVVS01

Para el análisis financiero, el FTIHVVS01 elaboró proyecciones financieras que abarcan la adquisición del terreno, la construcción y el proceso de venta de los apartamentos. El proyecto será financiado mediante la emisión de valores de participación y un préstamo bancario. Consiste en un desarrollo vertical de tres torres, que en conjunto sumarán 288 unidades habitacionales, de las cuales el 44.4% se encuentran reservadas de acuerdo con el modelo financiero.

Estado de Resultado Proyectado

Los ingresos se generarán a través de la venta de apartamentos, los cuales serán construidos en un plazo de 21 meses. El proceso de comercialización se desarrollará en un periodo de 12 meses: de septiembre 2026 a agosto 2027. El valor de cada unidad variará según el tipo de apartamento y su ubicación dentro del complejo; sin embargo, el precio promedio se estima en USD 96 miles, previéndose la venta total de dichos inmuebles al finalizar la emisión, se generarían ingresos totales por USD 32,041 miles.

El costo total del proyecto se estima en USD 27,760 miles, incluyendo la inversión en la compra del terreno, gastos de construcción y otros costos operativos asociados a la comercialización de los apartamentos. En cuanto a los gastos financieros, que reflejan los costos derivados del préstamo bancario, que tendrá una tasa de interés del 6.85% anual, además de los costos del fondo de titularización, se estima totalicen USD 1,115 miles al finalizar la emisión. Con base en las proyecciones de venta de los apartamentos y el costo del proyecto, se prevé que el desarrollo inmobiliario genere una utilidad neta de USD 3,412 miles.

Balance General Proyectado

Los activos del Fondo estarán inicialmente conformados por disponibilidades y activo fijo neto, reflejando el valor del terreno donde se desarrollará el proyecto. El saldo inicial asciende a USD 1,079 miles, alcanzando un máximo de USD 27,760 miles en el mes veintiuno, en línea con la finalización estimada de la construcción. Posteriormente, se proyecta una reducción progresiva conforme avance la venta de los apartamentos.

Los pasivos estarán principalmente representados por un préstamo bancario de USD 18,747 miles destinado a la construcción, el cual será desembolsado en tramos según el avance del proyecto y amortizado en su totalidad al cierre de la emisión. Adicionalmente, incluirán reservas asociadas a los apartamentos. Por su parte, el patrimonio estará compuesto exclusivamente por los valores de titularización adquiridos por los inversionistas, totalizando USD 6,750 miles en serie común.

En términos de estructura financiera, la relación entre el préstamo bancario y el activo fijo del Fondo promedia 0.38, reflejando un nivel de endeudamiento adecuado. Asimismo, el apalancamiento patrimonial se sitúa en 1.47 veces, lo que indica que el proyecto operará con un nivel de endeudamiento moderado durante su ejecución.

Flujo de Caja Proyectado

Para evaluar la capacidad operativa estimada del proyecto Vistas de Soyapango, se proyecta que el flujo operativo alcance los USD 4,281 miles, equivalente a una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 10.28%. Durante los primeros meses de ejecución, el flujo será negativo, dado que la comercialización de los apartamentos está programada a partir de septiembre de 2026 y finalizará en agosto de 2027.

Considerando el financiamiento proyectado, el flujo de caja asciende a USD 9,569 miles, elevando la TIR al 15.53% y permitiendo el pago de dividendos en el periodo comprendido de noviembre 2026 a agosto 2027, siendo esta última la fecha prevista para la finalización del fondo. Esto se traduce en un retorno sobre dividendos de 1.51 veces el capital invertido. Adicionalmente, al considerar el desembolso del fondo y la distribución de dividendos en el periodo del proyecto, la TIR para el inversionista se sitúa en 18.44%.

Análisis de Sensibilidad del flujo de caja

Para evaluar la resiliencia de la emisión ante eventos adversos, PCR aplica escenarios de sensibilidad sobre variables clave susceptibles a condiciones de mercado, identificando potenciales presiones sobre el fondo de titularización.

Escenario moderado: Se considera un incremento del 2% en el costo de venta de los apartamentos, incluyendo gastos de terreno, construcción y otros costos operativos, junto con un aumento de 0.1 puntos porcentuales en la tasa de interés del préstamo, alcanzando el 6.95%. Bajo estas condiciones, el proyecto mantiene su viabilidad, con una TIR para el inversionista de 18.25% y flujos positivos.

Escenario pesimista: Se evalúa un incremento del 3% en el costo de venta y un aumento de 0.2 punto porcentual en la tasa de interés del préstamo. En este escenario, la TIR para el inversionista se reduciría a 17.64%, manteniendo aún flujos positivos.

ESCENARIOS DE SENSIBILIZACIÓN (EN PORCENTAJE Y MILES USD)			
SUPUESTOS	ESCENARIO BASE	ESCENARIO MODERADO	ESCENARIO PESIMISTA
Costo de venta por apartamento	USD 96.4	USD 98.3	USD 125.3
Tasa interés préstamo	6.85%	6.95%	7.05%
RESULTADOS			
TIR sin financiamiento	10.28%	10.25%	10.22%
TIR con financiamiento	15.53%	15.34%	15.14%
TIR Inversionista	18.44%	18.25%	17.64%

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora/ Elaboración: PCR

En opinión de la calificadora, la información proporcionada para el análisis del FTIHVVS01 se considera suficiente y razonable para los fines del presente análisis. Se dispuso de documentación, incluyendo los contratos de titularización, contrato de permuta, contrato de administración y el modelo financiero de la emisión. Este último permitió desarrollar un análisis de las proyecciones financieras del fondo, así como la evaluación de la capacidad operativa estimada del proyecto y escenarios de sensibilidad sobre variables clave asociadas al comportamiento del mercado. Finalmente, como parte del proceso de análisis, PCR evaluó la consistencia técnica y financiera de la información recibida, verificando de forma integral su congruencia con el modelo financiero y demás documentación disponible.

Perfil de la Titularizadora

Reseña y operaciones.

Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, es una entidad especializada en la estructuración y administración de procesos de titularización en El Salvador. Constituida en 2008, forma parte del Grupo Hencorp, un conglomerado con presencia en América Latina y Estados Unidos. Opera bajo el marco regulatorio del mercado de valores salvadoreño y cumple con los estándares normativos establecidos por las autoridades financieras.

Su portafolio de productos abarca estructuras de titularización respaldadas por flujos financieros futuros y activos financieros, dirigidas tanto al sector público como al privado, facilitando el acceso a financiamiento en condiciones competitivas y optimizando la liquidez de sus clientes.

Como una de las principales titularizadoras en El Salvador, ha consolidado su posición en el mercado gracias a su experiencia, conocimiento del sector y solidez en la estructuración de emisiones, lo que ha fortalecido su liderazgo en la industria de titularización de activos. Actualmente, administra el 59.30% del patrimonio total de las titularizaciones en operación en el país.

Estructura gerencial, accionaria y gobierno corporativo.

PCR considera que la estructura accionaria y el liderazgo gerencial de la titularizadora, son adecuados para su operatividad y el cumplimiento de sus objetivos en el mercado bursátil salvadoreño. Este marco de gobierno,

respaldado por la Junta Directiva y la Alta Gerencia, refuerza su Gobierno Corporativo, el cual se fundamenta en un Código de Ética, manuales operativos, comités especializados y principios que guían su organización y funcionamiento. Este enfoque fortalece la toma de decisiones estratégicas en beneficio de la entidad y sus accionistas.

Gestión de riesgos

Con el objetivo de mitigar riesgos y cumplir con la normativa NPR-11 del BCR, Hencorp Valores ha implementado un Manual de Gestión de Riesgos que le permite identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos inherentes a sus procesos. Adicionalmente, cuenta con auditoría externa regulada, lo que garantiza una gestión alineada con los estándares normativos.

Resultados financieros

Dada la naturaleza del negocio de la titularizadora, resulta fundamental evaluar el riesgo de liquidez que enfrenta la entidad. En este contexto, al cierre de diciembre de 2024, Hencorp presentó una ligera disminución en su razón corriente en comparación con el resultado interanual, situándose en 2.8 veces (diciembre 2023: 3.0 veces). Sin embargo, la entidad continúa reflejando una sólida capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2024, la utilidad neta ascendió a USD 2,296 miles, reflejando una contracción del 8.8% (-USD 221 miles) en comparación con diciembre de 2023. Esta reducción responde principalmente al incremento en los gastos operativos asociados a la titularización de activos, los cuales crecieron en 190.81% (+USD 302 miles), así como a una leve disminución en los ingresos de explotación de -0.78% (-USD 44 miles). Dicho desempeño influyó ligeramente los indicadores de rentabilidad, registrando un ROA de 38.0% (diciembre 2023: 42.0%). Asimismo, el ROE se ubicó en 58.7% (diciembre 2023: 62.6%). A pesar de la reducción en estos indicadores, la titularizadora mantiene niveles de rentabilidad elevados, alineados con su promedio de los últimos cuatro años.

Análisis del Originador – Inmobiliaria San Rafael, S.A. DE C.V.

Reseña y operaciones

Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V., es una entidad dedicada al arrendamiento de bienes inmuebles. Constituida en 1990, forma parte del Grupo AGRISAL, una corporación empresarial salvadoreña. La entidad posee una trayectoria de más de 35 años en el mercado, la empresa se ha dedicado al diseño, desarrollo y financiamiento de inmuebles, con el objetivo de ofrecer arrendamientos a largo plazo a empresas.

Su portafolio de servicios se basa en proporcionar arrendamientos inmobiliarios diseñados de acuerdo con las especificaciones de los clientes, desarrollando estrategias de financiamiento a largo plazo que generen valor para sus negocios.

Entre los principales contratos en arrendamiento de propiedades se encuentran, la adquisición de un terreno para desarrollar el proyecto de bodegas para distribución de bebidas en Santa Ana y la adquisición de un complejo con sala de ventas, oficinas administrativas y taller de mecánica, en Madreselva. Ambos proyectos fueron con inversión de capital propio así como la negociación y restructuración del crédito bancario.

Estructura gerencial, accionaria y gobierno corporativo.

PCR considera que la estructura accionaria y el liderazgo gerencial del originador, son adecuados para su operatividad y el cumplimiento de sus objetivos en el mercado inmobiliario salvadoreño. El Originador, de acuerdo con la Ley de Titularización de Activos, no está relacionado con ninguno de los participantes en este proceso de titularización, más que por el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO.

Inmobiliaria San Rafael es subsidiaria de Capitales Interamericanos, S.A. de C.V. con el 85.00% y Agrícola Industrial Salvadoreña, S.A. con el 15.00%, ambas de nacionalidad salvadoreña. La administración de la sociedad está confiada a un administrador único y suplente con un periodo de vigencia de dos años.

Análisis financiero

Balance General.

A diciembre de 2024, Inmobiliaria San Rafael registró activos por USD 9,772 miles, reflejando una leve contracción del 0.65% en comparación con su desempeño histórico reciente. Esta disminución se atribuye principalmente a la reducción del efectivo en 9.28% (-USD 756 miles) y en menor medida a las otras cuentas por cobrar (-USD 13 miles). En cuanto a su composición los activos corrientes representaron el 76.26% del total, mientras que los activos no corrientes conformaron el 23.74% restante.

Por su parte, los pasivos totalizaron USD 736 miles, con una reducción del 37.22% respecto a su periodo previo. Esta disminución fue impulsada por el impuesto sobre la renta por pagar (-USD 641 miles). La estructura de pasivo está integrada predominantemente por depósitos en garantía con el 58.38% de participación. Derivado de la contracción

significativa en los pasivos, la liquidez corriente de la entidad se situó en 49.48 veces, mientras que el capital de trabajo alcanzó USD 7,302 miles, evidenciando una capacidad sólida para atender sus obligaciones de corto plazo.

Al cierre de 2024, el patrimonio ascendió a USD 9,036 miles, registrando un crecimiento del 4.30% respecto a diciembre de 2023. Esta evolución positiva fue influenciada por los resultados acumulados.

La empresa no registra fuentes de financiamiento bancario a corto y largo plazo en diciembre 2024. Por su parte, la relación entre pasivos y activos se situó en 7.5%, inferior a lo registrado en diciembre 2023 (11.9%).

Estado de Resultados.

A diciembre de 2024, los ingresos de la entidad ascendieron a USD 475 miles, provenientes de arrendamientos, servicios administrativos y otros ingresos, reflejando una disminución interanual del 23.13% (-USD 143 miles). En contraposición se ubican los costos y gastos operativos que registraron un crecimiento del 26.78% (+USD 63 miles). Como resultado de este comportamiento el margen operativo paso de 61.88% a 37.14% en el periodo de análisis.

Los otros ingresos y gastos no operativos netos, presentaron una reducción de USD 4,950 miles, lo anterior ocasionó que la utilidad neta pasará de USD 5,059 miles a USD 372 miles. Esta reducción sustancial situó al retorno patrimonial (ROE) en 4.12% y el retorno sobre los activos (ROA) en 3.81%, ambos inferiores a lo registrado en diciembre 2023.

Estados Financieros Auditados Originador – Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V.

BALANCE GENERAL (USD MILES)					
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,329	809	888	8,215	7,452
EFFECTIVO	528	532	634	8,154	7,398
PRÉSTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	530	-	-	-	-
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	259	271	237	38	39
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	10	0	0	21	8
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	1	6	17	1	6
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	4,395	4,478	4,519	1,621	2,320
MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO	-	-	1	2	3
PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO	4,329	4,410	4,450	1,551	2,249
OTROS ACTIVOS	66	68	68	68	68
TOTAL ACTIVOS	5,724	5,287	5,407	9,836	9,772
TOTAL PASIVO CORRIENTE	522	659	719	977	151
PORCIÓN CORRIENTE DE PRÉSTAMOS BANCARIOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	294	437	302	-	-
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	8	14	1	-	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR PAGAR	-	134	148	774	133
DIVIDENDOS POR PAGAR	219	73	-	190	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS	-	-	268	13	17
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2,995	727	482	195	585
PRÉSTAMOS BANCARIOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	2,601	318	-	-	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	394	409	424	165	156
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	-	-	-	-	429
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	-	-	58	30	-
TOTAL PASIVO	3,517	1,386	1,202	1,172	736
TOTAL PATRIMONIO	2,207	3,901	4,206	8,664	9,036
CAPITAL SOCIAL	65	65	1,277	1,277	1,277
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	-	1,312	-	-	-
RESERVA LEGAL	491	491	491	491	491
UTILIDADES RETENIDAS / ACUMULADAS	1,652	2,034	2,438	6,897	7,269
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	5,724	5,287	5,407	9,836	9,772

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADO (USD MILES)					
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
INGRESOS	456	863	885	618	475
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	496	190	267	236	299
UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN	-40	673	618	383	176
OTROS INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS, NETO	0	0	0	4,919	-31
INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS					
INTERESES GANADOS	8	15	2	298	366
GASTOS FINANCIEROS	44	141	37	4	0
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(76)	547	583	5,595	511
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	39	165	179	537	139
RESULTADO DEL EJERCICIO - UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	(115)	382	404	5,059	372

Fuente: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora / Elaboración: PCR

Estados Financieros de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora

BALANCE GENERAL (USD MILES)					
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	0	0	0	0	0
BANCOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS NO BANCARIOS	2,543	3,580	4,350	1,741	619
INVERSIONES FINANCIERAS	143	143	222	2,372	4,472
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,045	1,008	528	1,633	542
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS	92	71	91	129	286
RENDIMIENTOS POR COBRAR	19	-	1	10	20
IMPUESTOS	54	92	97	94	98
ACTIVO CORRIENTE	3,897	4,894	5,289	5,980	6,038
MUEBLES	10	10	13	12	13
ACTIVO NO CORRIENTE	10	10	13	12	13
TOTAL ACTIVO	3,907	4,904	5,301	5,992	6,051
CUENTAS POR PAGAR	497	703	755	887	1,167
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	147	121	-	-	-
IMPUESTOS POR PAGAR	544	792	907	1,082	975
DIVIDENDOS POR PAGAR	-	-	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	1,188	1,616	1,663	1,969	2,142
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO	1,188	1,616	1,663	1,969	2,142
CAPITAL	1,200	1,200	1,254	1,254	1,362
RESERVAS DE CAPITAL	235	240	251	251	251
RESULTADOS	1,284	1,848	2,134	2,518	2,296
RESULTADOS ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	-	-	-	-
RESULTADOS DEL PRESENTE PERIODO	1,283	1,848	2,134	2,518	2,296
TOTAL PATRIMONIO	2,719	3,288	3,639	4,023	3,909
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	3,907	4,904	5,301	5,992	6,051
CUENTAS CONTINGENTES DE COMPROMISO DEUDORAS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	1,105,313
OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	1,105,313
TOTAL	654,915	786,028	948,633	1,078,593	1,105,313
CUENTAS CONTINGENTES Y DE COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	1,105,313
RESPONSABILIDAD POR OTRAS CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	654,915	786,028	948,633	1,078,593	1,105,313
TOTAL	654,915	786,028	948,633	1,078,593	1,105,313

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS (USD MILES)					
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	3,055	5,102	5,651	5,737	5,747
INGRESOS POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	3,055	5,102	5,651	5,737	5,692
COSTOS DE EXPLOTACIÓN	1,290	2,546	2,659	2,250	2,551
GASTOS DE OPERACIÓN POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS	15	900	700	158	461
GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DE PERSONAL DE OPERACIONES DE TITULARIZACIÓN	1,272	1,642	1,956	2,089	2,087
GASTOS POR DEPRECIACIÓN, AMORTIZACIÓN Y DETERIORO POR OPERACIONES CORRIENTES	3	3	3	3	3
RESULTADOS DE OPERACIÓN	1,765	2,556	2,991	3,487	3,196
INGRESOS FINANCIEROS	65	84	71	112	75
INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS	24	2	36	99	62
INGRESOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	41	82	35	13	13
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	-	0	0	-	0
GASTOS FINANCIEROS	7	0	10	0	0
GASTOS POR OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-	-	-	-
GASTOS POR CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0	0	0	0	0
OTROS GASTOS FINANCIEROS	7	-	10	-	-
PÉRDIDAS EN VENTA DE ACTIVOS	-	-	-	-	-
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	1,823	2,640	3,052	3,599	3,271
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	540	792	907	1,082	975
RESULTADOS DESPUÉS DE IMPUESTOS	1,283	1,848	2,145	2,517	2,296
INGRESOS EXTRAORDINARIOS	-	-	-	1	-
RESULTADOS NETOS DEL PERIODO	1,283	1,848	2,145	2,518	2,296

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.

ANEXO 9
CERTIFICACION DE ACCIONISTAS
DEL RTV

La infrascrita Contadora General de la sociedad **SYSVALORES, S.A. DE C.V. CASA DE CORREDORES DE BOLSA**, por este medio **CERTIFICA**: que la composición accionaria de la Sociedad es la siguiente:

<u>Accionista</u>	<u>No. de acciones</u>
SYSBANC, S.A. DE C.V.	23,999
Jaime Alfonso Grijalva Vinueza	1
Total	24,000

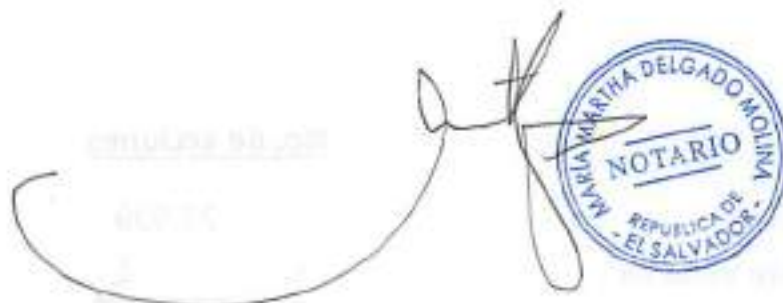
Y para los efectos legales correspondientes, se extiende la presente en la ciudad de Antigua Cuscatlán, La Libertad Este, el catorce de enero de dos mil veinticinco.



sysvalores[®]
Casa de Corredores de Bolsa

Bessy Alejandra Rivera Surio
Contadora General
Sysvalores, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa

DOY FE que la firma que antecede es **AUTÉNTICA** por haber sido puesta de su puño y letra y reconocida por la señora **BESSY ALEJANDRA RIVERA SURIO**, quien es de treinta y ocho años de edad, Licenciada en Contaduría Pública, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de la ciudad de Mejicanos, departamento de San Salvador, persona a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero tres seis uno dos nueve dos nueve - ocho. En la ciudad de Antigua Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, a los catorce días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular notary stamp. The stamp contains the text "MARIA MARTHA DELGADO MOLINA", "NOTARIO", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR".

ESCRITURA N° 45

LIBRO N° IX

AÑO 2025

TESTIMONIO DE:

CONTRATO DE TITULARIZACIÓN

OTORGADO POR:

HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA

Y

SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE
CORREDORES DE BOLSA

←—————→
Lic. Gerardo Miguel Barrios Herrera
Abogado y Notario
San Salvador, San Salvador Centro, El Salvador.

**M. DE H.**

DOS COLONES

N° 29076536



20 NÚMERO CUARENTA Y CINCO, LIBRO NOVENO. En el distrito municipal de San Salvador y capital
21 de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las once
22 horas, del día treinta y uno de julio de dos mil veinticinco. Ante mí, GERARDO MIGUEL BARRIOS
23 HERRERA, Notario, de este domicilio, comparecen: Por una parte, ROBERTO ARTURO VALDIVIESO
24 AGUIRRE, de cuarenta años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad



salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad

Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de
Identidad Homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en
nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la
sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, que puede abreviarse HENCORP
VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito
municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad,
con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero veinte mil setecientos
ocho - ciento uno - siete, cuyo personería al final de este instrumento relacionaré, asentada en
el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que llevaba la
Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, con fecha trece de
octubre de dos mil ocho, al Asiento Registral Número TA-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL OCHO,
a quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "LA TITULARIZADORA", o
también como "LA SOCIEDAD TITULARIZADORA"; y JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA, quien es
de cincuenta y seis años de edad, Máster en Administración y Dirección de Empresas, del
domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este,
departamento de La Libertad, persona a quien conozco y es portador de su Documento Único
de Identidad Homologado número cero uno dos cero siete tres nueve seis - dos, quien actúa en
nombre y representación en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad
SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, la
cual podrá abreviarse SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, de
nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de San Salvador y capital de la
República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de
Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - ciento noventa mil ochocientos noventa y



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076537

cuatro - ciento cuatro - uno, quien estando autorizada para dicho efecto por la Ley de Titularización de Activos fue designada por la sociedad HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, como REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES a ser emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN de que en virtud de este instrumento se constituye, cuya personería al final de este instrumento relacionaré, y a quien en este instrumento se podrá hacer referencia como: "EL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES", y en el carácter en que actúan, ME DICEN: Que sujeto a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos y las normas aplicables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, por medio de este instrumento acuerdan celebrar un Contrato de Titularización, el cual contiene el acto de constitución del Fondo de Titularización denominado "FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO", denominación que podrá abreviarse "FTIHVVS CERO UNO", el cual, en el transcurso del presente instrumento podrá ser denominado como "FONDO DE TITULARIZACIÓN" o "FONDO" indistintamente; y asimismo contendrá el acto de emisión de los Valores de Titularización correspondientes, con cargo al referido Fondo de Titularización. El presente contrato estará sujeto a las condiciones y términos establecidos en las siguientes cláusulas: 1) DEFINICIONES: Sin perjuicio de las definiciones contenidas en otras partes de este contrato, para efectos de este instrumento, y a menos que el contexto lo indique diferente, los términos aquí identificados tendrán el significado que se define a continuación: 1) "Acreedores Financieros": 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, que podrán participar en el otorgamiento de préstamos al Fondo de Titularización o cualquier otra entidad o mecanismo que sea autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero para dicho efecto como por ejemplo, y sin estar limitado a, Fondos de Titularización legalmente autorizados.



operaciones de financiamiento en El Salvador; 2) "Activo Neto": El valor del Activo Neto será el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas de pasivo denominadas: "Reserva de Excedentes Anteriores", "Excedentes del Ejercicio" y "Retiros de Excedentes"; 3) "Activos Extraordinarios": cualquier bien que no corresponda a dinero en efectivo o su equivalente, que no haya sido adquirido por medio del instrumento que contiene el Contrato de Permuta o de Cesión de Derechos, y que sea adquirido por el Fondo de Titularización para ser liquidado y recibir efectivo o su equivalente; 4) "Agente Colocador": es HENCORP, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, quien es una casa de corredores de bolsa constituida, organizada y autorizada de conformidad a las leyes de El Salvador; 5) "Bolsa de Valores de El Salvador" o "Bolsa de Valores" o "Bolsa": Es la Sociedad BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; 6) "Certificación de Integración": Es la certificación que con el objeto de integrar el Fondo de Titularización, debe ser emitida por el Representante de los Tenedores de Valores, en la que consta que los bienes que conforman los activos del Fondo de Titularización, se encuentran debidamente transferidos, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el presente Contrato de Titularización; 7) "Clasificadora de Riesgo": Es la sociedad PACIFIC CREDIT RATINGS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, Clasificadora de Riesgo, que en adelante podrá abreviarse PACIFIC CREDIT RATINGS, S.A. DE C.V., Clasificadora de Riesgo, en adelante también referida como "Pacific Credit Ratings, Clasificadora de Riesgo", o cualquier otra sociedad clasificadora de riesgo que la sustituya, quien será la responsable de establecer la clasificación de riesgo de la Emisión, como se define adelante, y según lo requerido por la legislación aplicable; 8) "Comisionista": Es la Sociedad GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES SOSTENIBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que en adelante podrá abreviarse "GESTAS, S.A. DE C.V.", nombrada, con



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076538

cargo al Fondo de Titularización, por la Titularizadora para desempeñar en nombre propio pero por cuenta del Fondo de Titularización, mandato para gestionar el desarrollo, diseño, ejecución y supervisión del Proyecto Inmobiliario, así como administrar y comercializar el desarrollo Inmobiliario una vez se haya finalizado la etapa de construcción. En ese sentido, es convenido que el encargo antes indicado, se entenderá referido, pero no se limita, a las facultades de GESTAS, S.A. de C.V. de: i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Gestionar la comercialización, promover la venta, de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; y, iv) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a, realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador del Fondo de Titularización de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, todo por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción sean necesarias realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto Inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado la construcción de cada una de ellas.



"Constructor": Es la firma que tendrá a su cargo las labores de construcción del Proyecto

Inmobiliario denominado "Vistas de Soyapango", y que inicialmente será la sociedad OE

CONSTRUCCIONES EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y sus

subcontratistas. El Constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en

la Política de Contratación del Constructor descrita más adelante; 10) "Contrato de Comisión

para la Administración de los Inmuebles": Es el contrato o los contratos a celebrar entre el

Comisionista y la Titularizadora, en virtud del cual la segunda entregará en administración el

Proyecto Inmobiliario, de forma total o parcial al Comisionista; 11) "Contrato de Permuta": es el

contrato a otorgar entre la Titularizadora e INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. por medio del

cual se transferirá el inmueble donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario, que constituirá el

activo que integrará el Fondo. Esta transferencia de dominio del activo se hará desde el

Originador hacia el Fondo, por medio de la Titularizadora; 12) "Contrato de Custodia de

Documentos": Es el contrato de custodia a celebrar entre la Titularizadora y la Sociedad

CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en adelante

también llamada "Cedeval", por medio del cual la Titularizadora entregará en custodia el

Contrato de Titularización, Contrato de Permuta, Contrato de Comisión para la Administración

de los Inmuebles y otros documentos, convenios, declaraciones o contratos, sujeto a las

condiciones y términos establecidos en dichos contratos; 13) "Contrato de Depósito": es el

Contrato de Depósito de los Valores de Titularización, a otorgar entre la Titularizadora y Cedeval,

por medio del cual se podrá depositar en Cedeval la Emisión de los Valores de Titularización -

Titulos de Participación por medio de la entrega de la respectiva escritura de emisión; 14)

"Contrato de Titularización" o el "Contrato": Es el presente Contrato de Titularización; 15)

"Cuenta Colectora": Es la o las cuentas corrientes que serán abiertas a nombre del Fondo de

Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, que serán

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076539**

1 administradas por la Titularizadora y servirán para recibir los fondos provenientes de la
 2 operación, ventas, desembolso de financiamientos y cualquier otro ingreso relacionado con la
 3 operación del Fondo de Titularización. La finalidad de su apertura es únicamente la colecturía
 4 de los fondos antes mencionados; 16) "Cuenta Discrecional": Es la cuenta bancaria que será
 5 abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia
 6 del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán,
 7 mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así
 8 como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función
 9 será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo
 10 de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores
 11 de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos de este Contrato; 17)
 12 "Cuenta Comisionista": Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de
 13 Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será
 14 de firma indistinta del Comisionista y de la Sociedad Titularizadora, en la cual se podrán realizar
 15 abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de
 16 proveedores, anticipos, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general,
 17 cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario,
 18 y que sea realizado directamente por el Comisionista. 18) "Cedeval": Es la sociedad CENTRAL DE
 19 DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; 19) "Día Hábil": Son todos los
 20 días, excepto sábados, domingos y días festivos o de cierre bancario, en los que las instituciones
 21 bancarias en El Salvador, están obligadas a abrir sus oficinas, agencias o sucursales; 20)
 22 "Dividendos": Corresponde al monto total distribuible reflejado en las partidas contables de los
 23 "Excedentes del Ejercicio" y "Excedentes de Ejercicios Anteriores" generados por el Fondo de
 24 Titularización, entre el número de Valores de Titularización - Títulos de Participación



circulación. Los Dividendos se pagarán, en efectivo o especie, con base a la Política de

Distribución de Dividendos, las disponibilidades de efectivo y según la Prelación de Pagos establecida en el presente Contrato. Los pagos en especie procederán únicamente en caso de liquidación del Fondo de Titularización; 21) "Emisión": Es la Emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación contemplada en el presente Contrato; 22) "Enajenar": Es el acto jurídico por medio del cual se transfiere a cualquier tercero el dominio de cualesquiera de los bienes, de naturaleza tangible o intangible, que sean propiedad del Fondo de Titularización los cuales podrán ser transferidos a cualquier título traslativo de dominio, y a manera ejemplificativa por medio de: compraventa, cesión, permuta y cualquier otro título traslativo de dominio, o de la manera en la que se determine en la normativa aplicable; 23) "Excedentes del ejercicio": Es el monto de la partida contable "Excedentes del ejercicio" que deberá coincidir con la determinación de los mismos que se indica en el Estado de Determinación de Excedentes del Fondo de Titularización, equivalente a la cantidad que resulta de la diferencia entre los ingresos y egresos del Fondo de Titularización en un período determinado; 24) "Proyecto Inmobiliario": Se refiere al Proyecto Inmobiliario denominado "Vistas de Soyapango" que se desarrollará dentro del Fondo de Titularización y sobre el inmueble con un área de OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y CUATRO metros cuadrados (8,799.74 m2) inscrito a favor de la sociedad INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V., bajo la matrícula número SEIS CERO CUATRO CUATRO NUEVE SIETE NUEVE CINCO - CERO CERO CERO CER CERO (60449795-00000) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, en adelante referido en este instrumento como el "INMUEBLE". El INMUEBLE fue valuado por Geoterra Ingenieros, Sociedad Anónima de Capital Variable, por el monto de UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00), sociedad inscrita en registro de valuadores del



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076540

1 Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento
 2 PV-CERO UNO SEIS SIETE - DOS CERO UNO UNO (PV-0167-2011); 25) "Junta General de
 3 Tenedores": Es la junta general formada por los Tenedores de los Valores legalmente
 4 convocados que tendrá las facultades que la ley y este Contrato le otorguen. La Junta General
 5 de Tenedores podrá ser ordinaria o extraordinaria, de acuerdo al asunto que en ellas se traten;
 6 26) "Ley de Titularización": Es la Ley de Titularización de Activos de la República de El Salvador;
 7 27) "Originador": Es la Sociedad INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
 8 VARIABLE, que puede abreviarse INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V., en su carácter de
 9 propietaria de los activos susceptibles de titularización; 28) "Prospecto": Es el documento
 10 mediante el cual se realiza una oferta pública que contiene la información relevante de la
 11 Emisión que será entregado a los inversionistas, y el cual incluye las características de la Emisión,
 12 información relevante de la Sociedad Titularizadora y del Fondo de Titularización, factores de
 13 riesgo, clasificaciones de riesgo y demás información legal y financiera según lo requerido por la
 14 Ley del Mercado de Valores y las normas emitidas por la Superintendencia del Sistema
 15 Financiero; 29) "Redención Anticipada": Es el evento por el cual los Valores de Titularización,
 16 emitidos con cargo al FTIHVYS CERO UNO podrán ser parcial o totalmente redimidos antes del
 17 vencimiento; 30) "Representante de los Tenedores": Es SYSVALORES, S.A. de C.V., CASA DE
 18 CORREDORES DE BOLSA, en adelante también llamada "SYSVALORES", es la persona jurídica
 19 que ha sido designada para actuar como tal por la Titularizadora, pero que, de conformidad a
 20 la Ley de Titularización de Activos, podrá ser ratificado o sustituida por los Tenedores de Valores
 21 en Junta General Ordinaria de Tenedores, conforme a lo establecido en la referida Ley y en el
 22 presente Contrato; 31) "Supervisor": Es la persona o sociedad que tendrá a su cargo las labores
 23 de supervisión del desarrollo del Proyecto "Vistas de Soyapango", y que inicialmente será la
 24 sociedad GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES SOSTENIBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL



CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse "GESTAS, S.A. DE C.V.", con Número de Identificación

Tributaria cero seiscientos catorce - trescientos mil setecientos nueve - ciento cinco - cero (0614-300709-105-0). El Supervisor estará designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la Política de Supervisión del Fondo de Titularización. 32) "Tenedores de Valores": Son los titulares de los Valores de Titularización emitidos con cargo al FTIHVVS CERO UNO, quienes en todo momento deberán ser representados por el Representante de los Tenedores; 33) "Valor del Patrimonio Autónomo": De conformidad al artículo dos de la Ley de Titularización de Activos, se entiende por patrimonio autónomo el Fondo de Titularización cuyo valor para efectos de este contrato corresponde a la sumatoria de todos los activos que lo conforman; 34) "Valores de Titularización - Títulos de Participación": Son los Valores de Titularización emitidos por la Titularizadora con cargo al FTIHVVS CERO UNO que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del FTIHVVS CERO UNO sobre los cuales se indicará en el presente instrumento la forma y modalidades de la distribución de Dividendos. Por lo demás, el Contrato de Titularización se registrará por las siguientes cláusulas; II) ANTECEDENTES: A) La Titularizadora es una Sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, para actuar como tal conforme a las disposiciones de la Ley de Titularización de Activos, debidamente constituida e inscrita en el Registro de Comercio, al Número VEINTIDÓS del Libro DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE del Registro de Sociedades, el día dieciséis de julio de dos mil ocho y asentada como Sociedad Titularizadora en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos, del Registro Público Bursátil que llevaba la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha trece de octubre de dos mil ocho, bajo el Asiento Registral Número TA - CERO CERO CERO UNO - DOS MIL OCHO; así mismo con fecha dieciséis de julio de dos mil diez bajo el Asiento Registral Número EV-CERO CERO CERO DOS-DOS MIL DIEZ, está asentada en dicho Registro Público Bursátil como emisor de valores; B) Que según consta en la certificación del



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076541

Acta Número TRESCIENTOS DOCE del Libro de Actas de Consejo de Gerentes de fecha veinticuatro de abril de dos mil veinticinco, extendida el día veinticuatro de abril de dos mil veinticinco extendida por el Licenciado Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, en su calidad de Gerente Secretario del Concejo de Gerentes, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Titularización de Activos, se acordó, en su punto número CUATRO, designar a SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, que se abrevia SYSVALORES, S.A. DE C.V, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, para desempeñar la función de Representante de los Tenedores de Valores que se emitan a cargo del Fondo de Titularización que en virtud del presente instrumento se constituye: C) Que según consta en la certificación del Punto DOS de la sesión de Junta Directiva Número CUATROCIENTOS DOS celebrada el día veinticinco de abril de dos mil veinticinco, extendida el día veinticinco de abril de dos mil veinticinco, por Jaime Alfonso Grijalva Vinuesa en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva de la Sociedad SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, que se abrevia SYSVALORES, S.A. DE C.V, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, en pleno conocimiento de los deberes y responsabilidades que al efecto establece la Ley de Titularización de Activos, aceptó el nombramiento como Representante de los Tenedores de Valores, que se emitan a cargo del Fondo de Titularización que por este instrumento se constituye: D) Que con el objeto de cumplir con uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia, el Representante de los Tenedores de Valores tendrá la responsabilidad de vigilar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado según lo establece la Ley de Titularización de Activos, fundamentalmente el Contrato de Enajenación de los Activos del Originador al Fondo de Titularización. Dicho Contrato, en lo esencial, se regirá por los siguientes términos: El Originador, quien es dueño y actual poseedor del Inmueble, derechos, planos y permisos, y construcciones iniciales, transferirá y realizará la tradición del dominio, posesión y



demás derechos que le corresponden al Fondo de Titularización, sobre el Inmueble a título de

Permuta a favor de la Titularizadora para el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP

VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, por el precio de UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00), pagaderos una vez el FONDO

DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO emita

los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al mismo. 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. III) CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN: En virtud del

presente instrumento los otorgantes, en sus calidades antes indicadas, constituyen un

PATRIMONIO INDEPENDIENTE del patrimonio de la Titularizadora y del Originador. Los activos del

Fondo de Titularización tendrán por propósito principal el construir, diseñar, desarrollar, ejecutar,

y financiar el Proyecto Inmobiliario para su operación, venta, alquiler, permuta, entre otros y

producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores

de Titularización que se emitan con cargo al mismo. La administración del Fondo de

Titularización corresponderá a la sociedad Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, de

conformidad a lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos,

debiendo realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y

administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones

establecidos en dicho artículo. El Fondo de Titularización se regirá por las siguientes condiciones:

1) DENOMINACIÓN. La denominación del Fondo de Titularización será FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, que



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076542

1 podrá abreviarse "FTIHVVS CERØ UNO". 2) ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La
2 administración del Fondo de Titularización corresponderá a la Titularizadora, de conformidad a
3 lo establecido en el artículo veintidós de la Ley de Titularización de Activos, debiendo realizar
4 todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración y
5 estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en dicho
6 artículo. La Titularizadora en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, queda
7 expresamente autorizada para librar, aceptar, endosar, protestar y rechazar toda clase de
8 títulos valores; así como para otorgar y revocar cualquier tipo de poderes, previa autorización
9 del Consejo de Gerentes de la Titularizadora a terceros. La Titularizadora podrá delegar la
10 administración de los Inmuebles al Comisionista conforme Contrato de Comisión para la
11 Administración de los Inmuebles que se firme. 3) ACTIVOS QUE CONFORMARÁN EL FONDO DE
12 TITULARIZACIÓN. El Fondo de Titularización estará conformado por los activos a que se refiere el
13 literal D) de la cláusula II) "ANTECEDENTES" de este instrumento, y según consta en el Anexo Uno
14 del Contrato de Titularización. 4) FORMA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS TITULARIZADOS. La
15 estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderán a
16 la Titularizadora. No obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de
17 Activos, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma gratuita u onerosa
18 y con cargo al Fondo de Titularización, a un Comisionista para encargarle las funciones de
19 administración de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de
20 entenderse referido a las facultades siguientes: i) Gestionar la construcción, diseño, desarrollo,
21 ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario,
22 incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades
23 estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto
24 Inmobiliario; ii) Gestionar la comercialización y promover la venta de forma total o parcial del





Proyecto Inmobiliario; iii) Arrendar, de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; y, iv)

Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa, y con cargo al Fondo de Titularización, los servicios del Comisionista para ejercer las funciones de administración del Proyecto Inmobiliario y otros activos del Fondo de Titularización. La administración del Comisionista inicialmente incluye, pero no se limita a, realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la contratación de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la venta y arrendamiento de locales comerciales y apartamentos del Proyecto Inmobiliario "Vistas de Soyapango", y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos. POR CUENTA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar al Comisionista con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que este realice durante la vigencia del contrato suscrito. 5) ADMINISTRACIÓN DE LOS ACTIVOS QUE CONFORMEN EL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Con el objetivo de asegurar la correcta operatividad de los activos que integran el FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, la Titularizadora tiene la facultad de acuerdo con el Artículo veintiséis 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



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076543

administración parcial o total de los Inmuebles. La Titularizadora deberá responder a terceros como si ella misma realizará 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 arrendamiento o venta del Proyecto Inmobiliario "Vistas de Soyapango" 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. 6) PLAZO. El presente Contrato tendrá plenos efectos mientras existan obligaciones a cargo del Fondo de Titularización, y a favor de los Tenedores de los Valores emitidos con cargo al mismo, salvo que antes del vencimiento del plazo de la Emisión ocurra la extinción, traslado o liquidación del Fondo de Titularización, o bien, cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores en los casos permitidos por ley. 7) CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS. Sin perjuicio de las facultades del Comisionista para la administración de los Inmuebles, todo pago se hará por la Sociedad Titularizadora o por el Comisionista, con cargo al Fondo de Titularización, a través de cualquiera de las cuentas de depósito bancaria denominadas Cuenta Discrecional o Cuenta Comisionista, en lo que corresponda única y exclusivamente a la administración de los activos del Fondo, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, se pagarán las obligaciones a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente contrato. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en este contrato. 8) CRITERIOS DE ADMINISTRACIÓN DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES. En el caso que no se





1	Certificación de Integración del Fondo al asiento registral en el registro respectivo, según lo
2	regula la Ley de Titularización de Activos, el Representante de los Tenedores será el responsable
3	de cobrar y percibir el pago de los Valores de Titularización; en estos casos será responsable de
4	administrar los recursos originados por dichos pagos con el objeto de obtener rentabilidad, en
5	función de las características y requerimientos definidos en este instrumento, debiendo en todo
6	caso preservar el valor del capital, bajo los criterios que se regulan en esta cláusula, así: a)
7	Inversiones Permitidas: Los fondos únicamente podrán ser invertidos en: (i) Depósitos bancarios a
8	la vista, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador
9	por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de
10	riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una
11	calificación, se tomará la más baja; (ii) Depósitos bancarios a plazo, en bancos debidamente
12	autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del
13	Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con
14	perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación -----
15	n, se tomará la más baja. En estos casos el vencimiento del plazo de los depósitos no deberá
16	exceder de sesenta días posteriores a partir de la suscripción del presente Contrato; b)
17	Inversiones No Permitidas: Los recursos no podrán invertirse en instrumentos que no se
18	encuentren detallados en el literal "a)" anterior; c) Custodia de las Inversiones: Los valores,
19	incluyendo los certificados de depósito a plazo, deberán depositarse en Cedeval; y, d)
20	Prohibiciones: El Representante de los Tenedores no podrá efectuar gastos relacionados a los
21	activos que se integrarán al Fondo de Titularización mientras este no se haya integrado, a
22	menos que se trate del dictamen del perito valuador a que hace referencia la Ley de
23	Titularización de Activos, 9) DERECHOS DE LA TITULARIZADORA. La Titularizadora tendrá los
24	siguientes derechos: a) Recibir del Originador, en nombre del Fondo de Titularización, los activos





M. DE H.

DOS COLONES

N° 29076544

1 y derechos para constituir e integrar el Fondo de Titularización y pagarlos con cargo al mismo; b)

2 Constituir, integrar y administrar el Fondo de Titularización; c) Designar inicialmente al

3 Representante de los Tenedores; d) Suscribir el Contrato de Titularización, la documentación

4 pertinente a la Emisión y celebrar otros actos necesarios para el adecuado funcionamiento del

5 Fondo de Titularización; e) Estructurar y administrar la Emisión con respaldo en el Fondo de

6 Titularización; f) Pagar los Dividendos que correspondan a los Tenedores de los Valores de

7 Titularización; g) Administrar los flujos financieros percibidos por el Fondo de Titularización; y, h)

8 Administrar los Inmuebles para su comercialización o contratar a terceros para este fin; 10)

9 OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA. La Titularizadora tendrá las siguientes obligaciones: a)

10 Conducir, gestionar y administrar el proceso de titularización en forma diligente, absteniéndose

11 de realizar actos en su propio beneficio o de terceros, que vayan en detrimento de los

12 Tenedores de los Valores; b) Recibir, para el Fondo de Titularización y a favor del mismo, los

13 activos que le sean transferidos por el Originador; así como suscribir, en la calidad apuntada, los

14 documentos necesarios para que dichos derechos sean transferidos a favor del Fondo de

15 Titularización, y contratar los servicios, cuando lo estime necesario, para la recolección de

16 dichos flujos cuando sean percibidos, y su traslado al Fondo de Titularización; c) Procurar la

17 oportuna integración del Fondo de Titularización; d) Realizar las gestiones necesarias para la

18 inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador y el asiento en el Registro Público Bursátil de la

19 Emisión de valores con cargo al Fondo de Titularización, suscribiendo los documentos y contratos

20 necesarios para tal efecto; e) Realizar las gestiones necesarias para la colocación de los Valores

21 de Titularización emitidos, y suscribir los documentos y contratos necesarios para tal efecto; f)

22 Administrar el Fondo de Titularización en forma diligente y sujetándose a los parámetros

23 establecidos en este instrumento, tutelando en todo momento los intereses de los Tenedores de

24 los Valores; g) Administrar diligentemente los flujos financieros generados por los activos de



conformen el Fondo de Titularización, de conformidad a lo establecido en este Contrato; h)

Responder, con cargo al Fondo de Titularización, del pago de los Valores de Titularización a los Tenedores de los Valores emitidos de conformidad a las características que se especifican en este instrumento; i) Pagar, con cargo al patrimonio de la Titularizadora, las indemnizaciones por responsabilidad civil derivadas de daños o perjuicios causados a los Tenedores de Valores, documentadas en decisiones en firme de autoridad competente, debido a conductas dolosas o culposas incurridas en la administración del Fondo de Titularización, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o judicial, sea ésta civil o penal, deducible de sus directores, gerentes, auditores externos y cualquier otro directivo o miembro del personal ejecutivo participante en la administración; j) Llevar para el Fondo de Titularización una contabilidad separada e independiente de la contabilidad de la Titularizadora y de la contabilidad de cualquier otro fondo de titularización que la Titularizadora administre; k) Cumplir, en calidad de administradora, con todas las obligaciones formales y legales de carácter tributario que implica la administración del Fondo de Titularización, y responder solidariamente ante las autoridades competentes de las obligaciones tributarias sustantivas de conformidad al Código Tributario de El Salvador y demás leyes de la materia que sea aplicables; l) Enterar a la autoridad competente, con cargo al Fondo de Titularización, los montos correspondientes al pago de impuestos causados por los actos jurídicos celebrados por la Titularizadora, en su carácter de administradora del Fondo de Titularización, estando obligada a efectuar estos pagos en la forma que la ley competente establezca; m) Evitar situaciones que supongan conflicto de interés entre ella y los Tenedores de los Valores y, si en algún caso se presentaren, deberá informar y resolverlas a favor de los Tenedores de los Valores; n) Ser diligente en el requerimiento de información al Originador y demás participantes del proceso; ñ) Proporcionar información en forma oportuna y completa al Representante de los Tenedores, tanto respecto a su situación

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076545**

financiera, como a la situación financiera del Fondo de Titularización; así también, deberá proporcionar al Representante de los Tenedores, en forma oportuna y completa, esta y cualquier otra información que le solicite en el ejercicio de sus funciones; o) Informar detalladamente al Representante de los Tenedores, los nombres de los periódicos de circulación nacional en los que se efectuarán las publicaciones a las que se refiere la Ley de Titularización de Activos y las fechas de publicación; p) Informar al Representante de los Tenedores, la Bolsa de Valores de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero, en forma oportuna y completa, de cualquier hecho relevante que afecte el Fondo de Titularización. La Titularizadora únicamente responderá, por los resultados obtenidos, cuando en dicho proceso se incurra en pérdidas causadas por dolo o culpa ante sus actuaciones, declaradas como tales en sentencia ejecutoriada; q) Delegar la administración del Proyecto Inmobiliario al Comisionista; y, r) Durante el desarrollo y la ejecución del Proyecto Inmobiliario y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran. 11) SERVICIOS ADICIONALES PACTADOS. La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará servicios adicionales por custodia de valores, colocación de instrumentos financieros, mercadeo, clasificación de riesgo de la Emisión, auditoría externa, auditoría fiscal, publicaciones periódicas y Emisiones en Bolsa de Valores, perito valuador, recolección de flujos futuros cedidos, servicios legales y notariales y otros servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento del Fondo de Titularización. Por cada uno de los servicios que contrate, de conformidad con el Artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos, deberán enviarse, previamente a la Superintendencia del Sistema Financiero para su revisión, los modelos de contrato respectivos. Asimismo, después de prestado el servicio al Fondo de Titularización, deberá presentar en el plazo de diez días hábiles, los documentos que amparen el pago realizado y el respectivo respaldo que compruebe el servicio prestado.





Titularización. 12) COMISIONES Y EMOLUMENTOS POR LOS SERVICIOS PACTADOS. Todas las

comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados con cargo al Fondo de Titularización. Las comisiones a ser remuneradas por los servicios de la TITULARIZADORA son las siguientes: a) en concepto de SERVICIOS DE ESTRUCTURACIÓN - SERIE COMÚN se pagará una comisión de hasta CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO (0.75%) sobre el monto emitido de Valores de Titularización - Títulos de Participación, en concepto de servicios de estructuración. La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de cada colocación de los valores de titularización; b) En concepto de COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN se pagará una comisión de hasta TRES MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Esta comisión es con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y será pagadera mensualmente. Por los SERVICIOS LEGALES para la formalización de los contratos y demás documentos relacionados con esta Emisión se cancelarán honorarios por DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,000.00), pagaderas al momento de la colocación. La CASA DE CORREDORES DE BOLSA que se desempeñe como Agente Colocador, en concepto de COLOCACIÓN EN MERCADO PRIMARIO, percibirá una comisión de CERO PUNTO DIEZ POR CIENTO (0.10000%) sobre el monto colocado. También corresponderá al Agente Colocador percibir, en concepto de servicio por PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR, la suma de hasta MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00). La BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR será remunerada por COLOCACIÓN EN EL MERCADO PRIMARIO con un monto de hasta CERO PUNTO UNO CUATRO UNO DOS CINCO POR CIENTO (0.14125%), IVA INCLUIDO sobre el monto colocado, también recibirá un pago único en concepto de INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN por un monto de hasta UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076546

1 AMÉRICA (US\$1.293.85), IVA INCLUIDO; este pago en concepto de inscripción ya fue realizado
 2 por la Titularizadora, por lo que corresponderá reintegrarle con cargo al Fondo de Titularización
 3 dicho pago. La comisión por DEPÓSITO DE LA EMISIÓN será remunerada con un cargo único de
 4 CERO PUNTO CERO TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE POR CIENTO (0.0339%), IVA INCLUIDO, del
 5 monto de la Emisión, con un monto máximo de SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS
 6 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$750.00) por cada tramo a serie a colocar, y, en concepto de
 7 COMISIÓN POR TRANSFERENCIA DE LOS VALORES DE TITULARIZACIÓN, un cargo de hasta CERO
 8 PUNTO CERO SIETE TRES CUATRO CINCO POR CIENTO (0.07345%) sobre el monto colocado de la
 9 Emisión. La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Comisión para la
 10 Administración de los Inmuebles, y de los demás documentos relacionados con el presente
 11 proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: a) SERVICIOS DE
 12 CUSTODIA: será de CERO PUNTO CERO CERO CATORCE POR CIENTO (0.0014%) del valor de los
 13 contratos pagadero de forma mensual; b) RETIRO DE DOCUMENTOS: un único pago de CERO
 14 PUNTO CERO CERO CINCUENTA POR CIENTO (0.0050%) del valor de los contratos; y, c) COMISIÓN
 15 SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago de hasta CERO PUNTO CERO CUARENTA Y OCHO POR
 16 CIENTO (0.048%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval,
 17 conforme a la Política de Distribución de Dividendos. El PERITO VALUADOR, por sus servicios
 18 periciales, que se realizarán de acuerdo a la Norma para la valuación de Activos Susceptibles
 19 de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización RCTG-QUINCE/DOS MIL
 20 DIEZ, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores y recibirá la suma de hasta MIL DÓLARES DE
 21 LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00). La CLASIFICADORA DE RIESGO será
 22 remunerada inicialmente con un monto anual de hasta NUEVE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS
 23 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$9,000.00), cantidad de la cual la Titularizadora ya ha cancelado, por lo
 24 que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento



en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización. Los emolumentos que

percibirá anualmente el AUDITOR EXTERNO Y FISCAL del Fondo serán inicialmente de hasta DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,250.00). La Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes. El REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES prestará sus servicios por un costo anual de hasta SIETE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$7,000.00). Se han considerado gastos iniciales en concepto de: PROSPECTOS, PAPELERÍA Y COMERCIALIZACIÓN por hasta MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00); y por PUBLICACIONES DE COLOCACIÓN de TRES MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,000.00). Los estudios de terceros incluyendo, pero no estando limitados al estudio de factibilidad técnico económico, serán compensados con un pago de hasta CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 5,000.00).

Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización. Es expresamente convenido que:

i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación en los rubros de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se



DOS COLONES

M. DE H.

Nº 29076547

entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.

13) CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y SUS EFECTOS EN EL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Serán causas de terminación del presente Contrato las siguientes: a) Cuando los Valores de Titularización no puedan colocarse en el mercado bursátil de conformidad con el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos; b) En caso que el Representante de los Tenedores no otorgue la Certificación de Integración del Fondo de Titularización de conformidad a la Ley de Titularización de Activos y dentro del plazo establecido para tal efecto en dicha Ley; c) Cuando producto de la disolución y liquidación de la Titularizadora no se haya podido trasladar la administración del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, según lo dispuesto en el Artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización y el acuerdo tomado en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores; y, d) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas en el presente Contrato y que determine la Ley de Titularización de Activos.

14) AUDITORES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Inicialmente, tanto el Auditor Externo como el Auditor Fiscal del FTIHVVS CERO UNO será ZELAYA RIVAS ASOCIADOS, S.A. DE C.V. con Número de Asiento en el Registro Público Bursátil AE-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL UNO, quien devengará inicialmente en concepto de honorarios la suma de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA anuales, en total por ambos servicios. Inicialmente el Auditor Externo Suplente y el Auditor Fiscal Suplente será CORNEJO Y UMAÑA, LTDA. DE CV, con Número de Asiento en el Registro Público Bursátil AE-CERO CERO CERO DOS-DOS MIL TRECE, quien devengará inicialmente en concepto de honorarios la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA



anuales, en total por ambos servicios. Los auditores externos y fiscales antes indicados podrán ser cambiados durante la vigencia d-----

el Fondo de Titularización. 15) RÉGIMEN DE RETIRO DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS. Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso de que no hubiera postores, se repetirán las subastas a más tardar cada dos meses. Si después de realizada una subasta apareciera un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta. 16) FORMA DE DISPONER DE BIENES

REMANENTES DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores. 17)

ADMINISTRACIÓN DE REMANENTES. Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores. 18) POLÍTICAS

DE INVERSIÓN DE LOS FLUJOS FINANCIEROS DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Los flujos financieros



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076548

que reciba el Fondo de Titularización, deberán ser administrados por la Titularizadora, colocándolos en: a) Depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; b) Depósitos bancarios a un plazo máximo de trescientos sesenta días, en bancos debidamente autorizados para realizar operaciones pasivas en El Salvador por la Superintendencia del Sistema Financiero, los cuales deberán tener una categoría de riesgo mínima de "A" con perspectiva estable o positiva, y en caso de tener más de una calificación, se tomará la más baja; c) Títulos valores emitidos o garantizados por el Estado de la República de El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salvador; d) Valores de oferta pública con una clasificación de riesgo no inferior a AA; y, e) Cuotas de participación en Fondos de Inversión abiertos registrados en El Salvador. 19) APORTES ADICIONALES AL FONDO DE TITULARIZACIÓN. Sin perjuicio de lo establecido en la Política de Endeudamiento del Fondo de Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización los Tenedores de Valores estarán facultados a realizar aportes adicionales de hasta CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$100.00) por cada Valor de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo a dicho fondo. Todo aporte adicional corresponderá a un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación adquiridos por los Tenedores de Valores que hayan realizado el aporte. 20) CONSTITUCIÓN DE CUENTA RESTRINGIDA. La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, 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. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante los acreedores.



can Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta

Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del

Sistema Financiero para realizar operaciones pasivos en el país, y resguardará un monto a

determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización -

Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida

en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros. 21) LIQUIDACIÓN DEL FONDO

DE TITULARIZACIÓN. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización, se procederá de

conformidad a la Ley de Titularización de Activos, respetándose además los aspectos siguientes:

1) Sin perjuicio de la facultad de la Superintendencia del Sistema Financiero de actuar de oficio

en la liquidación del Fondo de Titularización, corresponde a la Titularizadora, y/g al

Representante de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la

Superintendencia del Sistema Financiero que declare la procedencia de liquidar el Fondo de

Titularización. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de

Activos y en la normativa aplicable. Se deberá solicitar la liquidación del Fondo de Titularización

en los casos siguientes: a) Cuando los Valores de Titularización no puedan colocarse en el

mercado bursátil de conformidad con el artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de

Activos; b) Cuando el Representante de los Tenedores no otorgue la Certificación de

Integración del Fondo de Titularización, en la forma y plazo previstos en el artículo setenta y seis

de la Ley de Titularización de Activos; c) Cuando así lo dispusieren los Tenedores de Valores en

acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, ya sea por

razones financieras o de otro tipo; d) Cuando producto de la disolución y la liquidación de la

Sociedad Titularizadora, no se haya podido trasladar la administración del Fondo de

Titularización a otra Titularizadora; y, e) Cuando no se pueda formalizar el financiamiento

necesario para la adquisición de los inmuebles al que se hace referencia en el literal D) de la

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076549**

cláusula ANTECEDENTES. 2) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo sesenta y siete de la Ley de Titularización de Activos, el liquidador será nombrado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, y deberá cumplir los requisitos siguientes: a) Deberá ser una persona con total independencia del presente proceso de titularización; b) No se podrá designar liquidador a ninguna persona vinculada con la Titularizadora; c) No podrá designarse a ninguna persona vinculada con el Originador; y d) No podrá designarse a ninguna persona vinculada a cualquier ente supervisor que haya participado en el proceso. 3) Corresponde a la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, a propuesta del liquidador, resolver sobre las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización, las que comprenderán al menos: a) La forma de enajenación de activos del Fondo de Titularización; b) La continuación de la administración del Fondo de Titularización hasta la extinción de los activos que lo conforman; y, c) El plazo en que deba practicarse la liquidación del Fondo de Titularización, el cual no podrá exceder de cinco años. 4) El liquidador tendrá las facultades siguientes: a) Concluir las operaciones del Fondo de Titularización, que hubieren quedado pendientes al tiempo de la liquidación; b) Cobrar lo que se le deba al Fondo de Titularización, y pagar las obligaciones con cargo al Fondo de Titularización; c) Posibilidad de exigir valuaciones, previas a la ejecución de la liquidación de los activos; d) Vender los activos del Fondo de Titularización, conforme a la forma de enajenación de activos autorizada por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores; e) Practicar el balance final de la liquidación, que deberá someterse a la discusión y aprobación de los Tenedores de Valores; f) Remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero el balance final una vez aprobado y hacerlo publicar por una sola vez en un periódico de circulación nacional; g) Liquidar a los Tenedores de Valores por los Valores de Titularización adquiridos y que aún no hayan sido redimidos; h) Otorgar la escritura de liquidación, remitiendo a la Superintendencia del Sistema Financiero copia certificada por notario del testamento de





misma; e f) Remitir a la Superintendencia del Sistema Financiero toda la información que ésta le

requiera. 5) En la liquidación del Fondo de Titularización, deberá respetarse el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos, así: a) En primer lugar, el pago de la Deuda Tributaria; b) En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores; c) En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; d) En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y, e) Cualquier remanente, si lo hubiere, se transferirá, total o parcialmente, a la o las personas, naturales o jurídicas, que determine la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, o en su defecto, a los Tenedores de Valores. 22) FACULTAD DE CESIÓN IRREVOCABLE A TÍTULO

ONEROSO DE DERECHOS SOBRE FLUJOS FINANCIEROS FUTUROS. De acuerdo al Artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá enajenar los activos del Fondo, y por lo tanto, ceder o prometer ceder los derechos de cobro y cualquier otros derechos que le pudieran corresponder, en razón de los contratos de arrendamiento, contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa; y de los flujos producidos por el Proyecto Inmobiliario "Vistas de Soyapango"; 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. 23) POLÍTICA DE FINANCIAMIENTO DEL FONDO DE

TITULARIZACIÓN. El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir préstamos bancarios u obtener liquidez indirectamente a través del mercado de capitales, posterior a la Emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, conforme a las condiciones y tasas de mercado. 23.1) Adquisición de financiamiento con entidades bancarias: las únicas instituciones que podrán otorgar créditos



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076550

son las instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. En el caso que la institución que brinde el crédito esté vinculada con la Titularizadora o con la empresa constructora se exigirá un informe sobre las condiciones de otorgamiento del referido financiamiento considerando como mínimo el plazo, el monto, la tasa de interés pactada, la cual no podrá ser más onerosa que la vigente en el mercado, la periodicidad de pago y garantías otorgadas. 23.2) Financiamiento indirecto a través del mercado de Capitales; el Fondo tiene la facultad de enajenar los activos a Título Oneroso con la finalidad última de obtener financiamiento en el Mercado de Capitales; 23.3) Para la obtención de financiamiento, independientemente de su procedencia, se tendrán en consideración los siguientes parámetros: i) 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, como por ejemplo y sin estar limitado a los cambios en la estructura de capital; redención anticipada de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, construcción, mantenimiento y remodelación de los inmuebles; ii) Límite de endeudamiento: El Fondo podrá adquirir obligaciones financieras con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del Valor del Patrimonio Autónomo, como se define en el numeral 33) romano I) DEFINICIONES, a la fecha del desembolso del financiamiento. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, sin que ello implique la modificación a esta escritura; iii) Garantías: la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo incluyendo, y sin estar limitado a, los beneficios de póliza de seguro contra todo riesgo sobre construcciones.





mobiliario y equipo; iv) Plazo: En ningún caso, el plazo del financiamiento podrá ser mayor al

plazo de la Emisión; v) 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: a) Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los

Acreedores Financieros; y b) 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. 24) DEL REPRESENTANTE

DE LOS TENEDORES. El Representante de los Tenedores estará sujeto a lo dispuesto en la Ley de

Titularización de Activos, en la normativa aplicable emitida por la Superintendencia del Sistema

Financiero y a lo dispuesto en esta cláusula. 24.1) Elección, Renuncia, Reemplazo y Remoción

del Representante de los Tenedores. a) Elección: La sociedad SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA

DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, que se abrevia SYSVALORES, S.A. DE

C.V, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, ha sido nombrada como Representante de los Tenedores

de Valores que serán emitidos con cargo al Fondo de Titularización por la Titularizadora, sin

perjuicio de lo cual, la Junta General Ordinaria de Tenedores de Valores que se convocará por

el Representante de los Tenedores, a más tardar cinco días después de colocado el setenta y

cinco por ciento de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización, podrá ratificar

esta designación o elegir un nuevo Representante de los Tenedores de Valores emitidos con



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076551

1 cargo al FTIHVVS CERO UNO, así como su respectivo suplente. En el caso en que el
 2 Representante de los Tenedores no hiciere la convocatoria en referencia en el plazo señalado,
 3 dicha convocatoria será realizada por la Titularizadora, a efectos de que en Junta General de
 4 Tenedores de Valores, se nombre a un nuevo representante de los tenedores de valores y a su
 5 respectivo suplente, acordándose en ese mismo acto, las acciones correspondientes en contra
 6 del Representante de Tenedores que incumplió con sus obligaciones. Los gastos que se hicieren
 7 en la convocatoria y celebración de la Junta General de Tenedores de la que habla este literal
 8 serán a cargo del Fondo de Titularización; b) Renuncia: Para que surta efectos la renuncia del
 9 Representante de los Tenedores antes de finalizado el período para el cual fue electo, el
 10 renunciante deberá convocar a una Junta General de Tenedores de Valores en la que
 11 informará de su renuncia y rendirá cuentas de su gestión, para que elijan en ese mismo acto un
 12 nuevo representante y su respectivo sustituto. La renuncia surtirá efectos a partir del día en que el
 13 nuevo representante de tenedores de valores electo asuma el cargo. Los gastos que ocasione
 14 la convocatoria y celebración de la Junta General de Tenedores a que se refiere este literal
 15 serán cubiertos por el representante de los tenedores que la convoque; c) Reemplazo: El
 16 Representante de los Tenedores podrá ser reemplazado en cualquier momento por la Junta
 17 General de Tenedores de Valores; y, d) Remoción: Cuando el Representante de Tenedores
 18 incurra en alguna de las causales de inhabilidad que contempla el artículo ochenta y cuatro de
 19 la Ley de Titularización de Activos, sin importar si la misma es anterior a su elección o es
 20 sobreviniente, cualquier Tenedor de Valores podrá pedir a un Juez de lo Mercantil del domicilio
 21 de la Titularizadora que, previa comprobación sumaria del hecho y después de oír al
 22 Representante de los Tenedores presuntamente inhábil, decida sobre la procedencia de la
 23 remoción y proceda en su caso a publicar la convocatoria de la Junta General Ordinaria de
 24 Tenedores de Valores dentro del término que no exceda de los ocho días siguientes a la fecha



de la resolución que se dicte. En este caso, la Junta General de Tenedores tendrá por objeto

conocer sobre la resolución antes indicada y en su caso, acordar la remoción del Representante de Tenedores inhábil y designar un nuevo representante de tenedores o en su caso, acordar que el representante de tenedores suplente ejerza, a partir de dicha fecha, como titular. 24.2) Causales de Cesación del Cargo de Representante de los Tenedores. Sin perjuicio de la responsabilidad administrativa y judicial, sea civil o penal, que pudiera serle imputable, el Representante de los Tenedores podrá ser cesado en su cargo por cualquiera de las causales siguientes: a) Por incumplimiento de las obligaciones que le impone la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; b) Por no ejercer oportuna y diligentemente las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; c) Por actuaciones u omisiones dolosas o negligentes en el ejercicio de sus obligaciones, deberes o facultades; d) Por concurrir en alguna causal de inhabilidad existente con anterioridad o sobreviniente; e) Por incurrir en alguna conducta prohibida por la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente contrato; y, f) Por pérdida de confianza. 24.3) Facultades y Obligaciones del Representante de los Tenedores. Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades: a) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y este contrato, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al FTIHVVS CERO UNO, mientras no se haya otorgado la Certificación de Integración del Fondo; b) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización; c) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización; d)

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076552**

1 Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá
2 convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los
3 eventos de terminación en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o
4 contrato relacionado con este proceso de titularización; e) Recibir y requerir información
5 procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del
6 Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de
7 Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses,
8 rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo
9 de Titularización; y, f) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa
10 aplicable y el presente Contrato. 24.4) Deberes y Responsabilidades del Representante de los
11 Tenedores. Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de
12 los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes: a) Verificar que el Fondo de
13 Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos: a.i) Que los bienes y
14 derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al
15 mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos
16 bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley
17 de Titularización de Activos; a.ii) Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de
18 Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
19 a.iii) Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización
20 extendida por la Administración Tributaria; b) Responder administrativamente y judicialmente
21 por sus actos u omisiones; c) Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y
22 actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando
23 diligentemente sus funciones; d) Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de
24 conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de



Titularización; e) Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios; f) Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos; g) Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación: g.1.) Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente: g.1.1) La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en este Contrato; g.1.2) Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores; g.1.3) Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores; g.2) Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento: g.2.1) Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización 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 y derechos antes mencionados con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados; g.2.2) Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante,

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076553**

1 contempladas en el Contrato de Titularización; g.2.3) En los casos en que ocurran circunstancias
 2 o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta
 3 Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el
 4 mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los
 5 Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del
 6 Sistema Financiero, a más tardar dentro de los tres días hábiles siguientes en que ha ocurrido el
 7 hecho; g.3) Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante
 8 que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de
 9 Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha
 10 información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido
 11 conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá
 12 realizarse a través de la siguiente dirección de correo electrónico: hrelevantes@ssf.gob.sv; y, g.4)
 13 Así mismo deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la
 14 Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber
 15 sido enviada la comunicación vía electrónica; h) Otorgar, en nombre de los Tenedores de
 16 Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse; i) Acudir a las convocatorias que
 17 periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales
 18 hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización; j) Solicitar a la Superintendencia
 19 del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto
 20 en la Ley de Titularización de Activos; k) Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a
 21 más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por
 22 ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación
 23 del Representante de Tenedores; l) Recabar, periódica y oportunamente de los administradores
 24 de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de





Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones; m)

Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse; n) Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y o) Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato. 24.5) Rol de Representante de los Tenedores en otras Emisiones. Actualmente funge como representante de los tenedores las siguientes emisiones: (i) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Uno; (ii) Fondo de Titularización Hencorp Valores LAGEO Cero Uno; (iii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados Cero Uno; (iv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Dos; (v) Fondo de Titularización Hencorp Valores CrediQ Cero Uno; (vi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Antiguo Cuscatlán Cero Dos; (vii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Tres; (viii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alutech Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Tuscania Corporate and Business Park Cero Uno; (x) Fondo de Titularización Hencorp Valores AMC Cero Uno; (xi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Uno; (xii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Tecla Cero Cuatro; (xiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Eco-Energy Cero Uno; (xiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de Santa Ana Cero Uno; (xv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Bonos del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria Cero Uno; (xvi) Fondo de Titularización Hencorp Valores Apertura de Crédito Cero Uno; (xvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores BANCOVI Cero Uno; (xviii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Ingenio El Angel Cero Uno; (xix) Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cinco; (xx) Fondo de Titularización Hencorp Valores AGE Capital Cero Uno; (xxiii) Fondo de Titularización Hencorp Valores Fondo de



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076554

1 Conservación Vial Cero Cuatro; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores DOM Cero Uno;
 2 (xxi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Santa Elena Cero Uno; (xxii) Fondo de
 3 Titularización Hencorp Valores Abank Cero Uno; (xxiii) Fondo de Titularización de Inmuebles
 4 Hencorp Valores Park Tower Cero Uno; (xxiv) Fondo de Titularización Hencorp Valores Optima
 5 Servicios Financieros Cero Uno; (xxv) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Cerro
 6 Verde Cero Uno; (xxvi) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Inversiones Bolívar
 7 Cero Uno (xxvii) Fondo de Titularización Hencorp Valores AES Cero Uno; (xxviii) Fondo de
 8 Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Portales del Bosque Cero Uno; (xxix) Fondo de
 9 Titularización Hencorp Valores Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma Cero Tres; (xxx) Fondo de
 10 Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Complejo Cascadas Cero Uno; (xxxi) Fondo de
 11 Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Art Haus Cero Uno; (xxxii) Fondo de Titularización de
 12 Inmuebles Hencorp Valores Centro de Distribución Cero Tres; (xxxiii) Fondo de Titularización de
 13 Inmuebles Hencorp Valores El Encuentro Cero Dos; (xxxiv) Fondo de Titularización de Inmuebles
 14 Hencorp Valores Distri Bodegas Cero Uno; (xxxv) Fondo de Titularización Hencorp Valores
 15 Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Seis; (xxxvi) Fondo de Titularización de Inmuebles
 16 Hencorp Valores Complejo Epic Cero Uno; (xxxvii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp
 17 Centro de Distribución Dos; (xxxviii) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Nu
 18 Lomas Cero Uno; y (xxxix) Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Citla Haus
 19 Cero Uno. 25) DE LAS JUNTAS GENERALES DE TENEDORES. El Representante de los Tenedores hará
 20 la convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se les comunicará la agenda de la
 21 reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La
 22 celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la
 23 normativa aplicable y por lo dispuesto en la presente cláusula: a) Naturaleza de las Juntas
 24 Generales de Tenedores. Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores





de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias; b) Junta General Ordinaria de Tenedores. Son

las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: b.1) El reemplazo, ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores; b.2) Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y b.3) Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato;

c) Junta General Extraordinaria de Tenedores. Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos: c.1) El traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier causal de disolución o liquidación o cuando así lo acordara la Junta General Extraordinaria de Tenedores; c.2) Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos; c.3) Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo; c.4) Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización; c.5) En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos; c.6) Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos; c.7) La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo; c.8) Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el presente Contrato; y d)

Quórum de las Juntas Generales de Tenedores. Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076555**

1 requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto
2 colocado de la Emisión de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la
3 convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro
4 de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General
5 de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores
6 presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o
7 representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o
8 representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta
9 General de Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con
10 cargo al Fondo de Titularización. 26) Objeto del proceso de Titularización: De conformidad al
11 artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se
12 integrará con los Inmuebles para la construcción, el diseño, el desarrollo, la ejecución, la
13 supervisión, el arrendamiento, el rendimiento y financiamiento del Proyecto Inmobiliario, el cual
14 consiste en la construcción de un complejo de edificios de apartamentos, conforme a las
15 características generales señaladas en el Anexo Uno de este instrumento, y que está firmado
16 por los comparecientes y por el Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante
17 del presente instrumento. Para la administración de este Inmueble, la Titularizadora queda
18 expresamente facultada para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de
19 bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto
20 Inmobiliario. 27) Permisos. De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de
21 los activos por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá
22 cerciorarse que el Proyecto Inmobiliario que pretenda desarrollarse cuente con los permisos
23 requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser
24 desarrollado. El Contrato de Titularización incluye el detalle de los permisos correspondientes





1 para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, con la declaración de que se cuenta con los
2 mismas, según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización, y que está firmado por
3 los comparecientes y por el Notario Autorizante, quien lo agregará al Legajo de Anexos de su
4 Protocolo, por lo que se considerará parte integral del mismo. Durante la ejecución del Proyecto
5 Inmobiliario y hasta la finalización del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones y
6 gestión de los permisos que así lo requieran, ya sea porque las leyes especiales que regulan los
7 términos de ordenamiento territorial estipulen la tramitación de permisos hasta la finalización de
8 obras o el cumplimiento de otros prerequisites, o porque se continúe el desarrollo de las fases
9 del Proyecto Inmobiliario. El plazo para la obtención y renovación de permisos dependerá de
10 las leyes especiales que regulan los términos de ordenamiento territorial y del cumplimiento de
11 los prerequisites que las mismas establezcan. 28) Política de contratación de seguros. De
12 conformidad al artículo cuarenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, el bien
13 inmueble deberá mantenerse asegurado contra riesgos tales como incendio, terremoto, e
14 inundación, mientras integre el Fondo de Titularización. La Sociedad Titularizadora será la
15 responsable de suscribir, en caso sea necesario, con cargo al Fondo de Titularización seguros de
16 cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los inmuebles que se estimen necesarios
17 para la adecuada protección de los Tenedores de Valores, de los acreedores y de los clientes
18 visitantes y usuarios de las instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar
19 con una calificación mínima de "A", por calificadoras de riesgo locales o regionales. La
20 selección de la empresa aseguradora será acordada por el Concejo de Gerentes de Hencorp
21 Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del
22 servicio y prestigio. 29) Política de Valuación de los Inmuebles. En relación al Inmueble, este será
23 contabilizado en el Fondo de Titularización a su valor de costo o adquisición de conformidad
24 con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que los



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076556

1 bienes inmuebles terminados deberán valorarse de acuerdo a la Norma para la valuación de
 2 Activos Susceptibles de Titularización y de activos que integren un Fondo de Titularización
 3 RCTG-QUINCE/DOS MIL DIEZ, o ante la solicitud de los Tenedores de Valores. La existencia de
 4 una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas
 5 valoraciones. La valoración que realizará el Fondo de Titularización de los inmuebles que se
 6 encuentren terminados deberá ser realizada por parte de un perito registrado en la
 7 Superintendencia del Sistema Financiero. La selección del Perito Valuador será acordada por el
 8 Consejo de Gerentes tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del
 9 servicio y prestigio. 30) Política de selección de Perito Valuador: La selección del Perito Valuador
 10 será acordada por el Consejo de Gerentes tomando en cuenta su pertenencia al Registro
 11 Público de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, la oferta
 12 económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio. 31) Política de Contratación del
 13 Constructor. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo
 14 de Titularización contratará, con cargo al mismo, a la empresa constructora encargada del
 15 desarrollo del proyecto quien deberá acreditar mediante documentación probatoria,
 16 experiencia y trayectoria verificable en el sector de la construcción y experiencia en obras de
 17 construcción de similares características y envergadura. En cuanto al proceso de selección, es
 18 indispensable que toda empresa que desee participar en el desarrollo de un Proyecto
 19 Inmobiliario de esta naturaleza, presente su oferta por escrito y satisfaga durante toda la
 20 ejecución del proyecto los siguientes requisitos, los cuales serán igualmente aplicables a su
 21 representante legal, accionistas controladores o relevantes, directores, miembros de su junta
 22 directiva, gerentes y funcionarios, en lo que resultare oportuno: a) No encontrarse en estado de
 23 quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores; b) No haber sido calificada
 24 judicialmente como responsable de una quiebra culposa o dolosa; c) Que no sea acreedora del





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



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076557

1 otros accionistas, de un diez por ciento o más de las acciones emitidas por la empresa
 2 constructora, a los que se les denominará accionistas relevantes. La selección de la empresa
 3 constructora será acordada por el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda.,
 4 Titularizadora tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y
 5 prestigio. 32) Política de supervisión. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de
 6 Administrador del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra.
 7 El proyecto que pretenda desarrollarse deberá contar con un supervisor de obra, el mismo que
 8 debe tener una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El
 9 supervisor de obra no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del
 10 proyecto ni con el Representante de Tenedores, así como de los accionistas, directores,
 11 funcionarios, gerentes y empleados de estos. 32.1) Criterios y procedimientos a aplicar para la
 12 supervisión y seguimiento de obras. La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al
 13 desarrollo continuo y eficiente del Proyecto Inmobiliario, el control físico de la obra, así como el
 14 avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función del Supervisor requerir al
 15 Constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión
 16 deberán versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía,
 17 terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura
 18 metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad
 19 industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros,
 20 avances de las actividades, bitácora del proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista
 21 meramente ejemplificativa. Además, el Contrato de Supervisión deberá contener los requisitos y
 22 obligaciones para el Supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que
 23 definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el Supervisor, en caso
 24 procedan, y el plazo y la vigencia del contrato. Dentro de las obligaciones del Supervisor podrá





establecerse: la presentación de un plan de trabajo que detalle los alcances de la supervisión,

la metodología, el cronograma y la forma y periodicidad de los reportes, visitas, inspecciones y

reuniones relacionadas con la supervisión. La selección del Supervisor será acordada por el

Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora tomando en cuenta criterios

como la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio, así como que no se le

haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico

y delitos conexos y con el lavado de dinero y de otros activos. 33) Política de valuación de los

Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al Fondo de Titularización.

El valor del Título de Participación se obtiene al dividir el valor del Activo Neto del Fondo,

calculado al final del cierre contable de cada mes calendario, entre el número de títulos en

circulación. Este valor será comunicado por escrito dentro de los primeros quince días de cada

mes calendario al Representante de los Tenedores de Valores, a la Bolsa de Valores y a la

Superintendencia del Sistema Financiero. 34) Política de Liquidez. Sin perjuicio de las políticas de

inversión de los flujos financieros del fondo de titularización anteriormente establecidas en este

contrato, 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. 35) Política de

Prevención de Lavado de Dinero y Activos: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora cuenta con

una política de Prevención de lavado de Dinero y Activos vigente y actualizada el día doce de

octubre de dos mil dieciocho por el Consejo de Gerentes en el Acta Número Cincuenta y

Cuatro. IV) EMISIÓN DE VALORES CON CARGO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN. La Emisión de

valores con cargo al FTIHVVS CERO UNO, queda estructurado por Hencorp Valores, Ltda.,

Titularizadora según las cláusulas que a continuación se exponen: I) AUTORIZACIONES DE LA

TITULARIZADORA COMO EMISOR DE VALORES: La Sociedad Titularizadora, administradora del



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076558

1 FTIHVVS CERO UNO, se encuentra debidamente autorizada para realizar Emisiones de valores a
 2 cargo de los Fondos de Titularización que administre de conformidad a las disposiciones
 3 contenidas en la Ley de Titularización de Activos y en la Ley del Mercado de Valores, contando
 4 para dicho efecto con las siguientes autorizaciones: a) Autorización concedida por la BOLSA DE
 5 VALORES DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en sesión número
 6 JD-CERO SIETE/DOS MIL DIEZ, celebrada el día veinticinco de mayo de dos mil diez, en la que se
 7 inscribió a la Sociedad Titularizadora como Sociedad Emisora de Valores a Cargo de los Fondos
 8 de Titularización que administre; y, b) El Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores,
 9 hoy Superintendencia del Sistema Financiero, en su sesión CD-ONCE/DOS MIL DIEZ, de fecha
 10 dieciséis de junio de dos mil diez, acordó registrar a la Titularizadora, como emisora de valores a
 11 cargo de los Fondos de Titularización que administre. 2) AUTORIZACIONES DE LA EMISIÓN. a)
 12 Acuerdos del Consejo de Gerentes de la Sociedad Titularizadora: según Acta Número
 13 TRESCIENTOS DOCE correspondiente a la sesión celebrada el día veinticuatro de abril de dos mil
 14 veinticinco, la cual fue modificada por Acta número TRESCIENTOS CATORCE, correspondiente a
 15 la sesión celebrada el día dieciséis de mayo de dos mil veinticinco, en las que se acordó
 16 autorizar la Emisión de los Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo
 17 de denominación FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE
 18 SOYAPANGO CERO UNO; denominación que puede abreviarse "FTIHVVS CERO UNO" por un
 19 monto de hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; en el mismo
 20 acuerdo se facultó al compareciente para otorgar la presente escritura y a SYSVALORES, S.A. de
 21 C.V., Casa de Corredores de Bolsa, la autorización de efectuar la inscripción y colocaciones
 22 correspondientes; b) Acuerdo del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema
 23 Financiero, tomado en sesión CD - TREINTA / DOS MIL VEINTICINCO, de fecha veintisiete de junio
 24 dos mil veinticinco, en la que se autorizó el registro de esta Emisión en el Registro



Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero,

en la forma y condiciones que adelante se relacionan. Una vez asentada la Emisión en el

Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores de Bolsa respectiva solicitará su inscripción a una

Bolsa de Valores. 3) CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN: Los Valores de Titularización tendrán las

siguientes características: 3.1) Denominación del Fondo de Titularización: FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO,

denominación que podrá abreviarse "FTIHVVS CERO UNO"; 3.2) Denominación del Emisor:

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, y con

cargo a dicho Fondo; 3.3) Denominación del Originador: INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD

ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V.;

3.4) Denominación de la Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, que

puede abreviarse Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora; 3.5) Representante de los Tenedores de

Valores de Titularización: SYSVALORES, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa; 3.6)

Denominación de la Emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO

UNO, cuya abreviación es "VTHVVS CERO UNO"; 3.7) Naturaleza: Los valores a emitirse son

Valores de Titularización - Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones

electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que

representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se

indicará en el Contrato de Titularización la forma y modalidades de la distribución de

Dividendos; 3.8) Clase de Valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al

FTIHVVS CERO UNO, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta; 3.9)

Monto de la Emisión. 3.9.1) Monto Fijo: Hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076559

1 UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000,000.00) distribuidos de la siguiente manera: a) Serie Común:
 2 hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, b) Serie Preferente:
 3 hasta un monto equivalente al Monto Fijo de la emisión menos la serie común emitida; 3.9.2)
 4 Aumentos del monto de la Emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez
 5 colocado el monto fijo de la Emisión por acuerdo razonado en el Consejo de Gerentes de
 6 Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de
 7 Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la Emisión,
 8 bajo las siguientes condiciones: a) Objetivo de los aumentos del monto de la Emisión: El
 9 aumento del monto de la Emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de
 10 liquidez y para el financiamiento total o parcial para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario; b)
 11 Condiciones precedentes: Será requerido para el aumento del Monto de la Emisión y posterior a
 12 la autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores, la autorización del
 13 Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero y su correspondiente
 14 modificación en el Asiento Registral. Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará a CEDEVAL
 15 y a la Bolsa en la que se encuentran inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del
 16 punto de acta del acuerdo de Consejo de gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora y
 17 la modificación en el Asiento Registral de la emisión por medio del cual se autoriza el aumento
 18 del monto de la emisión. 3.10) Número de Valores: Sin perjuicio de los aportes adicionales y de
 19 los aumentos del monto de la Emisión, hasta DIEZ mil; 3.11) Valor Mínimo y Múltiplos de
 20 Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta: El valor mínimo de
 21 contratación de los Valores de Titularización será de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
 22 AMÉRICA(US\$1,000.00) y múltiplos de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
 23 AMÉRICA(US\$1,000.00); 3.11.1) Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación. No
 24 obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respectiva.



1 monto de la Emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado
2 conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento
3 equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación, para lo
4 cual, una vez realizados los aportes adicionales, Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora notificará
5 a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la
6 certificación del punto de acta del acuerdo de Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda.,
7 Titularizadora por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de
8 Participación no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la Emisión; 3.12) Forma de
9 Representación de los Valores: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta; 3.13) Moneda
10 de Negociación: dólares de los Estados Unidos de América; 3.14) Transferencia de los Valores:
11 Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se
12 efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de
13 forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.; 3.15) Plazo de
14 la Emisión: El plazo de la Emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones
15 electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta CINCO años, contados a partir de
16 la fecha de colocación; 3.16) Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones
17 pendientes de pago con Acreedores Financieros o que los mismos hayan dado su autorización
18 previamente, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma
19 anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de tres días
20 de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la
21 Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención
22 anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por
23 el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General
24 de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076560

1 anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar
 2 al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con
 3 tres días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del
 4 Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores
 5 emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención
 6 anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización
 7 redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora
 8 mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores
 9 redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá
 10 a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la
 11 persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; 3.17)
 12 Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de
 13 Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores
 14 sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La Emisión está dirigida para
 15 aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características de la Emisión,
 16 los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un
 17 horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o
 18 incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos
 19 establecidos en la Política de Distribución de Dividendos; 3.18) Interés Moratorio: El Fondo de
 20 Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del
 21 capital, por tratarse de títulos de renta variable. 3.19) Política de Distribución de Dividendos:
 22 3.19.1) Para la Serie Común: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará
 23 Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización
 24 correspondiente y a prorrata del número de títulos de participación en circulación de acuerdo



a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir

Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a

recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren

registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha

de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de

Declaración de Dividendos, o el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el

Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de

Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día

hábil; v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con

todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto

veinte por ciento (0.20%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor

del Activo Neto el resultante de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la

sumatoria de todas las cuentas del pasivo menos las cuentas del pasivo denominadas reservas

de excedentes anteriores, excedentes del ejercicio y retiros de excedentes. vi) Condiciones

Especiales: La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan

atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se

encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores

Financieros; y, iii) ya hayan sido pagadas las obligaciones con los tenedores de valores de la

Serie Preferente; 3.19.2) Para la Serie Preferente: La Titularizadora, con cargo al Fondo de

Titularización, podrá pagar Dividendos de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de

Distribución: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) Fecha de

corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los

Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días

hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076561

1 pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o
 2 el siguiente día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Concejo de Gerentes de
 3 Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta
 4 política, a más tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del
 5 monto a distribuir: de manera mensual a una tasa anual efectiva que será definida en el Aviso
 6 de Colocación del respectivo tramo, siendo la tasa mínima de seis por ciento (6.00%), y deberá
 7 pagarse por tanto con anterioridad a todo reparto a la Serie Común; vi) Si en un ejercicio no
 8 hay reparto de dividendos o estos son inferiores a lo asignado a la Serie Preferente, la diferencia
 9 serán acumulativos, cubriéndose en los años subsiguientes con la prelación indicada; vii)
 10 cuando dejen de repartirse por más de tres ejercicios, aunque no sean consecutivos, la Serie
 11 Preferente de voto limitado adquirirán el derecho a voto en las juntas generales ordinarias, así
 12 como los demás derechos de la Serie Común y lo conservarán hasta que desaparezca el
 13 adeudo referido. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan
 14 atrasos en el pago de cualquier pasivo financiero del Fondo; y, ii) El Fondo de Titularización se
 15 encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los Acreedores
 16 Financieros; 3.20) Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será
 17 a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste
 18 en: I) Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del Fondo de
 19 Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha
 20 de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a
 21 distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente
 22 forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de
 23 C.V., el pago por parte de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora se efectuará un día hábil antes
 24 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 exonerado 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 Millennium
Plaza, Nivel nueve, Paseo General Escalón tres mil seiscientos setenta y cinco, San Salvador
Centro; y VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus
oficinas; 3.21) 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 relacionados a la cuota mensual
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
Contrato de Titularización. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076562

1 necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas
 2 establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de
 3 Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de
 4 Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se
 5 le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo
 6 FTIHVVS CERO UNO; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En
 7 cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto
 8 lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas. 3.22) Estructuración de
 9 los tramos o series a Negociar de la Emisión: La Emisión podrá contar con dos Series: 3.22.1) Serie
 10 Común: Será constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los tramos a
 11 negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de
 12 Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la
 13 Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad
 14 será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización; 3.22.2) Serie
 15 Preferente: La cual podrá ser constituida por un tramo, como mínimo. Las características de los
 16 tramos a negociar serán determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la
 17 Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la
 18 Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de estos y su rentabilidad
 19 será conforme a lo establecido en la cláusula 3.19) del Contrato de Titularización, esta serie
 20 tiene un voto limitado, de manera que no gozan de voto en las Juntas Generales de Tenedores
 21 de Valores. 3.22.3) Estructuración de nuevos tramos o series. Sin perjuicio de los aportes
 22 adicionales, la Titularizadora podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de
 23 Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1
 24 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, previa



la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.4 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación. 3.22.4) Aviso de colocación. La Titularizadora deberá remitir la certificación del punto de acta de su Consejo de Gerentes a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada, según se defina en el instructivo de colocación de la Bolsa de Valores de El Salvador; 3.23) Destino de los Fondos de la Emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Capital de trabajo del Fondo; y/o (ii) Cualquiera de los objetos establecidos en la característica 3.9.2 de este contrato; 3.24) Negociabilidad de los Valores de Titularización: La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Consejo de Gerentes de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores; 3.25) 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 desarrollo, diseño, ejecución, rendimiento y financiamiento del Proyecto Inmobiliario, conforme a las características generales



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076563

1 señaladas en el Anexo Uno de este contrato, y que está firmado por los comparecientes y por
2 Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del Contrato de Titularización.
3 Para la Integración y administración de este inmueble, la Titularizadora queda expresamente
4 facultada para gestionar la contratación, reintegros, reconocimientos y pago por la adquisición
5 de bienes y servicios que sean necesarios durante la operatividad y construcción del Proyecto
6 Inmobiliario; 3.26) Respaldo de la Emisión. El pago de dividendos de los Valores de Titularización,
7 conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del
8 Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del
9 Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito
10 principal de desarrollar el Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a
11 prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos
12 establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descrito
13 previamente, según el siguiente procedimiento: 3.26.1) Integración del Fondo de Titularización.
14 3.26.1.1) Adquisición del Inmueble: Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el
15 Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de
16 Titularización, del Inmueble antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto
17 Inmobiliario denominado "Vistas de Soyapango"; 3.26.1.2) La Titularizadora por medio del
18 Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de
19 Titularización; 3.26.1.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la
20 Titularizadora entregará al Originador lo pactado en el Contrato de Permuta; 3.26.2) Desarrollo
21 del Proyecto Inmobiliario: El Proyecto Inmobiliario se refiere al inmueble que se adquirirá para la
22 integración del Fondo de Titularización y que forma parte del Proyecto Inmobiliario denominado
23 "Vistas de Soyapango" los cuales se integran al Fondo para su rendimiento, financiamiento y
24 construcción, cuyas características se encuentran definidas en el Anexo I del Contrato de





1 Titularización. 3.26.3) Permisos, Diseños y Planos Arquitectónicos: Como se hará constar en el
2 Contrato de Permuta, y en conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de
3 Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble para el desarrollo del Proyecto
4 Inmobiliario, por lo que para cumplir con dicha finalidad es requerida la adquisición de
5 permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante Contrato de Permuta. 3.26.3.1) Permisos:
6 Según constará en el Contrato de Permuta, INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. declarará
7 que: i) El desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Vistas de Soyapango" a desarrollarse cuenta con
8 los permisos necesarios para el inicio del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos
9 permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, ha requerido el
10 pago por parte de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad
11 Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a INMOBILIARIA SAN
12 RAFAEL, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos
13 para la construcción del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por
14 el Auditor Externo de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. 3.26.3.2) Adquisición de derechos
15 sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Permuta, INMOBILIARIA SAN
16 RAFAEL, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los
17 derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La
18 transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos
19 para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, han requerido pago por parte de INMOBILIARIA SAN
20 RAFAEL, S.A. de C.V. y por lo la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se
21 obligará a reintegrar a INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan
22 efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos
23 para el desarrollo del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el
24 Auditor Externo de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. 3.26.4) Reintegro: Debido a las



M. DE H.

Nº 29076564

1 erogaciones y/o inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario; la Sociedad
2 Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a
3 INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la
4 cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando
5 que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, dicha cantidad será
6 respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A.
7 de C.V. 3.26.5) Administración del Inmueble en el Periodo de Construcción: La Sociedad
8 Titularizadora Contratará como Comisionista a INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. la cual
9 estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración del Inmueble
10 para: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o cualquier otra
11 actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de
12 licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean
13 requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii) Comercializar y
14 promover la venta de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y
15 obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas,
16 que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii) Arrendar de
17 forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; iv) La administración y comisión inicialmente
18 incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la
19 facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores, supervisores,
20 profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario.
21 Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de construcción
22 sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general,
23 todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto Inmobiliario pueda empezar a generar
24 ingresos una vez se haya finalizado. 3.26.6) Apertura y Manejo de Cuentas: A) Cuentas de Ahorro



de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de Titularización

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



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076565

servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización - Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros. 3.26.7) Administración del Inmueble, una vez construido, por cuenta del Fondo de Titularización: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Gestionar la Construcción, diseño, remodelación, reparación, desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario, esta gestión podrá ser realizada por la Titularizadora o por medio de la contratación de terceros, según lo indicado en el artículo veintiséis de la Ley de Titularización de Activos; ii) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de titularización, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; iii) Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; iv) Contratar bajo cualquier concepto, a título oneroso 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; 3.27) Plazo de Negociación: De acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora



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.; 3.28) Modificación de las Características de la Emisión: Sin
 perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor
 nominal de los Títulos de Participación y de los aumentos del monto de la Emisión, el Consejo de
 Gerentes de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de
 la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El
 Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya
 estuviere en circulación, podrá ser modificada solamente con la autorización de la Junta
 General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la
 Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del / una Calificación
 de Riesgo emitida por una Clasificadora de Riesgo asentada en el Registro Público Bursátil que
 lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, obligándose el emisor a mantenerla
 clasificada durante todo el período de vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la
 resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto; 3.30) Aportes
 Adicionales. Sin perjuicio de lo establecido en la Política de Endeudamiento del Fondo de
 Titularización, durante el plazo del Fondo de Titularización los Tenedores de Valores estarán
 facultados a realizar aportes adicionales de hasta CIENTO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
 AMÉRICA (US\$100.00) por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación emitidos con

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076566**

1 cargo a dicho fondo. Todo aporte adicional corresponderá a un incremento equivalente en el
 2 valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación adquiridos por los
 3 Tenedores de Valores que hayan realizado el aporte; 3.31) Custodia y Depósito. La Emisión de
 4 Valores de Titularización- Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de
 5 valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo
 6 cual será necesario presentar el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del
 7 asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el
 8 párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en
 9 cuenta; 3.32) Procedimiento en Caso de Mora: El Fondo de Titularización es un Patrimonio
 10 Independiente del patrimonio de la Titularizadora y del Originador, por lo tanto, es
 11 inembargable por los acreedores. De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de
 12 Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los
 13 activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún
 14 tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del
 15 Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los
 16 acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a
 17 aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios; 3.33) Razones
 18 Literales: El prospecto de Emisión contiene impresas las siguientes razones: 3.33.1) "La inscripción
 19 de la Emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del
 20 emisor"; 3.33.2) "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro
 21 Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica
 22 certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor"; 3.33.3) "Es responsabilidad del
 23 inversionista leer la información que contiene este Prospecto". 4) AUTORIZACIÓN PARA LA
 24 EMISIÓN DE VALORES DE TITULARIZACIÓN REPRESENTADOS POR ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE



VALORES EN CUENTA. Sobre la base de las disposiciones legales citadas, así como las consideraciones y autorizaciones relacionadas anteriormente, los comparecientes otorgan expresamente la Emisión y puesta en circulación de los Valores de Titularización representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, VTHVVS CERO UNO, a que se refiere la cláusula romano II de la presente escritura, asumiendo la Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización y con cargo a dicho Fondo de Titularización, la obligación de pagar los dividendos a los Tenedores de Valores de acuerdo a la política de dividendos estipulada en el texto del Contrato de Titularización. V) RESGUARDO DEL PRESENTE CONTRATO: De común acuerdo entre las partes, el presente Contrato será resguardado en Cedeval. VI) RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, y SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite con motivo de la aplicación, interpretación o cumplimiento del presente contrato de titularización será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, siendo aplicables las leyes de la República de El Salvador, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076567

1 en igual proporción por cada parte. El lugar del arbitraje será la ciudad de San Salvador,
 2 Departamento de San Salvador y se utilizará el idioma castellano. El laudo arbitral será
 3 inapelable. EL SUSCRITO NOTARIO DA FE: de ser legítima y suficiente la personería con la que
 4 actúan los comparecientes por haber tenido a la vista de ser legítima y suficiente la personería
 5 con la que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista: A-Del señor ROBERTO ARTURO
 6 VALDIVIESO AGUIRRE: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital
 7 Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en el distrito
 8 municipal de San Salvador, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San
 9 Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los
 10 oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación
 11 favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis
 12 de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de
 13 diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del
 14 Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan
 15 todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA,
 16 TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es
 17 como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad
 18 social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de
 19 Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno
 20 corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes
 21 integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente
 22 Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta
 23 General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole
 24 representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social.



Presidente y Gerente Secretario, Conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos

como el presente; b) Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un nuevo Consejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número VEINTINUEVE del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO; y c) Certificaciones extendidas por el Gerente Secretario del Consejo de Gerentes de la Sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, siguientes: i) Acta de Concejo de Gerentes número trescientos doce, celebrada el día veinticuatro de abril de dos mil veinticinco, y que en su punto UNO y sus modificaciones en el Acta de Concejo de Gerentes número trescientos catorce, celebrada el día dieciséis de mayo de dos mil veinticinco en su punto CINCO; sesiones en las cuales se acordó facultar al compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que fueren necesarios para la constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso de titularización. B- Del Señor JAIME ALFONSO GRIJALVA VINUEZA: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social e incorporación en un solo instrumento de todas las cláusulas que rigen a la Sociedad, otorgada en el distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a las quince horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de la Licenciada 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

**M. DE H.****Nº 29076568**

1 de su finalidad se encuentra celebrar actos como el presente; que la administración de la
 2 sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta por un mínimo de tres directores y un
 3 máximo de cinco directores entre los cuales habrá un Presidente, un Vicepresidente y un
 4 Secretario, habiendo un Suplente para cada Propietario y quienes durarán en sus funciones por
 5 períodos de tres años, pudiendo ser reelectos; que la Representación Judicial y Extrajudicial y el
 6 uso de la firma social de la sociedad le corresponde al Presidente de la Junta Directiva, inscrita
 7 dicha escritura en el Registro de Comercio al Número TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE del Libro
 8 CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHO del Registro de Sociedades el día diecisiete de diciembre de
 9 dos mil veinticuatro; b) Certificación de Punto de Junta General Ordinaria de Accionistas de la
 10 referida Sociedad, celebrada a las dieciséis horas del día dos de diciembre del año dos mil
 11 veintidós, emitida por el Secretario de Sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas Manuel
 12 Antonio Murillo Escoto, de la cual consta que en Acta número SESENTA Y OCHO del Libro de
 13 Actas de Junta General de Accionistas, en su Punto Número DOS, se nombró como Director
 14 Presidente al Licenciado Jaime Alfonso Grijalva Vinuesa, para un período de tres años contados
 15 a partir de la fecha de inscripción de la credencial. Dicha Credencial se encuentra
 16 debidamente inscrita en el Registro de Comercio al Número TREINTA del Libro CUATRO MIL
 17 SEISCIENTOS SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, el nueve de diciembre de dos mil
 18 veintidós; y c) Certificación de punto de acta número CUATROCIENTOS DOS de la sesión de
 19 Junta Directiva número DOS, celebrada en el distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La
 20 Libertad Este, departamento de La Libertad, a las once horas y cinco minutos del día veinticinco
 21 de abril de dos mil veinticinco; y en la cual consta que la Junta Directiva acordó autorizar al
 22 compareciente para la suscripción del presente instrumento en los términos que constan en el
 23 mismo. Hago constar que expliqué a los comparecientes los efectos legales de este instrumento;
 24 y leído que les fue, íntegramente, en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad,

ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.- ENMIENDADO: 6. d. Bolsa de Valores de El Salvador y
previa aprobación de la Superintendencia del. VALEN. ENIRELINEA: Sistema Financiero: 3.29) Cla-
sificación de Riesgo: Esta emisión cuenta con. VALE.-





SO ANTE MÍ, del folio **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS FRENTE**, al folio **DOCIENTOS SESENTA Y OCHO VUELTO**, del Libro **NOVENO** de mi protocolo, que vence el día veinticuatro de febrero del año dos mil veintiséis; extendiendo firma y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE TITULARIZACIÓN** para ser entregado a **REGISTRO PÚBLICO BÚRSATIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**. En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día treinta y uno de julio de dos mil veinticinco.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA", "NOTARIO", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR".

ESCRITURA N° 47

LIBRO N° IX

AÑO 2025

TESTIMONIO DE:
CONTRATO DE COMISIÓN

OTORGADO POR:

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO
CERO UNO

A FAVOR DE:

GESTAS, S.A. DE C.V.

←—————→
Lic. Gerardo Miguel Barrios Herrera
Abogado y Notario
San Salvador, San Salvador Centro, El Salvador.

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076579



17 NÚMERO CUARENTA Y SIETE, LIBRO NOVENO. En el distrito de San Salvador y capital de la
18 República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las doce horas
19 del día treinta y uno de julio de dos mil veinticinco. Ante mí, GERARDO MIGUEL BARRIOS
20 HERRERA, Notario, de este domicilio, comparece por una parte SYLVIA MARIA SAMAYOA DE
21 MAESTRE, quien es de cincuenta años de edad, Ingeniero Químico, del domicilio del distrito de
22 Santa, hoy distrito de Santa Tecla, municipio de La Libertad Sur, departamento de La Libertad, a
23 quien conozco e identifiqué por medio de su documento único de identidad número cero cero
24 siete siete cuatro cinco nueve nueve - cuatro, quien actúan en nombre y representación en



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076580

1 calidad de Apoderada General Administrativa con Cláusulas Especiales de la sociedad
 2 GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES SOSTENIBLES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL
 3 VARIABLE, o su abreviatura GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES SOSTENIBLES, S.A. DE C.V.,
 4 o GESTAS, S.A. DE C.V., del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con
 5 número de identificación tributaria cero seiscientos catorce-trescientos mil setecientos
 6 nueve-ciento cinco-cero, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a
 7 la vista: el testimonio de escritura matriz de Poder General Administrativo con Cláusulas
 8 Especiales, otorgado en distrito de San Salvador y capital de la República, municipio de San
 9 Salvador Centro, departamento de San Salvador, a favor de la señora Sylvia María Samayoa de
 10 Maestre, por el Administrador Único Propietario y representante legal de Gestas, S.A. de C.V.,
 11 señor Fernando Emilio Osegueda Costte, a las nueve horas y treinta y cinco minutos del veintitrés
 12 de julio del año dos mil veinticinco, ante los oficios notariales de Nidia Marisela Pérez de Lara,
 13 inscrito en el Registro de Comercio, el veinticuatro de julio del año dos mil veinticinco, al número
 14 NOVECIENTOS DIEZ del libro DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS del Registro de Otros Contratos
 15 Mercantiles, estando la señora Sylvia María Samayoa de Maestre, facultada para otorgar actos
 16 como el presente. En dicho poder se encuentra plenamente establecida y comprobada la
 17 existencia legal de la sociedad y la personería jurídica del representante legal de la misma; en
 18 adelante denominada como "COMISIONISTA"; y por otra parte ROBERTO ARTURO VALDIVIESO
 19 AGUIRRE, de cuarenta años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad
 20 salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad
 21 Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de
 22 Identidad Homologado número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa en
 23 nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la
 24 sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, que puede abreviarse HENCORP



VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, 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 VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO", que puede abreviarse "FTIHVVS CERO UNO" cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, otorgada en el distrito municipal de San Salvador, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis de noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE 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.

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076581**

1 correspondiéndole representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la
 2 firma social, al Gerente Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes
 3 podrán otorgar actos como el presente; b) Credencial de Elección de Concejo de Gerentes, en
 4 la cual consta que en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en el distrito
 5 municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a
 6 las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los
 7 socios acordaron nombrar un nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por
 8 uno de sus miembros, resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del
 9 Concejo de Gerentes de la Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de
 10 enero del año dos mil veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al
 11 número VEINTINUEVE del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO; c) Certificaciones
 12 extendidas por el Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad HENCORP
 13 VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA, siguientes: i) Acta de Concejo de Gerentes número
 14 TRESCIENTOS DOCE, celebrada el día veinticuatro de abril de dos mil veinticinco y en sus puntos
 15 números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE y OCHO y su modificación en el Acta de
 16 Concejo de Gerentes número TRESCIENTOS CATORCE, celebrada el día dieciséis de mayo de
 17 dos mil veinticinco en su punto número CINCO; sesión en la que se acordó facultar al
 18 compareciente para suscribir los documentos públicos o privados que fueren necesarios para la
 19 constitución del FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE
 20 SOYAPANGO CERO UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso de
 21 titularización; y d) Contrato de Titularización otorgado a las once horas del día treinta y uno de
 22 julio de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios
 23 Herrera, en el que consta que la sociedad otorgante ejerce como administradora del FONDO
 24 DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO; a



quien en este instrumento también se podrá hacer referencia como: "LA TITULARIZADORA", o

también como "LA SOCIEDAD TITULARIZADORA" indistintamente; y los comparecientes en el

carácter y personería en que actúan ME DICEN: I) ANTECEDENTES. A) Que mediante el Contrato

de Titularización otorgado en esta ciudad, a las once horas del día treinta y uno de julio de dos

mil veinticinco, ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, suscrito

entre la Sociedad Titularizadora y SYSVALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,

CASA DE CORREDORES DE BOLSA, se constituyó el referido Fondo de Titularización como un

patrimonio independiente, siendo el objeto de dicho proceso de titularización, de conformidad

al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, la ampliación, el desarrollo,

rendimiento o financiamiento del Proyecto Inmobiliario, el cual consiste en el desarrollo de tres

edificios de nueve niveles con un total de doscientos ochenta y ocho apartamentos, conforme

a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y el

cual se identifica como "Vistas de Soyapango". Consta en el mismo instrumento, que la

administración del Proyecto Inmobiliario será por cuenta del Fondo de Titularización, que en uso

de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá, entre

otras, realizar lo siguiente: I) Construir, diseñar, remodelar, reparar, desarrollar, ejecutar, supervisar

o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y

obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas,

que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; II)

Comercializar, promover, vender y/o transferir a título oneroso de forma total o parcial los

activos del Fondo de Titularización previa autorización expresa de la Junta de Tenedores; III)

Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; IV) Contratar bajo cualquier

concepto, de forma onerosa, y con cargo al Fondo de Titularización, los servicios del

Administrador para ejercer las funciones de administración del Proyecto Inmobiliario y otros

**M. DE H.****Nº 29076582**

1 activos del Fondo de Titularización. La administración inicialmente incluye, pero no se limita a
2 realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador
3 de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, diseñadores, especialistas, asesores,
4 profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario,
5 así como ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos
6 generados por la operación del Proyecto Inmobiliario, de contabilización, de registro de pagos y
7 otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta y con cargo al Fondo de
8 Titularización, II) CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE. A) OBJETO Y
9 CONTENIDO DEL CONTRATO. Que, en virtud del presente instrumento, la Titularizadora, en su
10 calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, nombra como
11 Comisionista a GESTAS, S.A. de C.V., para desempeñar en nombre propio, pero por cuenta del
12 Fondo de Titularización, la administración del Proyecto Inmobiliario. En ese sentido, es convenido
13 que el encargo antes indicado, se entenderá referido a la facultad del Comisionista de ejercer
14 labores, en cuanto aplique, tales como las siguientes: I) Gestionar la construcción, diseño,
15 desarrollo, ejecución, supervisión o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto
16 Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las
17 autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña
18 para el Proyecto Inmobiliario; II) Gestionar la comercialización, promover la venta, de forma
19 total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias,
20 autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos
21 conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; III) Arrendar de forma total o parcial
22 el Proyecto Inmobiliario; IV) La administración y comisión inicialmente incluye, pero no se limita a
23 realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas, así como la facultad del Administrador
24 de realizar contrataciones de los constructores, supervisores, profesionales y cualquier otro tipo



de contratación para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, así como ejercer labores de procesamiento de información, recaudación de flujos generados por la operación del Proyecto Inmobiliario, contabilización, registro de pagos y otras labores de naturaleza análogas, toda por cuenta del Fondo de Titularización. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de ampliación sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y, en general, todas aquellas acciones que permitan que cada una de las fases que conformarán el Proyecto Inmobiliario, puedan empezar a generar ingresos una vez se haya finalizado cada una de ellas. B) FACULTADES DEL COMISIONISTA. Por medio del presente instrumento, Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, en la calidad en la que comparece, faculta al Comisionista para actuar por medio de sus órganos de administración y por medio de los funcionarios y gerentes delegados conforme a su estructura operativa para inicialmente pero no limitado a realizar las siguientes actividades: 1) Gestionar la construcción, diseñar, ejecutar, supervisar o cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; 2) Anunciar y promover el arriendo y/o venta de los distintos espacios del Proyecto Inmobiliario; queda comprendida dentro de esta facultad la capacidad del Comisionista de contratar por cuenta del Fondo de Titularización a terceros para realizar labores de diseño, desarrollo, ejecución, obra, supervisión, comercialización de inmuebles y pactar libremente con ellos sus honorarios profesionales; 3) Negociar y fijar los precios de arrendamientos y ventas, así como la forma de selección de los arrendatarios y/o compradores, en caso aplique, del Proyecto Inmobiliario, de forma parcial o total, todo previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores y de la Sociedad Titularizadora; 4) Negociar y acordar los términos y condiciones de toda clase de contratos necesarios para la administración del

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076583**

1 Proyecto Inmobiliario, tales como pero no limitados a: contratos de ampliación de obra,
 2 desarrollo de obra, diseño de obra, ejecución de obra, supervisión de obra, así como cualquier
 3 otro tipo de contrato para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario, promesas de compraventa,
 4 promesas de arrendamiento, compraventas, comodatos, arrendamientos, prestación de
 5 servicios, entre otros, así como negociar y acordar los términos y condiciones de los referidos
 6 contratos; queda expresamente autorizado que el Comisionista tendrá la facultad de gestionar
 7 las prórogas, modificaciones, enmiendas, aclaraciones, ampliaciones y cualquier cambio de los
 8 contratos antes mencionados, exigir los documentos financieros y legales que considere
 9 oportunos para garantizar las obligaciones que se contraigan con relación a la Administración
 10 del Proyecto Inmobiliario; 5) Cobrar y percibir, por cuenta de la Titularizadora, los flujos que sean
 11 generados por los activos que le han sido dados en administración y que han sido transferidos al
 12 Fondo de Titularización. Particularmente, facturar, recibir y administrar por cuenta del Fondo de
 13 Titularización, los pagos por arrendamiento, venta y por cualquier otro concepto que se perciba
 14 por la Administración del Proyecto Inmobiliario; 6) Recibir y custodiar el monto que se le requiera
 15 a los arrendatarios, inquilinos o usuarios en concepto de depósito, así como transferirlo al Fondo
 16 de Titularización, cuando éste sea requerido; 7) Ejecutar todos aquellos actos que sean
 17 necesarios para la debida conservación de los bienes administrados, tales como el pago de
 18 tasas, impuestos o contribuciones especiales, etc. Así como, efectuar o gestionar las
 19 reparaciones, remodelaciones o adecuaciones necesarias al Proyecto Inmobiliario, así como el
 20 mantenimiento y seguridad del mismo por cuenta del Fondo de Titularización, y en aquellos
 21 casos que dichas reparaciones, remodelaciones o adecuaciones requieran permisos de las
 22 autoridades competentes o de terceros, queda el Comisionista facultado para diligenciarlos y
 23 tendrá derecho a que el Fondo de Titularización le reembolse lo que haya gastado en
 24 concepto de tasas, contribuciones, honorarios, etcétera; adicionalmente las partes



expresamente acuerdan que el Comisionista está facultado para aprobar o rechazar los diseños de fachadas de los edificios; locales, kioscos, carretas, y demás espacios que se den en arrendamiento o venta, en caso de realizarse; 8) Pagar la adquisición de materiales y servicios relacionados a la construcción o mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, así como gestionar con la Sociedad Titularizadora el respectivo reembolso mediante la facturación directa al Fondo de Titularización en un período de diez días hábiles una vez finalizado el mes en el que incurrieron dichos gastos y deberá anexar las facturas de respaldo a la solicitud de reembolso. 9) Todas aquellas facultades de carácter judicial que fuesen necesarias para perseguir en juicio la recuperación de cualquier saldo ocasionado en razón de los activos que han sido transferidos por el Originador hacia el Fondo de Titularización, como, por ejemplo, interrumpir plazos de caducidad o prescripción, demandar, cobrar y percibir cantidades de dinero. El Comisionista podrá realizar las labores de cobranza, sea de forma administrativa, judicial, o extrajudicial, así como percibir por cuenta del Fondo de Titularización, los flujos operativos provenientes de la administración y operación del Proyecto Inmobiliario; por este medio se le faculta expresamente al Comisionista a poder negociar y celebrar, cualquier tipo de acuerdo con arrendatarios, inquilinos, usuarios y/o propietarios de los distintos usos del mismo, referente a los pagos de los flujos operativos provenientes de la administración y operación del referido Proyecto Inmobiliario; 10) Gestionar todo tipo de permisos, autorizaciones, y en general toda diligencia necesaria para la continuidad y buena administración del negocio y del Proyecto Inmobiliario, ante cualquier autoridad administrativa o judicial y cualquier tercero, y por tanto, efectuará los pagos correspondientes por cuenta del Fondo de Titularización; 11) Efectuar todas las acciones necesarias para atraer al público para los usos que tiene o pueda tener el Proyecto Inmobiliario, y en general realizar cualquier actividad administrativa y operativa que garantice la continuidad del Fondo de Titularización y de los inmuebles. 12) No obstante lo descrito en los

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076584**

literales 1) a 11) anteriormente, el Comisionista no será responsable de prestar todos los servicios descritos, pudiendo prestar uno, varios o todos los servicios; esto, a requerimiento de la Titularizadora y por común acuerdo entre las partes. C) OBLIGACIONES DEL COMISIONISTA: El Comisionista se obliga a: 1) Cobrar y gestionar por cuenta del Fondo de Titularización los flujos operativos provenientes de la administración del Proyecto Inmobiliario; 2) Proporcionar a la Titularizadora toda clase de información en torno a la generación de los flujos operativos y en torno a las actividades, cambios, situación legal o financiera del Comisionista, sus empresas filiales o subsidiarias, relacionado o que pueda incidir en el cumplimiento del presente contrato. Esta información deberá proporcionarse en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la fecha en que la Titularizadora se lo solicite por escrito; en todo caso, el Comisionista, dentro de ese plazo de cinco días hábiles, tendrá la obligación de informarle a la Titularizadora, que requiere de un plazo mayor para proveer la información requerida; 3) Informar por escrito y de forma inmediata a la Titularizadora de cualquier hecho relevante que afecte o pueda afectar los inmuebles, y como consecuencia de estos los flujos operativos generados por los inmuebles; 4) Proporcionar a la sociedad Titularizadora cualquier clase de información que le sea solicitada por la Superintendencia del Sistema Financiero, cuando ésta actúe de conformidad con sus facultades legales establecidas en la legislación aplicable y particularmente en el artículo treinta y dos de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero; 5) Emitir y entregar a su propio nombre, los comprobantes fiscales según sea el caso, por cada transferencia de bienes o prestación de servicios, indicando que actúan por cuenta del Fondo de Titularización; 6) Registrar dichas operaciones en forma separada en el Libro de Ventas respectivo; 7) Emitir al Fondo de Titularización, dentro de cada período tributario, al menos un comprobante de liquidación mensual del total de las transferencias o prestaciones efectuadas por su cuenta y el impuesto causado en tales operaciones, acompañada de una



1 copia de los Comprobantes de Crédito Fiscal emitidos por cuenta de sus mandantes. En caso

2 que se efectúen varias liquidaciones dentro de un período tributario, se deberá hacer una

3 liquidación mensual que resuma las liquidaciones parciales realizadas dentro del mismo período;

4 8) Remitir a más tardar quince días hábiles después del cierre del mes, el comprobante mensual

5 de liquidación y sus anexos por los servicios ejecutados por cuenta del Fondo; 9) Solicitar a la

6 Sociedad Titularizadora con una periodicidad que podrá ser semanal que se realicen abonos a

7 la cuenta denominada "Cuenta Comisionista". El Comisionista está facultado a realizar una o

8 más Solicitudes de Desembolso en función del requerimiento de saldos de la Cuenta

9 Comisionista. La solicitud de abono deberá contener el destino estimado de dichos fondos; D)

10 FACULTAD DE LA TITULARIZADORA: La Titularizadora estará facultada para solicitar información al

11 Comisionista y para verificar periódicamente los mecanismos y procedimientos utilizados para la

12 recaudación, cobro, percepción y entrega de los flujos generados por el Proyecto Inmobiliario,

13 pudiendo instruir cambios en dichos mecanismos, todo de conformidad a lo pactado en el

14 presente contrato. Así como para solicitar información al Comisionista y para verificar

15 periódicamente que se le está dando el mantenimiento adeudado al Proyecto Inmobiliario. En

16 estos casos, la Titularizadora concederá un plazo razonable al Comisionista para que entregue

17 la información. E) OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA: A) Abrir una cuenta corriente a nombre

18 del Fondo de Titularización denominada "Cuenta Comisionista", la cual tendrá firma indistinta

19 del Comisionista y de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como Administradores del Fondo de

20 Titularización. Dicha cuenta tendrá la finalidad de realizar los pagos de todos los proveedores

21 relacionados a la ampliación, supervisión y mantenimiento de los activos del Fondo de

22 Titularización. B) Realizar el abono solicitado por el Comisionista a la Cuenta Comisionista en un

23 plazo máximo de cinco días posterior a recibir la Solicitud de Abono. La Sociedad Titularizadora

24 estará facultada a solicitar modificaciones en dicha Solicitud de Abono. C) Reintegrar al



M. DE H.

Nº 29076585

1 Comisionista los pagos que haya realizado para el Fondo de Titularización con su propio
2 patrimonio en un periodo máximo de cinco días hábiles una vez recibida la factura emitida por
3 el Comisionista al Fondo de Titularización. El Comisionista deberá anexar a la factura emitida
4 una copia de todas las facturas de respaldo. F) PRECIO DEL CONTRATO: Las funciones del
5 Comisionista serán ejercidas a título oneroso por un monto mensual de hasta CIENTO CINCUENTA
6 MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, el cual se pagará por medio
7 de cuotas mensuales, con base a los requerimientos del contratista. El precio del contrato podrá
8 ser modificado anualmente por medio de mutuo acuerdo entre el Comisionista y la
9 Titularizadora. G) PLAZO: El presente contrato tiene un plazo de hasta CINCO años, contados a
10 partir de la fecha de colocación de la Primer Oferta Pública Bursátil con cargo al Fondo de
11 Titularización. H) OPERATIVIDAD DE PAGOS A PROVEEDORES: La Sociedad Titularizadora en su
12 calidad de Administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles será la encargada de
13 realizar el pago directamente a los principales proveedores del Fondo de Titularización de
14 Inmuebles con cargo al mismo mediante la Cuenta Comisionista. Asimismo, el Comisionista está
15 facultado a realizar pagos a los distintos proveedores del Fondo con cargo a su propio
16 patrimonio, realizando posteriormente el cobro correspondiente al Fondo de Titularización. Para
17 que el Comisionista pueda solicitar el pago al Fondo de Titularización deberá presentar todas las
18 facturas que sean respaldo de los gastos realizados y se excluye de esta facultad, todos los
19 costos y gastos que sean relativos a la operación del Comisionistas. El Comisionista podrá realizar
20 el pago a proveedores directamente y con cargo al Fondo de Titularización mediante la
21 Cuenta Comisionista, misma cuenta que será abierta a nombre del Fondo de Titularización y
22 será de firma indistinta entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. La Cuenta Comisionista
23 será abonada únicamente por la Sociedad Titularizadora de acuerdo a la Solicitud de Abono
24 que realice el Comisionista a la Sociedad Titularizadora, debiendo detallar el destino de dichos





Fondos. El pago al Banco Acreedor del Fondo de Titularización, y otros proveedores relacionados exclusivamente con el funcionamiento del Fondo, que se detallan en el Contrato de Titularización del mismo, son indelegables por parte de la Sociedad Titularizadora y deberán ser pagados de manera directa de la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización. I) FONDO ROTATIVO: La Titularizadora podrá abonar, con cargo al Fondo de Titularización, una cantidad de hasta QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 500,000.00), en concepto de Fondo Rotativo con el objeto de proveer liquidez para las operaciones necesarias relacionadas al proyecto. El abono se realizará a la cuenta Comisionista apertura en cualquier institución bancaria autorizada para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero. El Comisionista deberá presentar mensualmente a la Titularizadora las facturas respaldando los pagos de las operaciones necesarias relacionadas al proyecto y su respectiva conciliación bancaria para que la Titularizadora realice abonos posteriores para que los abonos netos de los pagos mantengan la cantidad acordada entre las partes. La cantidad acordada entre las partes en ningún momento podrá ser mayor a QUINIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 500,000.00). J) CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA: El presente contrato podrá darse por terminado anticipadamente, y sin responsabilidad para las partes, por las causales siguientes: 1) Por acuerdo expreso de las partes, el cual deberá formalizarse por escrito, entre el Comisionista y la Sociedad Titularizadora. No obstante lo anterior, es entendido que el Comisionista estará obligado a prestar el servicio de administración en los términos que constan en el presente contrato, hasta que la Titularizadora haya asumido por su propia cuenta la prestación de este servicio o se lo haya asignado a un tercero, de conformidad con lo establecido en la cláusula doce del Contrato de Titularización antes referido; 2) A juicio de la Titularizadora, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el Comisionista, luego de transcurrido el plazo de sesenta días



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076586

hábiles contados a partir de que la Titularizadora haya notificado el incumplimiento al Comisionista, sin que este haya subsanado el mismo; 3) A juicio del Comisionista, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por la Titularizadora. K).

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: La Titularizadora y el Comisionista expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite en virtud de lo dispuesto en el presente instrumento, será resuelta de la forma siguiente: 1) Someter su diferendo al trato directo; 2) Agotada la vía anterior, la cual no podrá exceder de treinta días calendario, someter el conflicto a arbitraje de derecho, cuyo tribunal se integrará por tres árbitros así: uno designado por cada una de las partes dentro de los treinta días calendarios siguientes a la fecha en que una de ellas notifique por escrito a la otra su decisión de someter a arbitraje la controversia y el tercero, quien actuará como presidente de dicho tribunal, será designado por los dos primeros árbitros dentro de los quince días calendario contados a partir de la fecha de la designación del segundo árbitro. Si una de las partes no nombrare su árbitro en el plazo mencionado o si los nombrados no se pusieren de acuerdo en el nombramiento del tercero, la designación la hará el Director del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador. Los gastos de cada árbitro serán cubiertos por quien los nombró excepto los del tercer árbitro que serán cubiertos en igual proporción por cada parte. En el arbitraje se aplicará la Ley de Mediación Conciliación y Arbitraje. El lugar del arbitraje será el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el idioma el castellano y la ley a aplicarse la salvadoreña. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué a los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos, DOY FE.-

1

2

3

4 Servicio Sumario 2

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

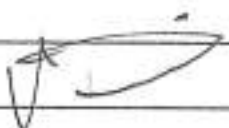
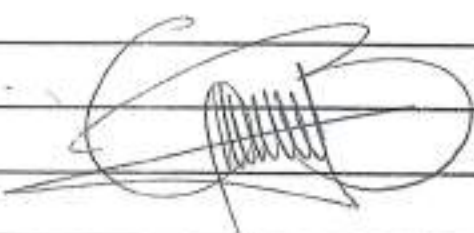
20

21

22

23

24



SO ANTE MÍ, del folio **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE VUELTO**, al folio **DOCIENTOS OCHENTA Y SEIS VUELTO**, del Libro **NOVENO** de mi protocolo, que vence el día veinticuatro de febrero del año dos mil veintiséis; extendo firma y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE COMISIÓN** para ser entregado a **REGISTRO PÚBLICO BÚRSATIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**. En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día treinta y uno de julio de dos mil veinticinco.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "GERARDO MIGUEL BARRIOS HERRERA", "NOTARIO", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR".

ESCRITURA N° 46

LIBRO N° IX

AÑO 2025

TESTIMONIO DE:
CONTRATO DE PERMUTA

OTORGADO POR:
INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. DE C.V.

A FAVOR DE:
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES
HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO
CERO UNO

←—————→
Lic. Gerardo Miguel Barrios Herrera
Abogado y Notario
San Salvador, San Salvador Centro, El Salvador.

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO



DOS COLONES

M. DE H.

Nº 29076568



12 **NÚMERO CUARENTA Y SEIS. LIBRO NOVENO.** En el distrito de San Salvador y capital de la
13 República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las once horas
14 con treinta minutos del día treinta y uno de julio de dos mil veinticinco. Ante mí, **GERARDO**
15 **MIGUEL BARRIOS HERRERA**, Notario, de este domicilio, comparece por una parte el señor
16 **FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTTE**, de cincuenta y un años de edad, Arquitecto, del
17 domicilio de San Salvador, hoy distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro,
18 departamento de San Salvador, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su
19 documento único de identidad número cero uno cuatro nueve cuatro siete uno nueve – uno,
20 quien actúa en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario y por
21 lo tanto Representante Legal de la sociedad **INMOBILIARIA SAN RAFAEL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE**
22 **CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V.**, de nacionalidad
23 salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador
24 Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria CERO SEIS UNO



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076569

1 CUÁTRO - CERO SEIS UNO DOS NUEVE CERO- UNO CERO UNO - TRES, personería que doy fe de
 2 ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de
 3 aumento de capital mínimo, modificación y reorganización del pacto social de INMOBILIARIA
 4 SAN RAFAEL, S.A. de C.V., otorgada a las quince horas con cuarenta minutos del día siete de
 5 diciembre del año dos mil diez, ante los oficios notariales de Krissia María Laguardia de Castillo,
 6 inscrita en el Registro de Comercio el veinte de enero del año dos mil once, al número setenta y
 7 dos del libro dos mil seiscientos ochenta y tres de Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas
 8 consta la existencia legal de la sociedad que es de la naturaleza, denominación y domicilios
 9 expresados, que tiene un plazo indeterminado, que la administración de la sociedad está
 10 confiada a un Administrador Único o a una Junta Directiva en su caso, que son electos cada
 11 dos años, que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social
 12 corresponde al Presidente y al Vicepresidente de la Junta Directiva, actuando conjunta o
 13 separadamente, o al Administrador Único, en su caso, estando este último facultado para
 14 otorgar actos como el presente; b) Certificación extendida en distrito de San Salvador y capital
 15 de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el veinte
 16 de marzo del año dos mil veinticinco, por el Secretario de la Junta General Ordinaria y
 17 Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V., José Marcelo
 18 Carcamo Cruz, inscrita en el Registro de Comercio, el nueve de abril del año dos mil veinticinco,
 19 al número quinientos noventa y dos del libro cuatro mil novecientos catorce del Registro de
 20 Sociedades, en la cual consta que en el punto siete del acta número cincuenta y cinco de
 21 sesión de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el veinte de marzo
 22 del año dos mil veinticinco, se nombró al señor Fernando Emilio Osegueda Costte, como
 23 Administrador Único Propietario de la sociedad, por un período de dos años contados a partir
 24 de la inscripción de la credencial en el Registro de Comercio. y c) Certificación de punto de



acta número CINCUENTA Y CINCO, extendido en el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los veinte días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, por el Secretario de la Sesión Ing. José Marcelo Cárcamo Cruz de la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada el día veinte de marzo de dos mil veinticinco, y de la cual consta, que el compareciente está plenamente facultado a otorgar el presente instrumento en los términos que constan en el mismo, en adelante denominada **"INMOBILIARIA SAN RAFAEL"**; y por otra parte **ROBERTO ARTURO VALDIVIESO AGUIRRE**, de cuarenta años de edad, Licenciado en Economía y Negocios, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad Homologada número cero tres uno ocho uno cinco dos dos - seis, quien actúa, en nombre y representación en su calidad de Gerente Secretario y Representante Legal de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, que puede abreviarse **HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, 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 VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO"**, que puede abreviarse **"FTIHVVS CERO UNO"**, con Número de Identificación Tributaria cero seis dos tres - dos cinco cero siete dos cinco - uno cero uno - nueve, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Social de la sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA, TITULARIZADORA**, otorgada en el distrito municipal de San Salvador, municipio de la San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076570

del día cuatro de noviembre del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del
Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en la cual consta la calificación favorable
correspondiente, otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero el día seis de
noviembre del año dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cuatro de
diciembre de dos mil veinticuatro bajo el número de asiento SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del
Libro CUATRO MIL NOVECIENTOS SIETE del Registro de Sociedades. En esta escritura constan
todas las cláusulas por la cual se rige actualmente la sociedad HENCORP VALORES, LIMITADA,
TITULARIZADORA y en la cual se establece: Que la denominación y domicilio de la sociedad es
como aparece consignados anteriormente; que su plazo es indeterminado; que su finalidad
social es, constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad a la Ley de
Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que el gobierno
corporativo y la administración de la sociedad estará confiada a un Concejo de Gerentes
integrada por dos Gerentes Generales que se denominan Gerente Presidente y Gerente
Secretario y a Gerentes Administrativos y sus respectivos suplentes, determinados por la Junta
General de Socios, pero en ningún caso podrán ser menos de dos, correspondiéndole
representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente y hacer uso de la firma social, al Gerente
Presidente y Gerente Secretario, conjunta o separadamente, y quienes podrán otorgar actos
como el presente; **b) Credencial de Elección de Concejo de Gerentes**, en la cual consta que
en Sesión de Junta General Ordinaria de Socios, celebrada en el distrito municipal de Antiguo
Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a las nueve horas con
treinta minutos del día diez de enero del año dos mil veintitrés, los socios acordaron nombrar un
nuevo Concejo de Gerentes, en virtud de la renuncia dejada por uno de sus miembros,
resultando el compareciente electo como Gerente Secretario del Concejo de Gerentes de la
Sociedad, por el periodo de cinco años, que vence el día once de enero del año dos mil



veintiocho e inscrita dicha credencial en el Registro de Comercio al número **VEINTINUEVE** del

Libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO**; **c)** Certificaciones extendidas por el Gerente

Secretario del Concejo de Gerentes de la Sociedad **HENCORP VALORES, LIMITADA,**

TITULARIZADORA, siguientes: (i) Acta del Concejo de Gerentes, número **TRESCIENTOS DOCE,**

celebrada en el distrito municipal de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este,

departamento de La Libertad, el día veinticuatro de abril de dos mil veinticinco, en sus puntos

UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE Y OCHO y su modificación en el Acta de Concejo

de Gerentes, número **TRESCIENTOS CATORCE** celebrada el día dieciséis de mayor de dos mil

veinticinco en su punto **CINCO**; sesiones en las cuales se acordó facultar al compareciente

para suscribir los documentos públicos o privados que fueren necesarios para la constitución del

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO

UNO y todos los documentos correspondientes a dicho proceso de titularización; y **d)** Contrato

de Titularización otorgado a las once horas del día treinta y uno de julio de dos mil veinticinco,

ante los oficios notariales del Licenciado Gerardo Miguel Barrios Herrera, en el que consta que la

sociedad otorgante ejerce como administradora del **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES**

HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO, y en adelante referida como **"LA**

TITULARIZADORA", y en el carácter en que actúan **ME DICEN: QUE CONVIENEN EN CELEBRAR UN**

CONTRATO DE PERMUTA el cual se registrará por las siguientes cláusulas: **I.- ANTECEDENTES. A)** Que

HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA, es una institución autorizada por la

Superintendencia del Sistema Financiero para operar como Sociedad Titularizadora de

conformidad a la Ley de Titularización de Activos y que, en tal carácter, con fecha trece de

octubre de dos mil ocho, fue asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del

Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, bajo el Asiento

Registral Número: **TA-CERO CERO CERO UNO-DOS MIL OCHO**; **B)** Que según consta en Escritura



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076571

1 Pública otorgada a las once horas de este mismo día, ante los oficios notariales del Licenciado
 2 Gerardo Miguel Barrios Herrera, HENCORP VALORES, LTDA., TITULARIZADORA y SYSVALORES,
 3 SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CASA DE CORREDORES DE BOLSA, ésta última
 4 actuando en su calidad de REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE VALORES, emitidos con cargo
 5 al **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO**
 6 **UNO** otorgaron el Contrato de Titularización en virtud del cual se constituyó el mencionado
 7 Fondo de Titularización, el cual estará integrado por el inmueble, inversiones y los derechos
 8 accesorios que más adelante se describen. En dicho Contrato de Titularización, la sociedad
 9 SYSVALORES, S.A. DE C.V., CASA DE CORREDORES DE BOLSA, actuando en su calidad de
 10 Representante de los Tenedores de Valores, los cuales representan la participación en el
 11 patrimonio del Fondo de Titularización antes relacionado, se obligó a realizar todas las gestiones
 12 necesarias ante el **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE**
 13 **SOYAPANGO CERO UNO**, para que se otorgue con posterioridad al otorgamiento del Contrato
 14 de Permuta, y en los demás términos y condiciones que constan en el referido Contrato de
 15 Titularización. **II.- DE LA PERMUTA:** Que, con el fin de llevar a cabo el proceso de titularización en
 16 comento, los comparecientes, en las calidades antes indicadas, manifiestan que convienen en
 17 celebrar y en efecto celebran un **CONTRATO DE PERMUTA**, el cual se regirá por las siguientes
 18 cláusulas: **A) DECLARACIONES DE INMOBILIARIA SAN RAFAEL:** Inmobiliaria San Rafael declara: **I)**
 19 Que es dueño y actual poseedora de un inmueble de naturaleza urbana, identificado como el
 20 resto del inmueble denominado Campo de Deportes, lote CINCO, ubicado en el distrito de
 21 Soyapango, municipio de San Salvador Este, departamento de San Salvador, de una extensión
 22 superficial de **OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS**
 23 **CUADRADOS** equivalentes a doce mil quinientos noventa punto sesenta y siete varas cuadradas;
 24 que se describe a partir del vértice sur-oriente cuyas coordenadas son: Norte doscientos



ochenta y cinco mil novecientos cincuenta y ocho punto cincuenta y tres metros y Este

cuatrocientos ochenta y cuatro mil quinientos setenta y dos punto cuarenta y siete metros. La descripción técnica del inmueble dice así: Al Sur. DIEZ tramos descritos así: Entre el vértice B uno y el vértice B dos, tramo recto con rumbo Noroeste treinta y seis grados veinte minutos treinta y un segundos y distancia de catorce punto quince metros; Entre el vértice B dos y el vértice B tres, tramo recto con rumbo Noroeste treinta y siete grados dieciséis minutos seis segundos y distancia de dieciséis punto cero ocho metros; Entre el vértice B tres y el vértice B cuatro, tramo recto con rumbo Noroeste treinta y cuatro grados treinta y seis minutos treinta y tres segundos y distancia de quince punto once metros; Entre el vértice B cuatro y el vértice B cinco, tramo recto con rumbo Noroeste veintinueve grados cuarenta y dos minutos tres segundos y distancia de dos punto setenta y seis metros; Entre el vértice B cinco y el vértice B seis, tramo recto con rumbo Noreste cincuenta y siete grados cuarenta minutos cincuenta y cinco segundos y distancia de uno punto treinta y siete metros; Entre el vértice B seis y el vértice B siete, tramo recto con rumbo Noroeste treinta y cinco grados quince minutos siete segundos y distancia de dos punto noventa y ocho metros; Entre el vértice B siete y el vértice B ocho, tramo recto con rumbo Noroeste treinta y cinco grados treinta y un minutos treinta y seis segundos y distancia de doce punto cincuenta y dos metros; Entre el vértice B ocho y el vértice B nueve, tramo recto con rumbo Noroeste treinta y un grados treinta y cinco minutos cuarenta y seis segundos y distancia de uno punto setenta y nueve metros; Entre el vértice B nueve y el vértice B diez, tramo recto con rumbo Noroeste treinta y nueve grados treinta y cinco minutos trece segundos y distancia de diez punto diecisiete metros; Entre el vértice B diez y el vértice B once, tramo recto con rumbo Noroeste cuarenta grados diecisiete minutos veintitrés segundos y distancia de catorce punto cincuenta y ocho metros; Colindando entre los vértices B uno y B once con terreno propiedad del Ministerio de Salud de El Salvador, Calle El Matazano de por medio. Al

**M. DE H.****DOS COLONES****Nº 29076572**

1 Poniente: TRES tramos descritos así: Entre el vértice B once y el vértice B doce, tramo recto con
 2 rumbo Noreste cuarenta y cuatro grados dieciséis minutos cincuenta y nueve segundos y
 3 distancia de cero punto veintisiete metros; Entre el vértice B doce y el vértice B trece, tramo
 4 recto con rumbo Noreste diecinueve grados cuarenta y tres minutos diecinueve segundos y
 5 distancia de dos punto cero cuatro metros; Entre el vértice B trece y el vértice B catorce, tramo
 6 recto con rumbo Noreste once grados cincuenta y seis minutos treinta y dos segundos y
 7 distancia de setenta y cinco punto quince metros; Colindando entre los vértices B once y B
 8 catorce con terreno propiedad de Operadora del Sur S.A. de C.V. Al Norte: NUEVE tramos
 9 descritos así: Entre el vértice B catorce y el vértice B quince, tramo recto con rumbo Sureste
 10 ochenta grados veintiséis minutos veinticuatro segundos y distancia de dos punto cincuenta y
 11 nueve metros; Entre el vértice B quince y el vértice B dieciséis, tramo recto con rumbo Sureste
 12 setenta y ocho grados catorce minutos cuarenta segundos y distancia de cinco punto setenta y
 13 dos metros; Entre el vértice B dieciséis y el vértice B diecisiete, tramo recto con rumbo Sureste
 14 setenta y ocho grados trece minutos cincuenta y seis segundos y distancia de veinticuatro
 15 punto ochenta y ocho metros; Entre el vértice B diecisiete y el vértice B dieciocho, tramo recto
 16 con rumbo Sureste setenta y siete grados cincuenta y tres minutos treinta y ocho segundos y
 17 distancia de tres punto noventa y dos metros; Entre el vértice B dieciocho y el vértice B
 18 diecinueve, tramo recto con rumbo Sureste setenta y nueve grados dos minutos treinta y seis
 19 segundos y distancia de tres punto sesenta y tres metros; Entre el vértice B diecinueve y el
 20 vértice B veinte, tramo recto con rumbo Sureste setenta y ocho grados cincuenta y ocho
 21 minutos veintinueve segundos y distancia de dieciséis punto cero seis metros; Entre el vértice B
 22 veinte y el vértice B veintiuno, tramo recto con rumbo Sureste setenta y siete grados treinta y seis
 23 minutos treinta y un segundos y distancia de quince punto sesenta y ocho metros; Entre el
 24 vértice B veintiuno y el vértice B veintidós, tramo recto con rumbo Sureste setenta y ocho grados



cincuenta minutos veintidós segundos y distancia de dos punto once metros; Entre el vértice B veintidós y el vértice B veintitrés, tramo recto con rumbo Sureste ochenta y un grados doce minutos veintitrés segundos y distancia de cinco punto cincuenta y siete metros; Colindando entre los vértices B catorce y B veintitrés con la porción segregada por la cual se genera el presente resto, propiedad de Freund de El Salvador, S.A. de C.V. Al Oriente: CINCO tramos descritos así: Entre el vértice B veintitrés y el vértice B veinticuatro, tramo recto con rumbo Suroeste diecisiete grados cero minutos veintisiete segundos y distancia de uno punto treinta y tres metros; Entre el vértice B veinticuatro y el vértice B veinticinco, tramo recto con rumbo Suroeste once grados cuarenta y seis minutos treinta y nueve segundos y distancia de treinta y nueve punto setenta y tres metros; Entre el vértice B veinticinco y el vértice B veintiséis, tramo recto con rumbo Suroeste doce grados dos minutos ocho segundos y distancia de sesenta y tres punto cincuenta y nueve metros; Entre el vértice B veintiséis y el vértice B veintisiete, tramo recto con rumbo Suroeste treinta y tres grados cuarenta y ocho minutos treinta y seis segundos y distancia de treinta punto ochenta y tres metros; Entre el vértice B veintisiete y el vértice B uno, tramo recto con rumbo Suroeste treinta y cinco grados veintinueve minutos cincuenta y tres segundos y distancia de cinco punto setenta y dos metros; Colindando entre los vértices B veintitrés y B uno con Terreno propiedad de ALDECA S.A. de C.V. llegando así al esquinero adonde comenzó la presente descripción, inscrito a su favor bajo la matrícula SEIS CERO CUATRO CUATRO NUEVE SIETE NUEVE CINCO - CERO CERO CERO CERO CERO (60449795-00000) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador, que en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se podrá denominar simplemente como el "Inmueble"; 2) Que el inmueble junto con sus derechos accesorios han sido valuado por GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS, Sociedad Anónima de Capital Variable, sociedad inscrita en el registro de valuadores del Registro Público Bursátil que



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076573

1 lleva la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento PV - 0003-2021, por el monto de
2 **UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,120,000.00).**
3 **3)** Certificación de punto UNO de acta número CINCUENTA Y CINCO extendido en el distrito
4 municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador,
5 a los veinte días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, por el Secretario de la Sesión José
6 Marcelo Cárcamo Cruz de la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada el día
7 veinte de marzo de dos mil veinticinco, y de la cual consta, que el compareciente está
8 plenamente facultado a otorgar el presente instrumento en los términos que constan en el
9 mismo. **4)** Que el inmueble antes descrito no se encuentra sujeto a condiciones suspensivas o
10 resolutorias. **5)** Que sobre dicho inmueble no se adeudan impuestos municipales, y que
11 Inmobiliaria San Rafael presenta para tenerla a la vista la solvencia municipal correspondiente.
12 **6)** Que a la fecha la sociedad está solvente con el fisco y que previo al otorgamiento de la
13 Permuta Inmobiliaria San Rafael se compromete a presentarla para tenerla a la vista la
14 solvencia tributaria. **7)** Que el inmueble se encuentra libre de proceso judicial, conciliatorio, de
15 mediación o arbitraje. **8)** Que la Sociedad Vendedora establece que el inmueble descrito y sus
16 inversiones no han sido adquiridos de actividades ilícitas o fraudulentas. **9)** Que las instalaciones
17 ubicadas en el inmueble se encuentran en buen estado de uso, y gozan de servicios públicos y
18 otros servicios necesarios para su operación, incluyendo electricidad, agua, teléfono, tubería de
19 aguas negras y pluviales, y todos estos servicios resultan adecuados de conformidad con la
20 legislación y reglamentación aplicable. **10)** Que en relación con la ocupación, destino y uso
21 que la Titularizadora pretende dar al inmueble consiste en el rendimiento, financiamiento y
22 desarrollo del proyecto denominado "VISTAS DE SOYAPANGO", ahora adelante referido como el
23 "Proyecto Inmobiliaria", el inmueble cuenta con obras preliminares parciales en proceso y
24 cuenta con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico vigente a la fecha y que



constan en Anexo I "Permisos", que forma parte integrante del presente instrumento. **11)** Que

ninguna servidumbre, franquicia, ordenanza de zonificación, política, regulación administrativa, decreto o cualquier otro acto de una Autoridad de cualquier otra naturaleza, y ninguna acción de terceros prohíbe, interfiere con, limita o impide el uso, desarrollo, operación, mantenimiento o acceso al inmueble. **B) DECLARACIONES DE LA SOCIEDAD HENCORP VALORES, LTDA,**

TITULARIZADORA COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES

HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO, CERO UNO, La sociedad Hencorp Valores, Ltda.,

Titularizadora, en la calidad referida declara: **1)** Que el Consejo Directivo de la

Superintendencia del Sistema Financiero, número CD- TREINTA/DOS MIL VEINTICINCO, de fecha

veintisiete de junio del año dos mil veinticinco, autorizó el registro de la emisión de Valores de

Titularización - Títulos de Participación a ser emitidos con cargo al FONDO DE TITULARIZACIÓN DE

INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO en el Registro Especial de

Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil de la referida Superintendencia. **2)** Que,

mediante Contrato de Titularización otorgado en esta ciudad, a las once horas del día treinta y

uno de julio de dos mil veinticinco, ante los oficios del notario Gerardo Miguel Barrios Herrera,

suscrito entre la Sociedad Titularizadora y SYSVALORES, Casa de Corredores de Bolsa, se

constituyó el referido Fondo como un patrimonio independiente que emitirá Valores de

Titularización - Títulos de Participación, con cargo al referido Fondo de Titularización, cuyas

principales características son las siguientes: **a)** Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos

de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de

Soyapango Cero Uno representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta. **b)**

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América. **c)** 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 hasta CINCO años. **d)** Respaldo de la



DOS COLONES



DE H.

Nº 29076574

1 Emisión. El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de
 2 Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización,
 3 constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la
 4 Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el
 5 Proyecto Inmobiliario para generar Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de
 6 Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato
 7 de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el
 8 siguiente procedimiento: 1) Integración del Fondo de Titularización. 1.1) Adquisición del
 9 Inmueble: Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a
 10 transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, del Inmueble
 11 antes descrito, así como de todos los permisos asociados al Proyecto Inmobiliario denominado
 12 "Vistas de Soyapango"; 1.2) La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta adquirirá y
 13 aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización; 1.3) Una vez el Fondo de
 14 Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora entregará al Originador lo pactado
 15 en el Contrato de Permuta; 2) Desarrollo del Proyecto Inmobiliario: El Proyecto Inmobiliario se
 16 refiere al inmueble que se adquirirá para la integración del Fondo de Titularización y que forma
 17 parte del Proyecto Inmobiliario denominado "Vistas de Soyapango" los cuales se integran al
 18 Fondo para su rendimiento, financiamiento y construcción, cuyas características se encuentran
 19 definidas en el Anexo I del Contrato de Titularización. 3) Permisos, Diseños y Planos
 20 Arquitectónicos: Como se hará constar en el Contrato de Permuta, y en conformidad al artículo
 21 cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con
 22 los Inmuebles para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, por lo que para cumplir con dicha
 23 finalidad es requerida la adquisición de permisos, diseños y planos arquitectónicos mediante
 24 Contrato de Permuta. 3.1) Permisos: Según constará en el Contrato de Permuta, INMOBILIARIA



SAN RAFAEL, S.A. de C.V. declaró que: i) El desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Vistas de Soyapango" a desarrollarse cuenta con los permisos necesarios para el inicio del proyecto; y ii) Que la tramitación y obtención de dichos permisos, los cuales son requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, ha requerido el pago por parte de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. y por lo tanto la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que hayan efectuado en concepto de Permisos para la construcción de los inmuebles, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. 3.2) Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos: Por medio del Contrato de Permuta, INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. se obligará a transferir al Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos requeridos para desarrollar el Proyecto Inmobiliario, han requerido pago por parte de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. y por lo la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, se obligará a reintegrar a INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. la totalidad los gastos que hayan efectuado en concepto de la Adquisición de derechos sobre diseños y planos arquitectónicos para el desarrollo del inmueble, gastos que serán respaldados por Certificación emitida por el Auditor Externo de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. 4) Reintegro: Debido a las erogaciones y/o Inversiones requeridas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, la Sociedad Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda facultada a reintegrar a INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. la totalidad de los gastos que se hayan efectuado por la cantidad equivalente a las erogaciones y/o inversiones realizadas a esta fecha, demostrando que han sido realizadas para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, dicha cantidad será respaldada con la Certificación emitida por el Auditor Externo



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076575

1 de INMOBILIARIA SAN RAFAEL, S.A. de C.V. 5) Administración de los Inmuebles en el Período de
2 Construcción; La Sociedad Titularizadora Contratará como Comisionista a [COMISIONISTA], S.A.
3 de C.V. la cual estará facultada, de acuerdo al Contrato de Comisión para la Administración
4 de los Inmuebles para: i) Gestionar la construcción, diseñar, desarrollar, ejecutar, supervisar o
5 cualquier otra actividad relacionada con el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la gestión y
6 obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales respectivas,
7 que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para el Proyecto Inmobiliario; ii)
8 Comercializar y promover la venta de forma total o parcial del Proyecto Inmobiliario, incluyendo
9 la gestión y obtención de licencias, autorizaciones o permisos ante las autoridades estatales
10 respectivas, que sean requeridos conforme la legislación salvadoreña para dicho propósito; iii)
11 Arrendar de forma total o parcial el Proyecto Inmobiliario; iv) La administración y comisión
12 inicialmente incluye, pero no se limita a realizar, entre otros, las actividades antes mencionadas,
13 así como la facultad del Administrador de realizar contrataciones de los constructores,
14 supervisores, profesionales y cualquier otro tipo de contratación para llevar a cabo el Proyecto
15 Inmobiliario. Además, se entienden comprendidas las actividades que durante la etapa de
16 construcción sean necesario realizar referentes a la comercialización, mercadeo, promoción y,
17 en general, todas aquellas acciones que permitan que el Proyecto Inmobiliario pueda empezar
18 a generar ingresos una vez se haya finalizado. 6) Apertura y Manejo de Cuentas: A) Cuentas del
19 Fondo de Titularización: La Sociedad Titularizadora como Administradora del Fondo de
20 Titularización abrirá, como mínimo tres cuentas: i) Cuenta Colectora Es la cuenta corriente que
21 será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la
22 Superintendencia del Sistema Financiero, que será administrada por la Titularizadora y servirá
23 para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, desembolso de financiamientos y
24 cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Fondo de Titularización. La finalidad de



su apertura es únicamente la colecturía de los fondos antes mencionados; ii) Cuenta

Discrecional: Es la cuenta bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será administrada por la Titularizadora, en la cual se percibirán, mensualmente, desde la Cuenta Colectora, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos a proveedores del Fondo de Titularización de Inmuebles, Acreedores Financieros y aquellos en beneficio de los Tenedores de los Valores, según el orden establecido en la prelación de pagos del Contrato de Titularización; iii) Cuenta Comisionista: Es la cuenta

bancaria que será abierta a nombre del Fondo de Titularización en un Banco Autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que será de firma indistinta del Comisionista y de la Titularizadora en la cual, se podrán realizar abonos con cualquier periodicidad y cuyos cargos corresponderán a las inversiones, pago de proveedores, adquisición de equipo, adquisición de materiales, y en general, cualquier gasto que sea requerido para el desarrollo y mantenimiento del Proyecto Inmobiliario, y que sea realizado directamente por el Comisionista; iv) Cuenta

Restringida: La Sociedad Titularizadora o el Comisionista, en su caso, 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. Esta cuenta servirá como un mecanismo de mejora crediticia ante Obligaciones con Terceros, previa solicitud de los Acreedores Financieros. La denominada "Cuenta Restringida" será aperturada en una entidad bancaria autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero para realizar operaciones pasivas en el país, y resguardará un monto a determinarse por los Acreedores Financieros y los Tenedores de los Valores de Titularización - Títulos de Participación. La operatividad específica de la restitución de la cuenta será definida



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076576

1 en cada caso particular a solicitud de los Acreedores Financieros; e) Plazo de negociación: De
 2 acuerdo al Artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora
 3 tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta
 4 pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la
 5 estructura de la Emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos
 6 por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión
 7 hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la
 8 Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El
 9 remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de
 10 Valores de El Salvador S.A. de C.V. f) Política de distribución de dividendos: La Titularizadora, con
 11 cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida
 12 en el Contrato de Titularización correspondiente y a prorrata del número de títulos de
 13 participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política: i) Periodicidad de Distribución:
 14 El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos mensualmente; ii) Fecha de corte para
 15 determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a
 16 los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la
 17 Fecha de Pago de los Dividendos; iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los
 18 Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos, o el siguiente
 19 día hábil; iv) Fecha de Declaración de Dividendos: el Consejo de Gerentes de Hencorp Valores,
 20 Ltda., Titularizadora declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más
 21 tardar el último día de cada mes, o el siguiente día hábil; v) Determinación del monto a
 22 distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha
 23 de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto veinte por ciento (0.20%) del valor del
 24 Activo Neto al cierre del mes de diciembre, siendo el valor del Activo Neto el resultante de restar



de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo

menos las cuentas del pasivo denominadas reservas de excedentes anteriores, excedentes del

ejercicio y retiros de excedentes. vi) Condiciones Especiales: La repartición de dividendos se

podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo

financiero del Fondo; ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las

condiciones especiales pactadas con los Acreedores Financieros. g) 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. h) Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores, en

cuenta. i) Bolsa en la que se inscribirá la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. j)

Clasificación de riesgo: Esta emisión cuenta una Calificación de Riesgo emitida por una

Clasificadora de Riesgo asentada en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia

del Sistema Financiero, obligándose el emisor a mantenerla clasificada durante todo el período

de vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del

Sistema Financiero dictada al efecto; k) Prelación de Pagos: Sin perjuicio de las facultades del

Comisionista para la administración de los Inmuebles 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 relacionados

a la cuota mensual 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 Contrato de Titularización. **Quinto**, constitución de Reservas de Excedentes, en

caso de ser necesario. **Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas

establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de

Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de



DOS COLONES



M. DE H.

Nº 29076577

1 Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segunda lugar, se
 2 le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo
 3 FTIHVVS CERO UNO; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En
 4 cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto
 5 lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas; 1) Redención de los
 6 valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros o
 7 que los mismos hayan dado su autorización previamente, los Valores de Titularización podrán ser
 8 redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo
 9 Neto con un preaviso mínimo de tres días de anticipación el cual será comunicado a la
 10 Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al
 11 Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del
 12 precio podrán ser acordadas únicamente por el Concejo de Gerentes de Hencorp Valores,
 13 Ltda., Titularizadora, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo
 14 realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por
 15 medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la
 16 Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días de anticipación. La
 17 Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará
 18 efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse
 19 por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea
 20 parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de
 21 Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento
 22 ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará
 23 depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los
 24 Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite



titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval; m) Negociabilidad de los

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

1) Que por medio del presente instrumento, el señor **FERNANDO EMILIO OSEGUEA COSTTE**, en nombre y representación de Inmobiliaria San Rafael PERMUTA el inmueble antes descrito a favor de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, **PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES HENCORP VALORES VISTAS DE SOYAPANGO CERO UNO**, y por su parte Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, en nombre y representación de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del referido **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno**, a cambio de dicho inmueble PERMUTA Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de mil dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, los cuales serán pagaderos una vez el Fondo de Titularización haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación. Y obligándose al saneamiento de ley. **2) Tradición y entrega. A) Inmueble.** Continúa manifestado el señor **FERNANDO EMILIO OSEGUEA COSTTE**, en nombre y representación de Inmobiliaria San Rafael, S.A. de C.V. que de conformidad al artículo seiscientos sesenta y siete del Código Civil, / que por medio del presente instrumento público le hace a Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del referido **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno** la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre el inmueble antes descrito que por este acto transfiere



M. DE H.

DOS COLONES

Nº 29076578

la propiedad, así como la entrega del mismo. Por su parte, Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, en la calidad antes expresada, acepta **PARA EL Fondo de Titularización** la permuta y tradición que se le hace a su representada y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que se le transfieren, así como del inmueble, recibéndolo por medio de este acto. B) Títulos de Participación. Continúa manifestado Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, en representación de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del referido **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno**, que una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo a lo establecido en la característica de negociabilidad del contrato de titularización y descrita en este instrumento, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los Valores de Titularización – Títulos de Participación permutados por hasta un valor nominal de **UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. Por su parte, el señor **FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTE** en la calidad antes expresada, acepta en nombre de Inmobiliaria San Rafael los términos bajo los cuales se realizará su entrega. **3) Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización.** Los comparecientes me manifiestan que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integró con el inmueble antes descrito y que el objeto del proceso de titularización así integrado es el desarrollo del Proyecto de Construcción de Vistas de Soyapango. Como proyecto de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización, y que constará de al menos una fase de construcción, por lo que,



con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto, Inmobiliaria San Rafael procede a: **A) Permisos.**

Reconocimiento de la existencia de permisos y otras erogaciones para la obtención de los mismos y obras iniciales en el inmueble objeto de esta permuta. El señor **FERNANDO EMILIO OSEGUEDA COSTE**, en nombre y representación de Inmobiliaria San Rafael DECLARA que a esta fecha: 1. El proyecto de construcción de Vistas de Soyapango al desarrollarse en el inmueble antes permutado cuenta con los permisos para el inicio de la construcción del proyecto según se detalla en el Anexo de este instrumento, y que está firmado por los comparecientes y por el Notario Autorizante, por lo que se considerará parte integrante del mismo. Durante la ejecución del proyecto y hasta la transferencia del mismo, la Titularizadora deberá tramitar las renovaciones de los permisos que así lo requieran; 2. Que para la tramitación y obtención de los anteriores permisos, y que son requeridos para llevar a cabo el proyecto de construcción, Inmobiliaria San Rafael ha efectuado diferentes clases de pagos relativos en la obtención de los permisos y obras iniciales sobre el inmueble. **B) Adquisición de derechos sobre diseños y planos**

arquitectónicos y demás especialidades constructivas. Por medio del presente instrumento, Inmobiliaria San Rafael se obliga a transferir a Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del referido **Fondo de Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno** la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Vistas de Soyapango. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas se realiza por medio de la presente escritura pública, realizando en este acto la cesión de los derechos antes mencionados, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización. **C) Obligación de Reintegro.** Por lo anterior, Roberto Arturo Valdivieso Aguirre, en la calidad en la que comparece, y dado que Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, en su calidad de administradora del referido **Fondo de**



M. DE H.

DOS COLONES

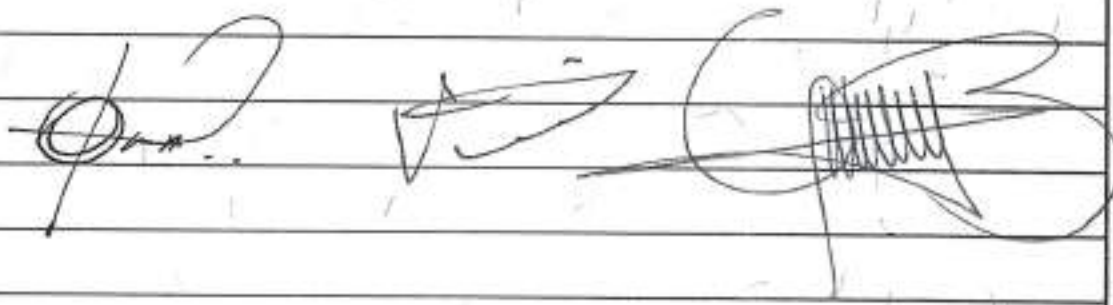
Nº 29076579

1 Titularización de Inmuebles Hencorp Valores Vistas de Soyapango Cero Uno adquiere la
 2 propiedad del inmueble que cuenta con dichos permisos y obras iniciales del desarrollo del
 3 proyecto, se obliga a reintegrar, con cargo al Fondo de Titularización, a Inmobiliaria San Rafael
 4 la totalidad de los gastos que se han efectuado a esta fecha por la tramitación y obtención de
 5 los anteriores permisos por la cantidad de TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO
 6 MIL NOVENTA Y UN DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS
 7 DE AMÉRICA. La obligación de reintegro antes referida se realizará de la siguiente forma: Hasta
 8 TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y UN DÓLARES CON
 9 VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA serán pagados con la
 10 transferencia de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación, antes
 11 descritos en este instrumento, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento
 12 registral de la emisión y se haya realizado la colocación. **4) Dictamen de Valuación.** Las partes
 13 contratantes declaran que en cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta y uno de
 14 la Ley de Titularización de Activos, previo al otorgamiento del presente instrumento, el inmueble
 15 a que se ha venido haciendo referencia, ha sido sometidos al dictamen de GEOTERRA
 16 REGIONAL DE AVALUOS, Sociedad Anónima de Capital Variable, sociedad inscrita en el registro
 17 de valuadores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero
 18 bajo el asiento PV -0003-2021(PV-0003-2021); habiendo sido valuado razonablemente en la
 19 suma de **UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA;**
 20 dictamen que será presentado por la Titularizadora en la Dirección General de Impuestos
 21 Internos del Ministerio de Hacienda. **IV.RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Inmobiliaria San Rafael y la
 22 Titularizadora, expresamente acuerdan que toda disputa o controversia que se suscite ya sea en
 23 virtud de lo dispuesto en el Contrato de Permuta será resuelta por medio del arbitraje de
 24 derecho. El Tribunal Arbitral deberá estar compuesto por tres árbitros, en el que cada parte

designará un árbitro y éstos elegirán al tercer árbitro el cual, además, será el Presidente del Tribunal Arbitral. Todo de conformidad a la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje V.

RESGUARDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO: De común acuerdo entre las partes el presente contrato será resguardado en CEDEVAL S.A. DE C.V. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta escritura; y leído que les fue por mí íntegramente todo lo escrito, en un sólo acto, manifiesta su conformidad, ratifican su contenido y firmamos.

DOY FE.



SO ANTE MÍ, del folio **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO VUELTO**, al folio **DOCIENTOS SETENTA Y NUEVE VUELTO**, del Libro **NOVENO** de mi protocolo, que vence el día veinticuatro de febrero del año dos mil veintiséis; extendiendo firma y sello el presente **TESTIMONIO DE CONTRATO DE PERMUTA** para ser entregado a **REGISTRO PÚBLICO BÚRSATIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**. En el distrito municipal de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día treinta y uno de julio de dos mil veinticinco.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "GERARDO MIGUEL BARRIOS HEBER", "NOTARIO", and "REPÚBLICA DE EL SALVADOR".