

## **Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04. Valores de Titularización VTHVAMS04**

### **Comité No. 80/2019**

#### **Informe con EEFF no auditados al 31 de diciembre de 2018**

Periodicidad de actualización: Semestral

#### **Fecha de comité: 29 de abril de 2019**

Originador perteneciente al sector público municipal  
San Salvador, El Salvador

### **Equipo de Análisis**

Fernando Vásquez  
[fvasquez@ratingspcr.com](mailto:fvasquez@ratingspcr.com)

Gabriela Benítez  
[gbenitez@ratingspcr.com](mailto:gbenitez@ratingspcr.com)

(503) 2266-9471

### **HISTORIAL DE CLASIFICACIONES**

| Fecha de información  | Dic-17     | Dic-18     |
|---|------------|------------|
| Fecha de comité   | 11/12/2018 | 29/04/2019 |
| Valores de Titularización Alcaldía municipal de San Salvador 04 |            |            |
| Tramo 1 y 2   | AA         | AA         |
| Perspectivas  | Estable    | Estable    |

### **Significado de la Clasificación**

**Categoría AA:** Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía

*Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo.*

*La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.*

*El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://www.ratingspcr.com>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.*

### **Racionalidad**

En Comité Ordinario de clasificación de riesgo, PCR ratifica la clasificación de "AA", perspectiva "Estable" a todos los tramos de los Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 04.

La clasificación se fundamenta en el buen desempeño de la municipalidad al lograr aumentar sus ingresos de gestión, incluso en mayor proporción del aumento presentado en los costos y gastos, esto permitió que los niveles de utilidad aumentaran al compararlos interanualmente, influyendo en la mejora de sus indicadores de rentabilidad. Además el aumento de los ingresos permite que la cesión de los flujos para ambos fondos no exceda el nivel máximo proyectado. Cabe destacar que la emisión cuenta con respaldos legales que mitigan el riesgo de incumplir el pago de las cesiones mensuales.

### **Perspectiva**

Estable.

### **Resumen Ejecutivo**

- Buen desempeño en la gestión para la obtención de ganancias.** Los ingresos de la municipalidad muestran un incremento mayor en comparación de lo que se incrementaron los costos y gastos (11.01% vs 4.41% respectivamente) como resultado, la utilidad de la alcaldía aumentó en US\$6.7 millones en comparación a diciembre de 2017. Resultado de la buena gestión, la municipalidad mejoró en indicadores de rentabilidad, y niveles de cesión para el fondo de titularización.
- Adecuados niveles de cesión.** Los ingresos destinado para cubrir la cesión anual del 2018 fueron de 6.47% del total de ingresos, misma que por la estructuración del fondo y por acuerdo de la municipalidad no puede superar un 9.27% del total de los ingresos. Cabe destacar que el nuevo fondo de titularización tendrá su primera emisión en 2019, para la cual se ha proyectado un porcentaje de cesión del 1.85% del total de los ingresos.
- Cumplimiento del límite de endeudamiento y respaldos legales.** La municipalidad tiene un nivel de endeudamiento del 0.74 veces, es decir cuenta con una brecha de 0.96 veces (US\$102 millones) hasta alcanzar el máximo legal. Además, se cuenta con dos respaldos legales que son: una cuenta restringida que acumula dos cuotas mensuales el pago oportuno de la cesión y, la firma de una orden irrevocable de pago por parte del municipio.

### **Metodología utilizada**

*La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Clasificación de riesgo de deuda titulizada, vigente del Manual de Clasificación de Riesgo aprobado en Comité de Metodologías con fecha 09 de abril 2018. Normalizado bajo los lineamientos del Art.9 de "NORMAS TECNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE*

#### **Información Utilizada para la Clasificación**

- **Información financiera:** Estados Financieros no auditados correspondientes al 31 de diciembre de 2018.
- **Información sobre el desempeño operativo de la estructura de titularización:** Flujos cedidos por el originador, modelo financiero de la titularización al 31 de diciembre de 2018.

#### **Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación**

**Limitaciones encontradas:** A la fecha no se cuenta con la información financiera auditada por parte del originador

#### **Resumen de la Estructura de Titularización**

| <b>DATOS BÁSICOS DE LA EMISIÓN</b>         |  |
|--|--|
| <b>Emisión</b>                             |  |
| <b>Emisor</b>                              | Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Cuatro – FTHVAMS 04 (en adelante, el Fondo de Titularización).   |
| <b>Emisión Originador</b>                  | Valores de titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador (VTHVAMS 04).   |
| <b>Municipio de San Salvador.</b>          |  |
| <b>Activos del Fondo de Titularización</b> | Los derechos sobre los flujos financieros futuros del Municipio de San Salvador sobre una porción correspondiente a los ingresos percibidos por la Alcaldía Municipal de San Salvador, descritos según artículo 63 del Código Municipal de El Salvador a excepción de los descritos en el numeral 10 de dicho artículo.  |
| <b>Sociedad de Titularización</b>          | Hencorp Valores Ltda., Titularizadora (en adelante, la Sociedad Titularizadora), representante legal y administradora del Fondo de Titularización.   |
| <b>Agente Estructurador</b>                | Hencorp Valores Ltda., Titularizadora.   |
| <b>Respaldo de la Emisión</b>              | Los Valores de Titularización son respaldados por los derechos sobre los Flujos Futuros que constituyen el Fondo de Titularización y por los mecanismos de cobertura.  |
| <b>Mecanismos de Cobertura</b>             | (i) Cuenta Restringida, que no deberá ser menor a las próximas dos cuotas mensuales de flujos que serán cedidos por el Originador.<br>(ii) Orden Irrevocable de Pago: mediante ésta, el Originador se compromete por medio de su colector a transferir la cesión de flujos financieros identificada en el cuadro final del presente documento.<br>Esta orden da las instrucciones a quienes hagan la función de colectaría de los fondos de la Institución a trasladar directamente los fondos cedidos correspondientes a la cuota de cada mes, de forma sucesiva, a la Sociedad Titularizadora que administra el Fondo de Titularización. |
| <b>Custodia y Depósito</b>                 | La emisión de Valores de Titularización representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta está depositada en los registros electrónicos que lleva CEDEVAL, S.A. de C.V.   |
| <b>Destino</b>                             | De conformidad a lo dispuesto en el Artículo cuatro de la Ley Reguladora del Endeudamiento Público Municipal, los fondos que el Municipio de San Salvador ha recibido y pueda recibir en virtud de la cesión de los derechos sobre flujos financieros futuros, que efectúe al Fondo de Titularización FTHVAMS CERO CUATRO, son invertidos por el Municipio de San Salvador en la Reestructuración de Pasivos e Inversiones en Proyectos de conformidad con el Artículo cinco de la Ley de Creación del Fondo para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios de El Salvador (FODES).   |

**Fuente:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

#### **Instrumentos Clasificados**

Características de los instrumentos clasificados:

| <b>DETALLE DE LA EMISIÓN</b>                    |   |
|---|---|
| <b>Descripción</b>                              |   |
| <b>Monto</b>                                    | US\$ 20,800,000.00                                      |
| <b>Saldo Vigente</b>                            | Sin Emitir  |
| <b>Tasa Rendimiento a Inversionistas</b>        | Fija  |
| <b>Plazo</b>                                    | 15 años (180 meses)                                     |
| <b>Periodicidad Amortización de Capital</b>     | Mensual, Trimestral, Semestral, Anual, o al Vencimiento |
| <b>Periodicidad Pago Intereses</b>              | Mensual   |
| <b>Monto Por Ceder por el Municipio Mensual</b> | US\$190,000 (años 1 a 3), US\$227,000 (años 4 a 15)     |
| <b>Destino de los Fondos</b>                    | Reestructuración de Pasivos e Inversiones en Proyectos  |

**Fuente:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

#### **DETALLE DE TRAMO EMITIDOS**

| Tramo   | Monto Emisión (US\$) | Fecha de Colocación | Plazo (Meses) | Fecha de Vencimiento | Número de Emisiones | Valor Nominal Unitario (US\$) |
|---------|----------------------|---------------------|---------------|----------------------|---------------------|-------------------------------|
| Tramo 1 | US\$10,400,000.00    | 28-mar-2019         | 180           | mar-2034             | 10,400              | US\$100                       |
| Tramo 2 | US\$ 7,280,000.00    | 29-mar-2019         | 180           | Abr-2034             | 7,280               | US\$100                       |

**Fuente:** Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / **Elaboración:** PCR

El monto de la emisión es de hasta US\$20,800,000.00 representada por al menos por un tramo. Cabe mencionar que los montos de los Valores de Titularización están representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta y denominaciones en dólares de los Estados Unidos de América (US\$). La negociación de la emisión será en oferta pública mediante la Bolsa de Valores de El Salvador y por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsas.

Los flujos por ceder al Fondo de Titularización en los 180 meses que dure la emisión se realizarán de acuerdo con el cuadro que se encuentra a final del presente documento. Los intereses se pagan de forma mensual y consecutiva para el tramo sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular durante el período de vigencia de la emisión.

#### **Destino de los Fondos**

De conformidad a lo dispuesto en el Artículo cinco de la Ley de Creación del Fondo para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios de El Salvador (FODES), los fondos que el Municipio de San Salvador ha recibido y puede recibir en virtud de la cesión de los derechos sobre flujos financieros futuros, que efectúe al Fondo de Titularización FTHVAMS CERO CUATRO, son invertidos por el Municipio de San Salvador en la Reestructuración de Pasivos e Inversiones en Proyectos.

<sup>1</sup> Información proporcionada por la Bolsa de Valores de El Salvador.

## Descripción de la Estructura

### Cesión de Derechos de Flujos Futuros

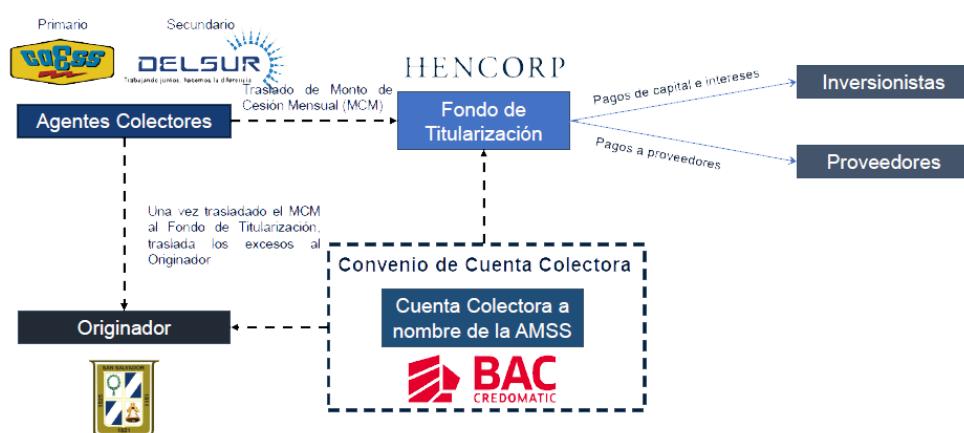
El originador se compromete, mediante Escritura Pública de Contrato de Cesión de Derechos sobre Flujos Futuros a ceder a la Sociedad Titularizadora todos los derechos sobre la cantidad estipulada de los ingresos totales que perciba mensualmente. Por ingresos percibidos por el Municipio de San Salvador se entenderán los flujos financieros futuros de:

1. El producto de los impuestos, tasas y contribuciones municipales;
2. El producto de las penas o sanciones pecuniarias de toda índole impuestas por la autoridad municipal competente, así como el de aquellas penas o sanciones que se liquiden con destino al municipio de conformidad a otras leyes. Igualmente, los recargos e intereses que perciban conforme a esas leyes, ordenanzas o reglamentos;
3. Los intereses producidos por cualquier clase de crédito municipal y recargos que se impongan;
4. El producto de la administración de los servicios públicos municipales;
5. Las rentas de todo género que le municipio obtenga de las instituciones municipales autónomas y de las empresas mercantiles en que participe o que sean de su propiedad;
6. Los dividendos o utilidades que le correspondan por las acciones o aportes que tenga en sociedad de cualquier género;
7. Las subvenciones, donaciones y legados que reciba;
8. El producto de los contratos que celebre;
9. Los frutos civiles de los bienes municipales o que se obtengan con ocasión de otros ingresos municipales, así como los intereses y premios devengados por las cantidades de dinero consignados en calidad de depósitos en cualquier banco;
10. El aporte proveniente del FONDO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LOS MUNICIPIOS (FODES) establecido en el inciso tercero del Artículo doscientos siete de la Constitución en la forma y cuantía que fije la ley y conforme lo determina el inciso segundo del artículo cinco de La LEY DE CREACIÓN DEL FONDO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LOS MUNICIPIOS;
11. Las contribuciones y derechos especiales previstos en otras leyes;
12. El producto de los empréstitos, préstamos y demás operaciones de crédito que obtenga;
13. El precio de la venta de los bienes muebles e inmuebles municipales que efectuare;
14. Los aportes especiales o extraordinarios que le acuerden organismos estatales o autónomos;
15. Cualquiera otra que determinen las leyes, reglamentos u ordenanzas.<sup>2</sup>

Los montos establecidos serán libres de cualquier impuesto que en el futuro puedan serles aplicados, correspondiendo al Municipio de San Salvador, el pago ya sea a la administración tributaria o a la entidad competente, de todo tipo de impuestos, tasas, contribuciones especiales o tributos en general, que cause la generación de dichos flujos financieros futuros, en caso apliquesen.

Se realizarán 180 cesiones de flujos hacia el Fondo de Titularización por parte del Originador. El monto total por ceder asciende a US\$39,528,000.00. La cesión de los flujos futuros se lleva a cabo a través de la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) y el ISDEM (Fondos FODES), a partir del día uno de cada mes.

DIAGRAMA DE LA ESTRUCTURA



Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

### Operatividad de la Estructura de Titularización

Para la operación de la estructura de Titularización se han abierto las siguientes cuentas a nombre del Fondo de Titularización:

1. Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización: es la cuenta operativa donde se depositan los ingresos provenientes de las cesiones de flujos del originador.
2. Cuenta Restringida del Fondo de Titularización: la cual constituye la provisión por el monto de dos cuotas mensuales de flujos cedidos por el originador. El monto de la cuenta restringida ha sido constituido con los fondos provenientes de la venta de los valores de titularización.

<sup>2</sup> Art. 63, Código Municipal de El Salvador

## **Prelación de Pagos**

Todo pago se hacen por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria abierta en un Banco debidamente autorizado para realizar operaciones pasivas por la Superintendencia del Sistema Financiero, denominada Cuenta Discrecional, en el siguiente orden: primero, en caso sea necesario, se abona la cantidad necesaria en la cuenta bancaria denominada Cuenta Restringida hasta que su saldo sea equivalente como mínimo a los dos próximos montos mensuales de cesión de flujos financieros futuros que servirán para el pago de capital e intereses, comisiones y emolumentos; segundo, obligaciones a favor de los Tenedores de Valores; tercero, comisiones a la Sociedad Titularizadora; cuarto: saldo de costos y gastos adeudados a terceros; quinto, cualquier remanente se devolverá mensualmente al Originador. 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. El pago de Deuda Tributaria;
2. Se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTHVAMS 04;
3. Se imputará otros saldos adeudados a terceros;
4. Se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora.

Luego de haberse realizado los pagos establecidos, cualquier remanente es devuelto al Originador.

## **Forma y Lugar de Pago**

Tanto el capital como los intereses de la emisión son pagaderos a través del procedimiento establecido por la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. (CEDEVAL), tal como consta en los documentos informativos relacionados con la presente emisión.

## **Procedimiento en Caso de Mora**

Si diez días antes de la fecha en que deba ser efectuado un pago de la presente emisión con todas sus erogaciones, se determina que no existen en la Cuenta Discrecional del Fondo de Titularización, fondos suficientes para pagar en un cien por ciento el valor de la cuota de intereses y capital próxima siguiente, la Sociedad Titularizadora procederá a disponer de los fondos en la Cuenta Restringida del Fondo de Titularización, para realizar los pagos a los Tenedores de los Valores de Titularización – Títulos de Deuda. Si los fondos depositados en la Cuenta Restringida del Fondo de Titularización no son suficientes para realizar el pago inmediato de la cuota de intereses y principal próxima siguiente de la presente emisión, habrá lugar a una situación de mora. Dicha situación deberá ser comunicada al Representante de los Tenedores de los Valores de Titularización con el objetivo que convoque a una Junta General de Tenedores y se determinen los pasos a seguir. Asimismo, la Sociedad Titularizadora lo deberá informar inmediata y simultáneamente a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero.

## **Caducidad del plazo de la emisión**

Al ocurrir cualquiera de las causales de caducidad que se establezcan en el Contrato de Cesión Irrevocable a Título Oneroso de los Derechos sobre Flujos Financieros Futuros a ser otorgado por el Municipio de San Salvador y la Titularizadora, dicho Municipio procederá a enterar a la Titularizadora la cantidad que haga falta para completar el saldo que se encuentre pendiente de pago, a la fecha de ocurrir la causal de caducidad de que se trate, hasta la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en concepto del valor total que como contraprestación deba ser pagado a la Titularizadora, en los términos que se establezcan en el referido contrato; esta última deberá notificar dicha situación de manera inmediata al Representante de los Tenedores de Valores a efecto de que este convoque de inmediato a una Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores de Titularización y de acuerdo a lo establecido en el literal c) del Artículo sesenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, considere acordar la liquidación del Fondo de Titularización, caducando de esta manera el plazo de la presente emisión. En este caso, la Titularizadora deberá proceder a enterar de inmediato, a los Tenedores de Valores de Titularización, la totalidad correspondiente de las sumas de dinero que en virtud de lo anterior le hayan sido entregadas por el Municipio de San Salvador, hasta el pago total del saldo insoluto de capital e intereses acumulados por los valores emitidos. Lo anterior deberá ser notificado por la Titularizadora y el Representante de los Tenedores de Valores de manera inmediata a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero.

## **Análisis de la Estructura**

La clasificación de riesgo tiene como finalidad dar una opinión sobre el riesgo de incumplimiento en el pago de los intereses y la amortización del principal, derivado de los valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización FTHVAMS 04. Por lo tanto, con datos al cierre de diciembre 2017, luego de analizar los factores cuantitativos y cualitativos de los derechos sobre los flujos futuros titularizados, el nivel crediticio del Originador (Municipio de San Salvador), la estructura de titularización propuesta, el operador de las cuentas del Fondo de Titularización, el monto, el Tratamiento y Prevención de Desvío de Fondos y, finalmente, los aspectos legales involucrados en toda la transacción. Puede afirmarse que el fondo de titularización cuenta con la cobertura necesaria para pagar a los inversionistas e incluso generar excedentes para la devolución al originador.

Es importante mencionar que al tratarse de una titularización de una porción de los ingresos totales de la Municipalidad de San Salvador, estos mantienen mayor confiabilidad y predictibilidad.

## **Mecanismos de Cobertura y Resguardos Financieros**

### **Mecanismos de Cobertura**

El Fondo de Titularización posee una Cuenta Restringida como mecanismo de cobertura interno. La Cuenta Restringida es una cuenta bancaria administrada por Hencorp Valores Ltda., Titularizadora, y el saldo de ésta no debe ser menor a las próximas dos cuotas mensuales de flujos que serán cedidos por el originador.

Como respaldo operativo para la emisión, la Alcaldía Municipal se compromete a celebrar los siguientes Contratos:

- Orden Irrevocable de Pago Primaria: a ser suscrita con Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador, S.A. de C.V. para trasladar los Montos de Cesión Mensual a la Cuenta Discrecional.
- Orden Irrevocable de Pago Secundaria: a ser suscrita con Distribuidora de Electricidad DEL SUR, S.A. DE C.V., para trasladar los Montos de Cesión Mensual a la Cuenta Discrecional de manera subsidiaria.
- Convenio de Administración de Cuentas Bancarias: a ser suscrito con el Banco de América Central, S.A. (BAC) sobre la principal Cuenta Colectora del Municipio de San Salvador donde se captan todos los flujos de FODES, depositados por el ISDEM en dicha Cuenta.

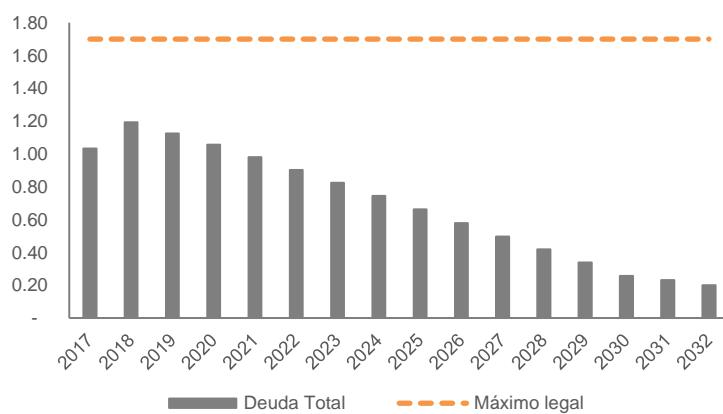
No obstante, estos instrumentos de colecturía no limitan la responsabilidad de la Alcaldía Municipal de trasladar el total de la cesión de los flujos futuros.

### Resguardos Financieros

Durante la vigencia de la titularización, el ratio de endeudamiento municipal del originador no deberá ser mayor a 1.7 veces. El límite de endeudamiento público municipal estará determinado por la siguiente relación: saldo deuda pública municipal sobre ingresos operacionales del ejercicio fiscal anterior.

- La deuda pública municipal, son todos aquellos créditos adquiridos (deuda generadora de intereses) definida en la cuenta del Balance General como Endeudamiento Interno y Endeudamiento Externo cuyos vencimientos sean mayores de un año.
- Ingreso operacional<sup>3</sup>, los ingresos corrientes más las transferencias del Fondo para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios (FODES).

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO MUNICIPAL PROYECTADO (VECES)



Fuente: Alcaldía Municipal San Salvador / Elaboración: PCR

Al 31 de diciembre de 2017, el ratio de endeudamiento municipal de la Alcaldía de San Salvador se ubicó en 1.03 veces, la proyección realizada para diciembre de 2018, ubica el índice en 1.19 veces como consecuencia de la nueva deuda por la emisión del fondo de titularización, además, se proyecta que este índice tiende a reducirse gradualmente con los años debido a la amortización de ambos fondos de titularización y de los créditos obtenidos de bancos.

### Perfil de la Titularizadora

#### Reseña

El 17 de diciembre de 2007 fue publicada la Ley de Titularización de Activos, la cual fue aprobada por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. El 24 de junio de 2008, el Grupo Hencorp constituye la Sociedad Titularizadora en El Salvador, la cual se denominó Hencorp Valores, S.A., Titularizadora.

La principal finalidad de la constitución de Hencorp Valores, S.A., Titularizadora, actualmente denominada Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, es el brindarles liquidez a activos propiedad del sector corporativo salvadoreño y regional, a través de la creación de un vínculo entre dichos activos y el mercado de capitales. El objetivo de la organización consiste en introducir mecanismos adicionales que provean financiamiento indirecto al sector corporativo y que produzcan nuevos instrumentos bursátiles con niveles de riesgo aceptables.

#### Accionistas y Consejo de Gerentes

En el siguiente cuadro se detallan los principales Participantes Sociales y Consejo de Gerentes de Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora:

<sup>3</sup> Calculados como Ingresos corrientes + Transferencias de Capital del Sector Público expresados en el estado de clasificación económica de ingresos de la alcaldía municipal de Sonsonate, en base al procedimiento determinado por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental.

| Participantes Sociales  |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Participantes Sociales  | Participantes Sociales |
| Hencorp, Inc.           | 82.50%                 |
| Eduardo Alfaro Barillas | 11.20%                 |
| FHH Corp.               | 6.30%                  |
| <b>Total</b>            | <b>100%</b>            |

| Concejo de Gerentes    |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Cargo                  | Nombre                         |
| Gerente Presidente     | Raúl Henríquez Marroquín       |
| Gerente Secretario     | Eduardo Arturo Alfaro Barillas |
| Gerente Administrativo | Víctor Manuel Henríquez        |
| Gerente Administrativo | Jaime Guillermo Dunn de Ávila  |
| Gerente Suplente       | Felipe Holguín                 |
| Gerente Suplente       | Roberto Arturo Valdivieso      |
| Gerente Suplente       | José Miguel Valencia Artiga    |
| Gerente Suplente       | Víctor Guillermo Quijano       |

Fuente: Hencorp Valores, LTDA, Titularizadora / Elaboración: PCR

## Experiencia

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora, es una empresa autorizada por el ente regulador local, para operar como Sociedad Titularizadora, a partir de noviembre de 2008. La Ley de Titularización de Activos fue aprobada en noviembre de 2007 y su normativa de aplicación, recientemente a inicios del año 2010. Actualmente la empresa cuenta con más de doce emisiones autorizadas por la Bolsa de Valores.

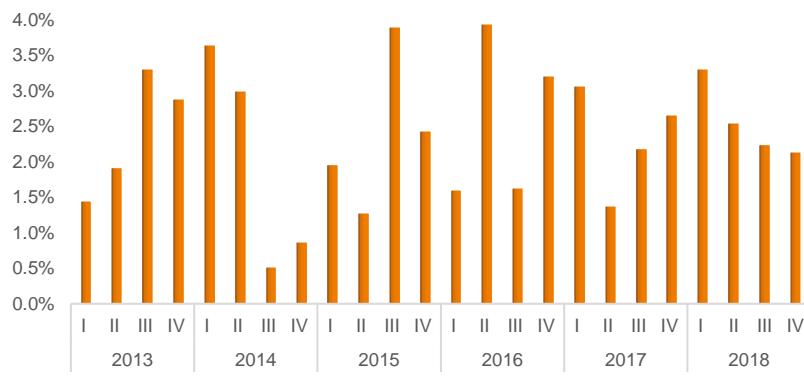
Además, es importante mencionar que los ejecutivos de Hencorp Valores, cuentan con una adecuada experiencia en la emisión de valores bursátiles tanto en mercados locales como internacionales.

## Entorno Económico<sup>4</sup>

En el cuarto trimestre de 2018 la economía salvadoreña tuvo un crecimiento de 2.1%, el cual al ser comparado con el cuarto trimestre de 2017 muestra una reducción de 0.5 p.p, sin embargo, el crecimiento acumulado anual para el país demuestra un crecimiento económico de 2.5%, es decir, 0.2 p.p mayor al crecimiento de 2017, con ello el país concluyó el año con un crecimiento por encima del crecimiento potencial, resultado del aumento en el consumo privado (+3.9%) y la formación bruta de capital (10.5%). Respecto al comercio internacional, las exportaciones crecieron en 4.5%, siendo en menor proporción al compararse con las importaciones que crecieron un 11.7%, el saldo neto del comercio internacional, merma el crecimiento económico levemente.

En términos corrientes, el PIB salvadoreño asciende a US\$26,056.9 millones, un aumento de US\$1,128.9 millones, debido al dinamismo de la demanda interno por el consumo de los hogares que gracias a las remesas presenta un mejor crecimiento, asimismo, la inversión extranjera directa en el sector industrial dinamizó la formación bruta de capital total. A nivel de sectores económicos, para el cierre del año 2018, los sectores de la economía con un mejor desempeño comparado a 2017 fueron la producciones en minas y canteras (+6.8%), construcción (+6.6%), alojamiento (+4.2%), y comercio (+3%).

### VARIACIONES ANUALES DEL PIB AL CUARTO TRIMESTRE 2018 (SERIE ENCADENADA Y DESESTACIONALIZADA)



Fuente: Banco Central de Reserva / Elaborado: PCR

## Análisis del Originador

### Reseña

San Salvador es un municipio de El Salvador, comparte el mismo nombre junto al departamento al que pertenece, el departamento lo componen 19 municipios, mientras que en específico el municipio de San Salvador tiene una división política administrativa de 7 cantones y 38 caseríos. Según datos de la municipalidad en el informe de auditoría externa a diciembre de 2017, existen 316,090 habitantes, en una extensión de 72,25 km<sup>2</sup>, eso implica una densidad poblacional de 4,374 habitantes por km<sup>2</sup>. Esta delimitado al norte por Cuscatancingo, Mejicanos y Nejapa; al este por Soyapango, Ciudad Delgado y San Marcos; al sur por San Marcos y Panchimalco y al oeste por Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla.

De acuerdo con el informe del “Índice de Competitividad Municipal 2013, El Salvador”, elaborado por la Agencia de Los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), el municipio de San Salvador se situó en el número 8, de 108 municipalidades de El Salvador. En dicho estudio se pretende medir el clima de negocios a través de características tales como la transparencia, tasas e impuestos, Proactividad, Regulaciones Municipales, entre otras. Cabe destacar, que el municipio de San Salvador obtuvo el valor arriba del promedio en relación con la ponderación de transparencia, es decir, el grado de la apertura a proveer, acceso a información y la previsibilidad de cambios a regulaciones que afecten los negocios en el municipio y de igual forma al valor de los servicios municipales en relación

<sup>4</sup> Con fuente de información suministrada por el BCR con Base de Datos Económica al 31 de diciembre de 2018.

con los servicios que la municipalidad proporciona al sector privado. El municipio de San Salvador es totalmente urbanizado. Dicho municipio tiene una economía industrial productora de alimentos, bebidas diversas, químicos, colchones electrónicos, etc. Además de un sector comercial fuerte donde se encuentran un amplio número de establecimientos de supermercados, hoteles, centros financieros, clubes nocturnos y demás.

### **Concejo Municipal**

En El Salvador, por disposiciones constitucionales, los municipios se rigen por un concejo formado por un Alcalde (elegido por voto libre y directo cada tres años, con opción a ser reelegido), un Síndico y dos o más Regidores cuyo número varía en proporción a la población del municipio.

En el caso de San Salvador, actualmente es gobernado por el Alcalde Ernesto Luis Muyshondt. Le acompañan un síndico, doce concejales propietarios, cuatro concejales suplentes y un secretario; todos comenzaron labores el 1ro. de mayo de 2018. Las funciones y facultades de este gobierno están enmarcadas dentro de la normativa del Código Municipal.

| CONCEJO MUNICIPAL                    |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Nombre                               | Cargo                   |
| Ernesto Luis Muyshondt García-Prieto | Alcalde Municipal       |
| Gloria de Oñate                      | Síndico municipal       |
| Francisco Rivera                     | 1° Regidor propietario  |
| Miguel Azucena                       | 2° Regidor propietario  |
| German Muñoz                         | 3° Regidor propietario  |
| Arllyn Rivas                         | 4° Regidor propietario  |
| Eduardo Quiñonez                     | 5° Regidor propietario  |
| Michelle Linares                     | 6° Regidor propietario  |
| René Ayala                           | 7° Regidor propietario  |
| Cecilio Sibrian                      | 8° Regidor propietario  |
| Gabriela Vásquez                     | 9° Regidor propietario  |
| Rodolfo Pérez                        | 10° Regidor propietario |
| Edgar Castillo                       | 11° Regidor propietario |
| Yesenia Hernández                    | 12° Regidor Propietario |
| Christian Aparicio                   | 1° Regidor suplente     |
| Luisa Corpeño                        | 2° Regidor suplente     |
| Carlos Vargas                        | 3° Regidor suplente     |
| Juan Maldonado                       | 4° Regidor suplente     |

Fuente: Alcaldía Municipal San Salvador / Elaboración: PCR

### **Administración de Riesgo**

La Municipalidad de San Salvador cuenta con un Reglamento de Normas Técnicas de Control Interno Específicas de la Municipalidad de San Salvador como una herramienta cuyo propósito es facilitar a los funcionarios de la Alcaldía Municipal de San Salvador los mecanismos para identificar, valorar y minimizar los riesgos a los que constantemente están expuestos y de esta manera, contribuye a elevar la productividad y a garantizar la eficiencia y la eficacia en los procesos organizacionales, permitiendo definir estrategias de mejoramiento continuo, brindándole un manejo sistemático a la entidad. De igual manera, permite fortalecer el sistema de control interno.

Dicho Reglamento contiene las siguientes normas con el fin de llevar a cabo un adecuado seguimiento de riesgos:

- Normas técnicas de control interno
- Normas relativas al ambiente de control
- Normas relativas a la valoración de riesgos
- Normas relativas a las actividades de control
- Normas relativas a la información y comunicación
- Normas relativas al monitoreo

De acuerdo con PCR, la Comuna muestra un desempeño aceptable respecto a la Gestión Integral de Riesgos y el cumplimiento de las políticas y procedimientos.

### **Hechos de Importancia**

- En mayo de 2018, inician labores bajo un nuevo consejo municipal, dirigido por el electo alcalde Ernesto Muyshondt, del partido Arena
- El Departamento de Contabilidad del Gobierno de San Salvador, el 19 de junio de 2017 emitió Memorando AMSS/DC-16.06.2017, a través del cual informa el ajuste realizado al saldo en la partida contable de la mora tributaria al cierre de diciembre 2016. La modificación que se realizó fue debido a que la Gerencia de Tecnología de la Información en donde determinó la cantidad de US\$21,318,253.15 correspondía a multas e intereses generados durante el período 2016, y en inicio fueron aplicados como un ajuste de años anteriores, siendo una cifra significativa que a criterio de Contabilidad y la Dirección de Finanzas debía ser contabilizado en el período que se generó para no afectar la razonabilidad de las cifras. El auditor externo que dictaminó los Estados Financieros otorgó una opinión favorable sobre los mismos.
- El 18 de marzo de 2016 se recibió desembolso de préstamo del BAC por US\$4.0 millones tasa del 8% y a un plazo de 3 años, pago de capital e interés mensual.
- El 18 de marzo de 2016 se recibió desembolso de préstamo de Banco G&T por US\$2.0 millones tasa del 8.5% y a un plazo de 3 años, pago de capital e interés mensual.
- El día 16 de febrero de 2016 se firmó segunda OIP entre CAESS y AMSS por contrato de concesión de luminarias.

## Análisis Financiero del Originador

### Análisis de Resultados

Los ingresos totales de la municipalidad ascendieron a US\$108.7 millones a diciembre de 2018, mostrando un incremento de US\$10.7 millones (11.01%) respecto a diciembre de 2017, el principal incremento en el periodo fue por mayores ingresos por venta de bienes y servicios donde se recaudó un 27% más proveniente de cobros de tasas municipales, seguido por los impuestos recaudados que muestran un incremento de 5.76%.

Por otro lado, los ingresos financieros se redujeron en 51.26% debido a la reducción de los deudores financieros existentes a la fecha, asimismo, los ingresos por transferencias corrientes disminuyeron en 13.28% dada la necesidad de otorgar menores montos a otras dependencias.

Luego del ajuste contable realizado de acuerdo con el Memorando AMSS/DC – 16.06.2017 con fecha 19 de junio 2017 en la cuenta de ingresos corrientes por multas e intereses, los ingresos por gestión de la Alcaldía en diciembre de 2016, antes del ajuste pasaron de reflejar un saldo de US\$98.4 millones a un saldo de US\$119.8 millones. Ante lo anterior, el auditor externo que dictaminó los Estados Financieros otorgó una opinión favorable sobre los mismos.

**INGRESOS DE GESTIÓN (EN MILLONES US\$)**

| Componentes                                      | dic-14        | dic-15         | dic-16         | dic-17        | dic-18         |
|--|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Ingresos Tributarios                             | 12,599        | 12,849         | 13,479         | 13,693        | 14,482         |
| Ingresos Financieros y otros                     | 83            | 92             | 1,014          | 193           | 94             |
| Ingresos por transferencias corrientes recibidas | 7,504         | 11,318         | 41,965         | 28,732        | 24,918         |
| Ingresos por transferencias de capital recibidas | 8,719         | 8,810          | 8,688          | 8,869         | 9,716          |
| Ingresos por venta de bienes y servicios         | 43,806        | 46,997         | 45,981         | 45,492        | 57,764         |
| Ingresos por actualizaciones y ajustes           | 1,258         | 23,181         | 8,629          | 955           | 1,743          |
| <b>Total Ingresos de Gestión</b>                 | <b>73,968</b> | <b>103,247</b> | <b>119,757</b> | <b>97,935</b> | <b>108,718</b> |

Fuente: Alcaldía Municipal San Salvador / Elaboración: PCR

Al 31 de diciembre de 2018 los costos y gastos del municipio totalizan US\$94.8 millones, creciendo en US\$4 millones (4.41%) en comparación a los costos y gastos del 2017. El principal incremento proviene de realizar mayores gastos en inversiones públicas con US\$2.3 millones (63.80%) más que en 2017, principalmente en proyectos de infraestructura y de desarrollo social, mismo que impulsó el gasto en trasferencias otorgadas entre dependencias en US\$1.3 millones, asimismo los gastos en personal tuvieron un incremento de US\$1.6 millones (7%) por mayores pagos de remuneraciones. A la fecha de análisis, la única reducción considerable fue de US\$1.5 millones menos, en la cuenta de costos de ventas y cargos.

**GASTOS DE GESTIÓN (EN MILLONES US\$)**

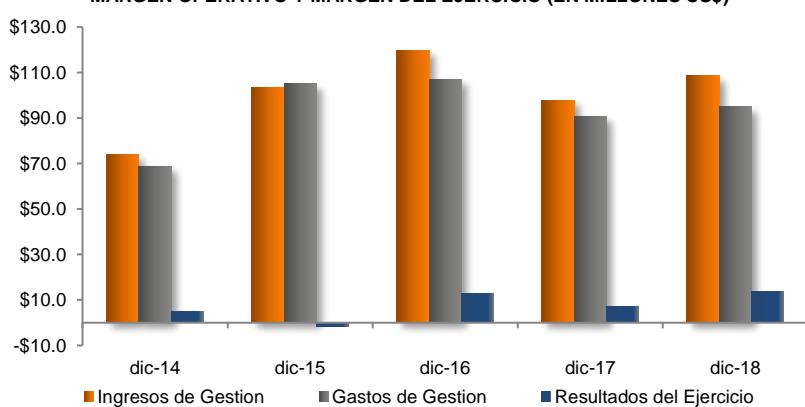
| Componentes                             | dic-14        | dic-15         | dic-16         | dic-17        | dic-18        |
|---|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Gastos de inversiones publicas          | 3,497         | 6,649          | 12,069         | 3,614         | 5,919         |
| Gastos de personal                      | 22,256        | 24,309         | 24,356         | 23,308        | 24,934        |
| Gastos en bienes de consumo y servicios | 16,922        | 17,785         | 22,860         | 26,065        | 26,180        |
| Gastos de bienes capitalizables         | 37            | 110            | 263            | 397           | 127           |
| Gastos financieros y otros              | 3,482         | 4,492          | 5,870          | 5,278         | 5,801         |
| Gastos de transferencias otorgadas      | 20,546        | 28,015         | 38,525         | 29,624        | 30,933        |
| Costo de ventas y cargos calculados     | 1,958         | 1,747          | 1,803          | 2,041         | 494           |
| Gastos de actualizaciones y ajustes     | 164           | 21,969         | 1,260          | 537           | 483           |
| <b>Total Gastos de Gestión</b>          | <b>68,863</b> | <b>105,076</b> | <b>107,004</b> | <b>90,865</b> | <b>94,871</b> |

Fuente: Alcaldía Municipal San Salvador / Elaboración: PCR

La utilidad operativa a la fecha, muestra una amplia mejoría al tener US\$6.5 millones más que el resultado operativo de diciembre 2017, debido a que los ingresos operacionales incrementaron significativamente en US\$10 millones (+10.43%), mientras que los costos y gastos operativos lo hicieron únicamente en US\$3.5 millones (+4.16%). Cabe destacar que los costos operativos muestran una reducción, siendo únicamente los gastos operativos lo que mermaron el aumento de la utilidad operativa.

Con base a lo anterior, y con el resultado negativo neto de US\$4.4 millones de los ingresos financieros menos gastos financieros, la utilidad neta del periodo fue de US\$13.8 millones, sin embargo, presenta un incremento interanual de US\$6.6 millones en comparación a diciembre de 2017.

**MARGEN OPERATIVO Y MARGEN DEL EJERCICIO (EN MILLONES US\$)**



Fuente: Alcaldía Municipal San Salvador / Elaboración: PCR

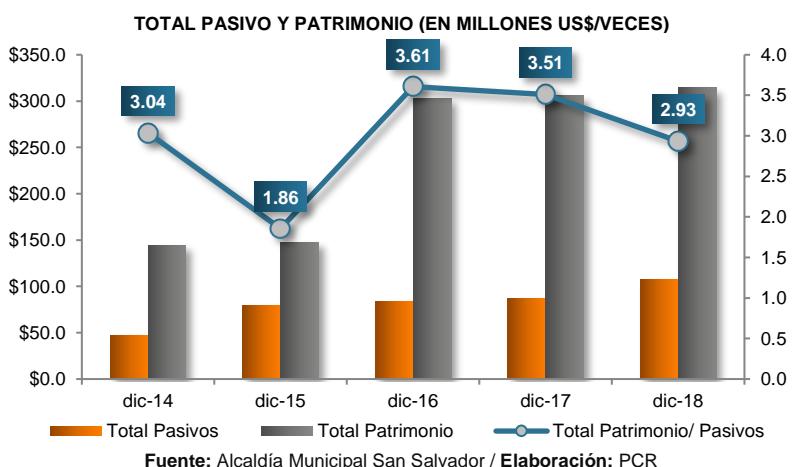
Luego del ajuste contable realizado de acuerdo con el Memorando AMSS/DC – 16.06.2017 con fecha 19 de junio 2017 en la cuenta de ingresos corrientes por multas e intereses, el margen operativo de la Alcaldía a diciembre de 2016, antes del ajuste pasó de reflejar un saldo negativo de US\$11.1 millones a un saldo positivo de US\$10.2 millones. Asimismo, el margen neto pasó de reportar un margen negativo de US\$8.6 millones a un margen positivo de US\$12.8 millones. Ante lo anterior, el auditor externo que dictaminó los Estados Financieros otorgó una opinión favorable sobre los mismos

### Análisis de Endeudamiento y Solvencia

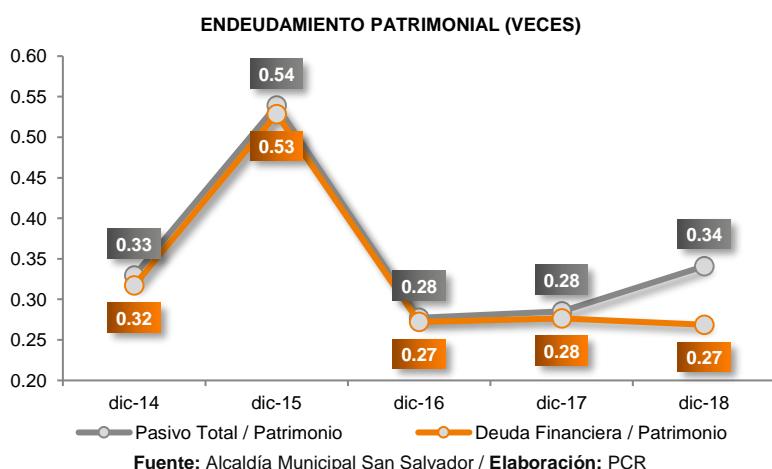
Los pasivos de la municipalidad ascendieron a US\$107.1 millones para diciembre de 2018, debido al incremento de cuentas por cobrar por la compra de bienes y servicios, la emisión de tres nuevos tramos del tercer fondo de titularización y un nuevo crédito bancario, lo anterior influyó en el incremento de US\$20 millones en comparación a diciembre de 2017

Mientras que el patrimonio incrementó en US\$8.6 millones, por el mejor desempeño de gestión que tuvo municipalidad al incrementar los niveles de utilidad en el periodo, además de los bienes recibidos como donativos o legados, totalizando a la fecha de análisis US\$314.4 millones.

En cuanto a niveles de endeudamiento, a diciembre de 2018 el patrimonio cubre en 2.93 veces el total de obligaciones que contrae la municipalidad, cubriendo 0.58 veces menos de la cobertura existente en diciembre de 2017, debido al incremento en mayor proporción de los pasivos (9.37%) en comparación al patrimonio (2.84%). Asimismo, el nivel de endeudamiento municipal fue de 0.74 veces, dejando a la alcaldía una brecha de US\$10 millones antes de alcanzar el máximo legal (1.70 veces)



A diciembre de 2018, los indicadores de solvencia presentan niveles favorables, tal lo demuestra el indicador de endeudamiento patrimonial<sup>5</sup> el cual fue de 0.34 veces, mayor en 0.06 veces, influenciado por la emisión de nuevos tramos de la titularización e incremento de las cuentas por pagar. Si se toma en cuenta solo la deuda financiera de la municipalidad y se compara con el patrimonio, esta solo posee una participación de 0.27 veces, y muestra una leve reducción de 0.01 veces. Por lo tanto, al término del periodo analizado, el municipio posee un escenario adecuado y satisfactorio en términos de endeudamiento y solvencia, ya que su patrimonio respalda de manera suficiente al total de obligaciones que posee.



### Análisis de Liquidez

Al cierre del año en 2018, el ratio de liquidez<sup>6</sup> (que mide la capacidad de cubrir sus pasivos corrientes con sus activos corrientes) presentó una relación de 2.03 veces, siendo inferior en 0.43 veces a lo reportado en diciembre de 2017 (2.46 veces), a la fecha la reducción en el ratio responde a la disminución de las inversiones temporales y las realizadas en otras instituciones en un 45.02% en comparación a diciembre de 2017, además, los pasivos corrientes

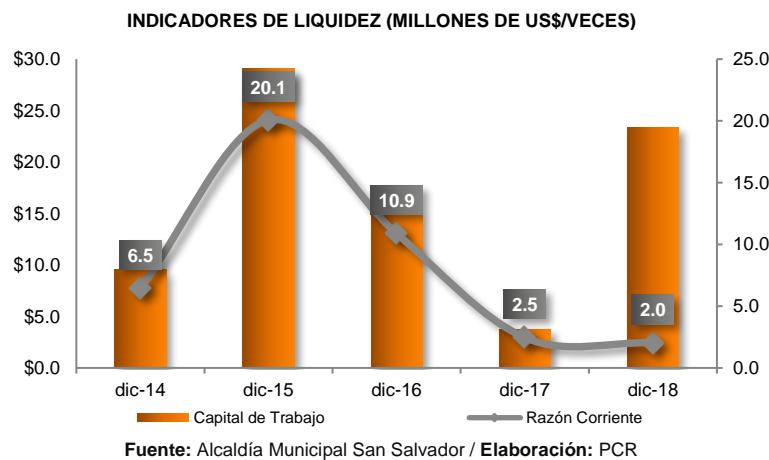
<sup>5</sup> Endeudamiento patrimonial= Pasivo Total sobre Patrimonio.

<sup>6</sup> Liquidez= Activos Corrientes sobre Pasivos Corrientes.

presentaron un incremento motivado por mayores cuentas por pagar de parte de la municipalidad. No obstante, la Alcaldía continúa contando con la liquidez necesaria para cubrir las obligaciones en el corto plazo.

A la fecha de análisis, al capital de trabajo neto<sup>7</sup> del municipio ascendió a US\$23.3 millones, creciendo en US\$19.5 millones, debido que la municipalidad posee una mayor cantidad de fondos disponibles al cierre del 2018. Cabe destacar que los activos corrientes cubrieron la totalidad de las obligaciones inmediatas de la Alcaldía.

La emisión de la titularización de flujos VTHVAMS03 salió al mercado en noviembre de 2015, por ello se observa el crecimiento de la liquidez de la comuna al cierre del 2015.



### Perspectivas de Mediano y Largo Plazo del Originador

Al analizar las proyecciones de acuerdo con la metodología de PCR, el emisor muestra adecuados niveles de solvencia, liquidez y rentabilidad, los cuales se consideran razonables y sin ninguna variación que afecte el desempeño financiero de la emisión. A continuación, se muestra el Estado de Flujo de Efectivo proyectado de acuerdo con el escenario base presentado por Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora:

Dicho escenario base consta de los siguientes supuestos:

- a) Crecimiento Promedio Ponderado de los Ingresos Tributarios 2.82%.
- b) Para los Ingresos Financieros y otros, un rendimiento en las inversiones del 5.81%.
- c) Crecimiento promedio del Fondo Para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios del 3.15%
- d) En Gastos de Personal, un crecimiento promedio del 0.90%
- e) Para los Anticipos de Fondos un crecimiento conservador de Largo Plazo del 2.00%
- f) En Inversiones Temporales un supuesto de crecimiento de 2.00%
- g) Un Crecimiento promedio ponderado de la mora del 7.39%.
- h) Para las Inversiones Institucionales un crecimiento conservador de Largo Plazo del 2.00%
- i) Para los Depósitos de Terceros, un crecimiento conservador de Largo Plazo del 2.00%
- j) Para los Acreedores Financieros, un crecimiento conservador de Largo Plazo del 2.00%.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADOS (EN MILLONES DE US\$)

| Cuentas  | dic-19       | dic-20       | dic-21       | dic-22       | dic-23       | dic-24       | dic-25       | dic-26       | dic-27       | dic-28       | dic-29       | dic-30       | dic-31       | dic-32       |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Utilidad Bruta (sin inc Inversión Pública)                 | 10.51        | 11.84        | 13.32        | 14.92        | 16.64        | 18.50        | 20.51        | 22.67        | 24.98        | 27.47        | 30.15        | 33.08        | 35.96        | 39.18        |
| Depreciaciones   | 1.60         | 1.64         | 1.67         | 1.70         | 1.74         | 1.77         | 1.81         | 1.84         | 1.88         | 1.92         | 1.96         | 2.00         | 2.03         | 2.08         |
| Mora   | -6.59        | -6.73        | -6.88        | -7.04        | -7.19        | -7.35        | -7.52        | -7.69        | -7.86        | -8.03        | -8.21        | -8.40        | -8.59        | -8.78        |
| Cambios en Capital de Trabajo (sin inc. Mora)              | 0.28         | 0.28         | 0.29         | 0.29         | 0.30         | 0.31         | 0.31         | 0.32         | 0.32         | 0.33         | 0.34         | 0.34         | 0.35         | 0.36         |
| <b>Flujo de Efectivo Operativo</b>                         | <b>7.68</b>  | <b>8.95</b>  | <b>10.35</b> | <b>11.87</b> | <b>13.52</b> | <b>15.30</b> | <b>17.23</b> | <b>19.30</b> | <b>21.53</b> | <b>23.93</b> | <b>26.52</b> | <b>29.36</b> | <b>32.14</b> | <b>35.27</b> |
| Gasto de Inversión Pública                                 | -1.88        | -1.92        | -1.96        | -2.00        | -2.03        | -2.08        | -2.12        | -2.16        | -2.20        | -2.25        | -2.29        | -2.34        | -2.38        | -2.43        |
| Inversiones Financieras                                    | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         |
| Inversiones en Bienes Depreciables y No Depreciables       | -0.50        | -0.50        | -0.51        | -0.51        | -0.52        | -0.52        | -0.53        | -0.53        | -0.54        | -0.54        | -0.55        | -0.55        | -0.56        | -0.56        |
| Inversiones en Proyectos en proceso                        | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         | 0.00         |
| <b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>      | <b>-2.49</b> | <b>-2.53</b> | <b>-2.58</b> | <b>-2.63</b> | <b>-2.67</b> | <b>-2.72</b> | <b>-2.77</b> | <b>-2.82</b> | <b>-2.87</b> | <b>-2.93</b> | <b>-2.98</b> | <b>-3.03</b> | <b>-3.09</b> | <b>-3.14</b> |
| Financiamiento con terceros                                | -3.95        | -4.14        | -4.98        | -5.36        | -5.77        | -6.22        | -6.70        | -7.22        | -7.21        | -7.40        | -8.01        | -8.65        | -2.56        | -3.24        |
| Patrimonio   | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| <b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b> | <b>-3.95</b> | <b>-4.14</b> | <b>-4.98</b> | <b>-5.36</b> | <b>-5.77</b> | <b>-6.22</b> | <b>-6.70</b> | <b>-7.22</b> | <b>-7.21</b> | <b>-7.40</b> | <b>-8.01</b> | <b>-8.65</b> | <b>-2.56</b> | <b>-3.24</b> |
| <b>Flujo de Efectivo del Periodo</b>                       | <b>1.25</b>  | <b>2.27</b>  | <b>2.79</b>  | <b>3.89</b>  | <b>5.07</b>  | <b>6.36</b>  | <b>7.75</b>  | <b>9.26</b>  | <b>11.45</b> | <b>13.60</b> | <b>15.53</b> | <b>17.68</b> | <b>26.49</b> | <b>28.88</b> |
| Flujo de Efectivo del Inicio del Periodo                   | 2.64         | 3.89         | 6.16         | 8.95         | 12.83        | 17.90        | 24.27        | 32.02        | 41.28        | 52.73        | 66.33        | 81.87        | 99.54        | 126.04       |
| Flujo de Efectivo del Final del Periodo                    | 3.89         | 6.16         | 8.95         | 12.83        | 17.90        | 24.27        | 32.02        | 41.28        | 52.73        | 66.33        | 81.87        | 99.54        | 126.04       | 154.92       |

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

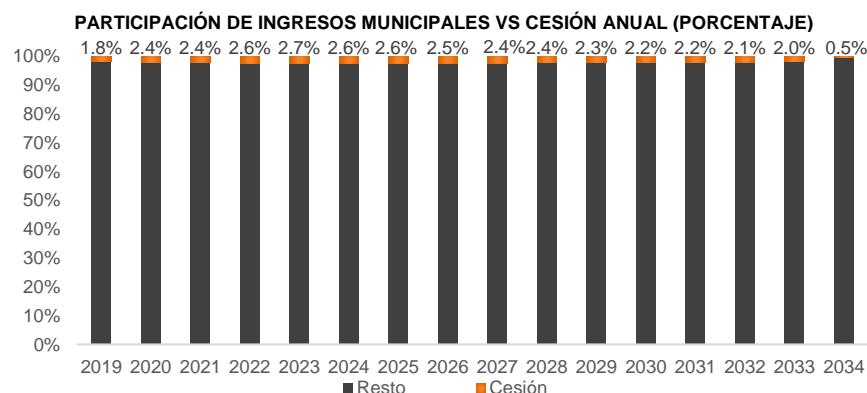
<sup>7</sup> Capital Neto de Trabajo= Activos Corrientes - Pasivos Corrientes.

## Fondo de Titularización Alcaldía Municipal de San Salvador 04

La Alcaldía Municipal de San Salvador pretende ceder los derechos sobre los flujos financieros futuros provenientes de todos los ingresos percibidos para obtener financiamiento de US\$20,800,000.0, los cuales son utilizados en la Reestructuración de Pasivos e Inversiones en Proyectos de conformidad con el Artículo cinco de la Ley de Creación del Fondo para el Desarrollo Económico y Social de los Municipios de El Salvador (FODES).

Cabe destacar que la estructura de la cesiones considera dos montos diferentes para el pago de cuotas siendo de US\$190 miles para las primeras treinta y seis (36) cuotas, y de US\$227 miles para el resto de cuotas, además el primer tramo de la titularización será emitido en marzo de 2019, pagándose el primer cupón en abril de 2019, por ende, para el cálculo de cesión anual del mismo año, se toma en cuenta únicamente los ocho meses restantes, y durante el último año se toma en cuenta solamente los primeros tres meses.

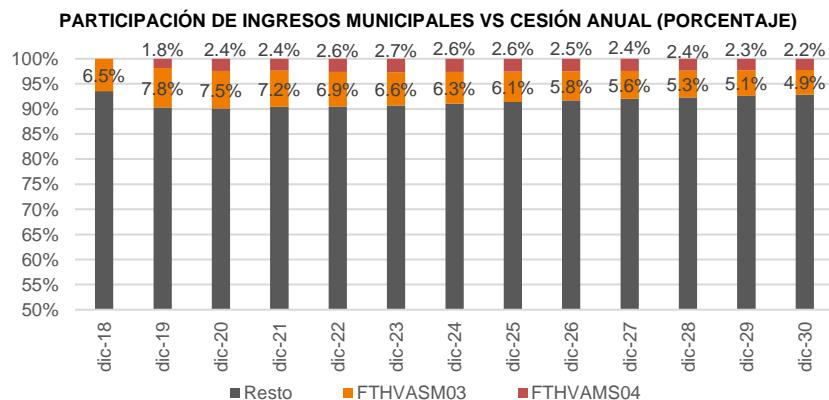
Por ello tomando en cuenta únicamente los años en donde se realizan cesiones anuales completas, se tiene un máximo de cesión de 2.68% del total de los ingresos para el año 2023, mientras que el mínimo será de 2.23% para el año 2033.



Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

## Análisis de Cesión de Ambos Fondos

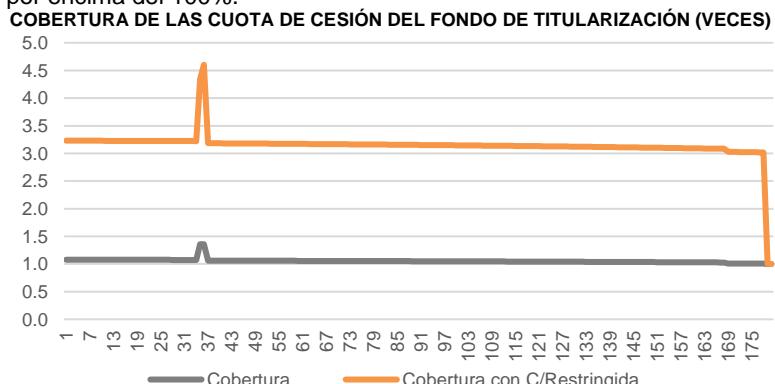
Al realizar un análisis con un escenario estresado por ambas titularizaciones emitidas por la alcaldía de San Salvador (FTHVASM03 Y FTHVAMS04), El monto máximo a ceder anualmente es de US\$9.75 millones, comparado con los ingresos proyectados que presentan una tendencia creciente, los flujos a ceder con respecto al total de los ingresos presentan un máximo de cesión de 9.92% en 2020, y un mínimo de 7.13% en 2030.



Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

## Cobertura del Flujo del Fondo de Titularización

A continuación, puede verse la cobertura de los flujos del fondo de titularización según el escenario base proyectado por la Titularizadora, con una tasa de interés del 8.50%. Puede verse que en todo momento los compromisos del fondo están cubiertos por encima del 100%.



Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

## Resumen de los Estados Financieros

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (EN MILES US\$) |                   |                   |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Componentes                                    | dic-14            | dic-15            | dic-16            | dic-17            | dic-18            |
| <b>Fondos</b>                                  | <b>2,290.08</b>   | <b>27,863.76</b>  | <b>4,105.87</b>   | <b>3,732.85</b>   | <b>44,620.50</b>  |
| Disponibilidades                               | 1,367.65          | 23,798.10         | 1,597.20          | 596.44            | 871.21            |
| Anticipos de Fondos                            | 922.43            | 4,065.66          | 2,508.67          | 3,136.42          | 2,783.05          |
| Deudores Monetarios                            | 0.00              | 0.00              | 0.00              | 0.00              | 40,966.24         |
| <b>Inversiones Financieras</b>                 | <b>103,975.80</b> | <b>108,059.28</b> | <b>287,333.33</b> | <b>294,106.49</b> | <b>280,149.80</b> |
| Inversiones Temporales                         | 7,680.00          | 1,700.00          | 11,500.00         | 1,500.00          | 500.00            |
| Inversiones Permanentes                        | 281.25            | 362.90            | 364.07            | 364.07            | 364.07            |
| Inversiones en Prestamos, Largo Plazo          | 20.02             | 20.02             | 12.73             | 12.73             | 12.73             |
| Deudores Financieros                           | 95,851.15         | 105,802.82        | 275,247.04        | 292,054.19        | 279,097.50        |
| Inversiones Intangibles                        | 143.37            | 173.55            | 209.48            | 175.50            | 175.50            |
| <b>Inversiones en Existencias</b>              | <b>1,314.94</b>   | <b>1,090.87</b>   | <b>929.64</b>     | <b>1,117.61</b>   | <b>939.04</b>     |
| Inversiones Institucionales                    | 1,314.94          | 1,090.87          | 929.64            | 1,117.61          | 939.04            |
| <b>Inversiones en Bienes de Uso</b>            | <b>83,271.46</b>  | <b>89,189.38</b>  | <b>93,159.73</b>  | <b>90,375.60</b>  | <b>91,244.07</b>  |
| Bienes depreciables                            | 30,775.07         | 36,692.99         | 40,666.71         | 37,882.58         | 38,751.05         |
| Bienes no depreciables                         | 52,496.39         | 52,496.39         | 52,493.02         | 52,493.02         | 52,493.02         |
| <b>Inversiones en Proyectos y Programas</b>    | <b>691.69</b>     | <b>840.18</b>     | <b>1,819.51</b>   | <b>3,572.48</b>   | <b>4,682.99</b>   |
| Inversiones en bienes privativos               | 530.12            | 633.29            | 1,663.51          | 3,381.20          | 4,578.39          |
| Inversiones de uso Público y Desarrollo        | 161.57            | 206.89            | 156.00            | 191.27            | 104.60            |
| <b>Total Activos</b>                           | <b>191,543.97</b> | <b>227,043.48</b> | <b>387,348.07</b> | <b>392,905.04</b> | <b>421,636.40</b> |
| <b>Deuda Corriente</b>                         | <b>1,747.60</b>   | <b>1,527.62</b>   | <b>1,520.20</b>   | <b>2,581.32</b>   | <b>22,693.18</b>  |
| Depósitos de Terceros                          | 1,747.60          | 1,527.62          | 1,520.20          | 2,581.32          | 2,835.67          |
| Acreedores Monetarios                          | 0.00              | 0.00              | 0.00              | 0.00              | 19,857.51         |
| <b>Financiamiento de Terceros</b>              | <b>45,701.74</b>  | <b>77,983.80</b>  | <b>82,563.49</b>  | <b>84,560.89</b>  | <b>84,492.49</b>  |
| Endeudamiento Interno                          | 28,793.77         | 56,223.97         | 57,879.46         | 69,296.87         | 79,346.22         |
| Endeudamiento Externo                          | 8,210.72          | 10,321.19         | 12,017.14         | 0.00              | 0.00              |
| Acreedores Financieros                         | 8,697.25          | 11,438.64         | 12,666.89         | 15,264.01         | 5,146.27          |
| <b>Total Pasivos</b>                           | <b>47,449.34</b>  | <b>79,511.43</b>  | <b>84,083.69</b>  | <b>87,142.21</b>  | <b>107,185.68</b> |
| Patrimonio Municipalidades                     | 9,682.51          | 9,682.51          | 9,682.51          | 9,701.04          | 9,701.04          |
| Donaciones y Legados de Bienes                 | 39,251.90         | 39,251.90         | 39,251.90         | 39,251.90         | 39,251.90         |
| Resultado Ejercicios Anteriores                | 48,821.90         | 52,324.64         | 193,474.85        | 208,454.81        | 210,336.39        |
| Resultado Ejercicio Corriente                  | 5,166.04          | -1,828.92         | 12,753.21         | 7,070.49          | 0.00              |
| Superávit por Revaluación                      | 41,356.81         | 48,255.78         | 48,255.78         | 41,438.46         | 41,438.46         |
| Detrimiento Patrimonial                        | -184.53           | -153.86           | -153.86           | -153.86           | -123.31           |
| <b>Total Patrimonio</b>                        | <b>144,094.63</b> | <b>147,532.05</b> | <b>303,264.38</b> | <b>305,762.83</b> | <b>314,450.72</b> |
| <b>Total Patrimonio + Pasivo</b>               | <b>191,543.97</b> | <b>227,043.48</b> | <b>387,348.07</b> | <b>392,905.04</b> | <b>421,636.40</b> |

Fuente: Alcaldía Municipal San Salvador / Elaboración: PCR

| ESTADO DE RENDIMIENTO ECONÓMICO (EN MILES US\$)  |                  |                   |                   |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Componentes                                      | dic-14           | dic-15            | dic-16            | dic-17           | dic-18            |
| <b>Ingresos Tributarios</b>                      | <b>12,598.63</b> | <b>12,848.57</b>  | <b>13,479.13</b>  | <b>13,693.25</b> | <b>14,482.49</b>  |
| Ingresos Financieros y otros                     | 82.66            | 92.27             | 1,014.40          | 193.45           | 94.28             |
| Ingresos por transferencias corrientes recibidas | 7,503.91         | 11,317.96         | 41,964.94         | 28,732.21        | 24,917.98         |
| Ingresos por transferencias de capital recibidas | 8,718.78         | 8,810.09          | 8,688.35          | 8,868.96         | 9,715.64          |
| Ingresos por venta de bienes y servicios         | 43,806.45        | 46,996.84         | 45,981.24         | 45,492.19        | 57,764.40         |
| Ingresos por actualizaciones y ajustes           | 1,257.64         | 23,181.07         | 8,629.41          | 955.13           | 1,742.75          |
| <b>Total Ingresos de Gestión</b>                 | <b>73,968.08</b> | <b>103,246.79</b> | <b>119,757.48</b> | <b>97,935.17</b> | <b>108,717.55</b> |
| Gastos de inversiones publicas                   | 3,497.35         | 6,648.89          | 12,068.89         | 3,613.95         | 5,919.16          |
| Gastos de personal                               | 22,256.25        | 24,308.81         | 24,355.76         | 23,308.48        | 24,933.98         |
| Gastos en bienes de consumo y servicios          | 16,921.73        | 17,785.39         | 22,859.50         | 26,064.94        | 26,179.72         |
| Gastos de bienes capitalizables                  | 37.23            | 109.73            | 263.09            | 397.40           | 127.12            |
| Gastos financieros y otros                       | 3,482.30         | 4,492.02          | 5,869.67          | 5,278.22         | 5,800.67          |
| Gastos de transferencias otorgadas               | 20,545.54        | 28,014.77         | 38,525.18         | 29,623.95        | 30,933.04         |
| Costo de ventas y cargos calculados              | 1,958.34         | 1,746.66          | 1,802.60          | 2,040.81         | 494.28            |
| Gastos de actualizaciones y ajustes              | 164.21           | 21,969.42         | 1,259.57          | 536.94           | 483.32            |
| <b>Total Gastos de Gestión</b>                   | <b>68,862.95</b> | <b>105,075.71</b> | <b>107,004.27</b> | <b>90,864.68</b> | <b>94,871.30</b>  |
| <b>Total Resultados del periodo</b>              | <b>5,105.12</b>  | <b>-1,828.92</b>  | <b>12,753.21</b>  | <b>7,070.49</b>  | <b>13,846.25</b>  |

Fuente: Alcaldía Municipal San Salvador / Elaboración: PCR

**FLUJOS POR CEDER POR EL MUNICIPIO AL FONDO DE TITULARIZACIÓN (EN US\$)**

| <b>Periodo Mensual</b> | <b>Cesión</b> |
|------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| 1                      | \$190,000     | 46                     | \$227,000     | 91                     | \$227,000     | 136                    | \$227,000     |
| 2                      | \$190,000     | 47                     | \$227,000     | 92                     | \$227,000     | 137                    | \$227,000     |
| 3                      | \$190,000     | 48                     | \$227,000     | 93                     | \$227,000     | 138                    | \$227,000     |
| 4                      | \$190,000     | 49                     | \$227,000     | 94                     | \$227,000     | 139                    | \$227,000     |
| 5                      | \$190,000     | 50                     | \$227,000     | 95                     | \$227,000     | 140                    | \$227,000     |
| 6                      | \$190,000     | 51                     | \$227,000     | 96                     | \$227,000     | 141                    | \$227,000     |
| 7                      | \$190,000     | 52                     | \$227,000     | 97                     | \$227,000     | 142                    | \$227,000     |
| 8                      | \$190,000     | 53                     | \$227,000     | 98                     | \$227,000     | 143                    | \$227,000     |
| 9                      | \$190,000     | 54                     | \$227,000     | 99                     | \$227,000     | 144                    | \$227,000     |
| 10                     | \$190,000     | 55                     | \$227,000     | 100                    | \$227,000     | 145                    | \$227,000     |
| 11                     | \$190,000     | 56                     | \$227,000     | 101                    | \$227,000     | 146                    | \$227,000     |
| 12                     | \$190,000     | 57                     | \$227,000     | 102                    | \$227,000     | 147                    | \$227,000     |
| 13                     | \$190,000     | 58                     | \$227,000     | 103                    | \$227,000     | 148                    | \$227,000     |
| 14                     | \$190,000     | 59                     | \$227,000     | 104                    | \$227,000     | 149                    | \$227,000     |
| 15                     | \$190,000     | 60                     | \$227,000     | 105                    | \$227,000     | 150                    | \$227,000     |
| 16                     | \$190,000     | 61                     | \$227,000     | 106                    | \$227,000     | 151                    | \$227,000     |
| 17                     | \$190,000     | 62                     | \$227,000     | 107                    | \$227,000     | 152                    | \$227,000     |
| 18                     | \$190,000     | 63                     | \$227,000     | 108                    | \$227,000     | 153                    | \$227,000     |
| 19                     | \$190,000     | 64                     | \$227,000     | 109                    | \$227,000     | 154                    | \$227,000     |
| 20                     | \$190,000     | 65                     | \$227,000     | 110                    | \$227,000     | 155                    | \$227,000     |
| 21                     | \$190,000     | 66                     | \$227,000     | 111                    | \$227,000     | 156                    | \$227,000     |
| 22                     | \$190,000     | 67                     | \$227,000     | 112                    | \$227,000     | 157                    | \$227,000     |
| 23                     | \$190,000     | 68                     | \$227,000     | 113                    | \$227,000     | 158                    | \$227,000     |
| 24                     | \$190,000     | 69                     | \$227,000     | 114                    | \$227,000     | 159                    | \$227,000     |
| 25                     | \$190,000     | 70                     | \$227,000     | 115                    | \$227,000     | 160                    | \$227,000     |
| 26                     | \$190,000     | 71                     | \$227,000     | 116                    | \$227,000     | 161                    | \$227,000     |
| 27                     | \$190,000     | 72                     | \$227,000     | 117                    | \$227,000     | 162                    | \$227,000     |
| 28                     | \$190,000     | 73                     | \$227,000     | 118                    | \$227,000     | 163                    | \$227,000     |
| 29                     | \$190,000     | 74                     | \$227,000     | 119                    | \$227,000     | 164                    | \$227,000     |
| 30                     | \$190,000     | 75                     | \$227,000     | 120                    | \$227,000     | 165                    | \$227,000     |
| 31                     | \$190,000     | 76                     | \$227,000     | 121                    | \$227,000     | 166                    | \$227,000     |
| 32                     | \$190,000     | 77                     | \$227,000     | 122                    | \$227,000     | 167                    | \$227,000     |
| 33                     | \$190,000     | 78                     | \$227,000     | 123                    | \$227,000     | 168                    | \$227,000     |
| 34                     | \$190,000     | 79                     | \$227,000     | 124                    | \$227,000     | 169                    | \$227,000     |
| 35                     | \$190,000     | 80                     | \$227,000     | 125                    | \$227,000     | 170                    | \$227,000     |
| 36                     | \$190,000     | 81                     | \$227,000     | 126                    | \$227,000     | 171                    | \$227,000     |
| 37                     | \$227,000     | 82                     | \$227,000     | 127                    | \$227,000     | 172                    | \$227,000     |
| 38                     | \$227,000     | 83                     | \$227,000     | 128                    | \$227,000     | 173                    | \$227,000     |
| 39                     | \$227,000     | 84                     | \$227,000     | 129                    | \$227,000     | 174                    | \$227,000     |
| 40                     | \$227,000     | 85                     | \$227,000     | 130                    | \$227,000     | 175                    | \$227,000     |
| 41                     | \$227,000     | 86                     | \$227,000     | 131                    | \$227,000     | 176                    | \$227,000     |
| 42                     | \$227,000     | 87                     | \$227,000     | 132                    | \$227,000     | 177                    | \$227,000     |
| 43                     | \$227,000     | 88                     | \$227,000     | 133                    | \$227,000     | 178                    | \$227,000     |
| 44                     | \$227,000     | 89                     | \$227,000     | 134                    | \$227,000     | 179                    | \$227,000     |
| 45                     | \$227,000     | 90                     | \$227,000     | 135                    | \$227,000     | 180                    | \$227,000     |
| <b>TOTAL A CEDER</b>   |               |                        |               |                        |               | <b>\$ 39,528,000</b>   |               |

Fuente: Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora / Elaboración: PCR

**HISTORIAL DE CLASIFICACIONES**

| <b>Con información financiera correspondiente a:</b> | <b>Clasificación</b> | <b>Perspectiva</b> |
|--|----------------------|--------------------|
| Al 31 de diciembre de 2017                           | AA                   | Estable            |

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 la misma 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 1:**

**Código Municipal de El Salvador, Art 63.**

---

Son ingresos del Municipio:

1. El producto de los impuestos, tasas y contribuciones municipales;
2. El producto de las penas o sanciones pecuniarias de toda índole impuestas por la autoridad municipal competente, así como el de aquellas penas o sanciones que se liquiden con destino al municipio de conformidad a otras leyes. Igualmente, los recargos e intereses que perciban conforme a esas leyes, ordenanzas o reglamentos;
3. Los intereses producidos por cualquier clase de crédito municipal y recargos que se impongan;
4. El producto de la administración de los servicios públicos municipales;
5. Las rentas de todo género que le municipio obtenga de las instituciones municipales autónomas y de las empresas mercantiles en que participe o que sean de su propiedad;
6. Los dividendos o utilidades que le correspondan por las acciones o aportes que tenga en sociedad de cualquier género;
7. Las subvenciones, donaciones y legados que reciba;
8. El producto de los contratos que celebre;
9. Los frutos civiles de los bienes municipales o que se obtengan con ocasión de otros ingresos municipales, así como los intereses y premios devengados por las cantidades de dinero consignados en calidad de depósitos en cualquier banco o asociación de ahorro y préstamo;
10. El aporte proveniente del fondo para el desarrollo económico y social de los municipios establecido en el inciso tercero del artículo 207, de la Constitución en la forma y cuantía que fije la ley;
11. Las contribuciones y derechos especiales previstos en otras leyes;
12. El producto de los empréstitos, préstamos y demás operaciones de crédito que obtenga;
13. El precio de la venta de los bienes muebles e inmuebles municipales que efectuare;
14. Los aportes especiales o extraordinarios que le acuerden organismos estatales o autónomos;
15. Cualquiera otra que determinen las leyes, reglamentos u ordenanzas.