



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

Audidores y Consultores

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Consejo de Gerentes de  
Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora  
Administradora del  
FONDO DE TITULARIZACION HENCORP VALORES ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 03

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 03**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 03** al 31 de diciembre de 2018 así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, como se describe en nota 2, adjunta a los Estados Financieros.

#### Fundamento de la opinión

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

#### Base contable

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

#### Cuestiones clave de la auditoría

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

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

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



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

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

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

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252

San Salvador, 05 de febrero de 2019



## FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 03

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

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

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

	<u>Al 31 de Diciembre de 2018</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2017</u>
<b>Activo</b>		
Activo corriente	8,399,009.91	8,342,612.51
Bancos (nota 4)	65,654.20	57,905.05
Cartera de Inversiones (nota 5)	1,300,982.51	1,252,334.26
Activos en titularización corto plazo (nota 6)	7,032,000.00	7,032,000.00
Impuestos	373.20	373.20
Activo no corriente	76,766,000.00	83,798,000.00
Activos en titularización largo plazo (nota 6)	76,766,000.00	83,798,000.00
<b>Total activo</b>	<b>US\$ 85,165,009.91</b>	<b>US\$ 92,140,612.51</b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente	3,011,717.57	9,398,122.85
Documentos por Pagar (nota 7)	0.00	6,657,000.00
Comisiones por pagar (nota 8)	675.07	534.13
Honorarios profesionales por pagar (nota 9)	21,500.00	16,000.00
Otras cuentas por pagar (nota 10)	4,363.63	21,414.40
Obligaciones por titularización a corto plazo (nota 11)	2,985,171.07	2,703,163.04
Impuestos y retenciones por pagar	7.80	11.28
Pasivo no corriente	86,042,632.35	85,413,425.45
Obligaciones por titularización de activos largo plazo (nota 11)	51,550,180.20	47,833,076.56
Ingresos diferidos (nota 6)	34,492,452.15	37,580,348.89
Excedentes acumulados del fondo de titularización		
Déficit acumulados del fondo de titularización	(3,889,340.01)	(2,670,935.79)
Déficit acumulados de ejercicio anteriores	(2,670,935.79)	(1,823,153.21)
Déficit del ejercicio	(1,218,404.22)	(847,782.58)
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$ 85,165,009.91</b>	<b>US\$ 92,140,612.51</b>

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 24 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único



## FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 03

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

### Estado de determinación de excedentes del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos totales	US\$ 2,958,280.78	US\$ 2,998,063.07
Ingresos por titularización	2,894,632.52	2,949,038.49
Ingresos por intereses devengados	48,648.25	49,024.58
Otros ingresos	15,000.01	0.00
<b>Egresos</b>		
Gastos de administración y operación	101,298.36	65,860.98
Por administración y custodia	18,570.78	13,245.90
Por clasificación de riesgo	30,000.00	30,000.00
Auditoria externa y fiscal	2,800.08	2,800.08
Servicios de valuación	49,927.50	19,815.00
Gastos financieros	3,783,082.18	3,512,916.76
Intereses valores titularizados	3,783,082.18	3,512,916.76
Otros gastos	292,304.46	267,067.91
Otros gastos (nota 12)	292,304.46	267,067.91
Total de egresos y gastos	4,176,685.00	3,845,845.65
<b>(Déficit) del ejercicio</b>	<b>US\$ (1,218,404.22)</b>	<b>US\$ (847,782.58)</b>

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 24 son parte integral de los Estados Financieros.

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

Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General

Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 03**

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

**Estado de Composición de Excedente del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

	Déficit acumulado		Déficit del período		Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>US\$</b>	<b>(834,400.58)</b>	<b>US\$</b>	<b>(988,752.63)</b>	<b>US\$ (1,823,153.21)</b>
Traslado de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2016		(988,752.63)		988,752.63	0.00
Déficit del ejercicio		0.00		(847,782.58)	(847,782.58)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>US\$</b>	<b>(1,823,153.21)</b>	<b>US\$</b>	<b>(847,782.58)</b>	<b>US\$ (2,670,935.79)</b>
Traslado de resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017		(847,782.58)		847,782.58	0.00
Déficit del ejercicio		0.00		(1,218,404.22)	(1,218,404.22)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>US\$</b>	<b>(2,670,935.79)</b>	<b>US\$</b>	<b>(1,218,404.22)</b>	<b>US\$ (3,889,340.01)</b>

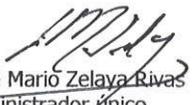
Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 24 son parte integral de los Estados Financieros.

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

  
Lic. Melvin Balmore Cruz  
Contador General



  
Ing. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante Legal

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador Único



## FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 03

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

### Estado de Flujos de Efectivo del Fondo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre de</u> <u>2017</u>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Déficit del ejercicio	US\$ (1,218,404.22)	US\$ (847,782.58)
(Aumento) en cartera de inversiones	(48,648.25)	(49,024.58)
Disminución en activos en titularización	7,032,000.00	7,032,000.00
(Disminución) en documentos por pagar	(6,657,000.00)	(2,918,236.04)
Aumento (disminución) en comisiones por pagar	140.94	(140.94)
Aumento en honorarios por pagar	5,500.00	5,500.00
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(17,050.77)	(32,607.59)
(Disminución) en retenciones por pagar	(3.48)	(3.18)
Aumento en obligaciones por titularización	3,999,111.67	212,078.55
(Disminución) en ingresos diferidos	(3,087,896.74)	(3,410,488.04)
<b>Aumento (disminución) de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<b>7,749.15</b>	<b>(8,704.40)</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>7,749.15</b>	<b>(8,704.40)</b>
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	57,905.05	66,609.45
<b>Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ 65,654.20</b>	<b>US\$ 57,905.05</b>

Las notas que aparecen en las páginas 7 a la 24 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. Eddardo Arturo Alfaro Barillas  
 Gerente General y Representante Legal



  
 Lic. José Mario Zelaya Rivas  
 Administrador único




**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES –ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 03**

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

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

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

---

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

Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada del día diecinueve de octubre de dos mil quince ante los oficios de la Notario Carlos Armando Menjivar Peraza, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-34/2015, 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, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, en el Asiento Registral Único **No. EM-0016-2015** de fecha 12 de noviembre de 2015.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora antes Hencorp Valores, S.A., Titularizadora de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Titularización de Activos es la Administradora del Fondo de Titularización, se constituyó por medio de escritura pública 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 de Valores 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, Número de Asiento Registral de Emisor EV-002-2010 de fecha dieciséis de julio de dos mil diez.

El objeto de la constitución del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres es la emisión de títulos de deuda hasta por un monto de Cincuenta y Dos Millones Seiscientos Noventa y Seis Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, el originador de la cesión de activos al Fondo de Titularización es la Alcaldía Municipal de San Salvador, cediendo los derechos sobre los ingresos sobre flujos futuros de una porción de los primeros ingresos de cada mes del municipio de San Salvador Alcaldía Municipal de San Salvador en concepto de: El producto de los impuestos, tasas y contribuciones municipales, 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, recargos e intereses que perciban conforme a esas leyes, ordenanzas o reglamentos, intereses producidos por cualquier clase de crédito municipal y recargos que se impongan, el producto de la administración de los servicios públicos municipales, las rentas de todo género que el municipio obtenga de las instituciones municipales autónomas y de las empresa mercantiles en que participe o que sea propiedad, los dividendos o utilidades que le correspondan por las acciones o aportes que tengan en sociedad de cualquier genero, las subvenciones, donaciones y legados que reciba, el producto de los contratos que celebre, los frutos civiles de los bienes municipales o que se obtengan con ocasión de otros ingresos municipales, así como los intereses o premios devengados por las cantidades de dinero consignados en calidad de depósito en cualquier banco, el aporte proveniente del fondo para el desarrollo de 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, las contribuciones y derechos especiales previstos en otras leyes, el producto de los empréstitos, préstamos y demas operaciones de crédito que obtenga, el precio de la venta de los bienes muebles e inmuebles municipales que efectuar, los aportes especiales o extraordinarios que le acuerden organismos estatales o autónomos y cualquiera otra que determine las leyes reglamentos u ordenanzas a la Alcaldía Municipal de San Salvador, realizada por medio de testimonio de contrato de cesión de flujos financieros futuros fechada diecinueve de octubre de dos mil quince ante los oficios de la Notario Carlos Armando Menjivar Peraza.

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

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

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

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

### 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 del Fondo de Titularización Hencorp Valores – Comisión Ejecutiva Portuaria Autónoma 01, se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

### Prácticas Contables Utilizadas

- a. **Clasificación de Activos y Pasivos entre corrientes y no corrientes**  
 En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos vencimientos igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.
  
- b. **Compensación de saldos y transacciones**  
 Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.  
  
 Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fondo de Titularización tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en la Cuenta de resultados.
  
- c. **Período contable**  
 El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
  
- d. **Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros**  
 Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
  
- e. **Corrección monetaria**  
 Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
  
- f. **Bases de conversión**  
 Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período, reconociendo el gasto o ingreso producto de la variación.
  
- g. **Otros Activos Corrientes**  
 Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
  
- h. **Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta**  
 De existir una diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta, registrándose contablemente la diferencia temporaria.
  
- i. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**  
 Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
  
- j. **Indemnización**  
 Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.

- k. Gastos de emisión y colocación de valores de deuda  
Los gastos de emisión y colocación de valores de deuda se determinan de acuerdo al estudio realizado por las emisiones y colocaciones que se efectúen.
- l. Flujo de Efectivo  
Los flujos de efectivo de la empresa se realizan a través de la cuenta de bancos, todas aquellas transacciones que no tengan relación con la cuenta se concilian y presentan en el estado de flujo de efectivo.

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

- a. Período contable  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros  
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y Normas Internacionales de Información Financiera.
- c. Corrección monetaria  
Los reconocimientos monetarios por variaciones en los precios de los bienes se reconocen en el momento que se producen.
- d. Bases de conversión  
Las operaciones en moneda diferente del Dólar de los Estados Unidos de América se contabilizan al tipo de cambio vigente al cierre del período.
- e. Activos titularizados  
La base de contabilización es de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Titularización y contrato de Cesión de Flujos Financieros Futuros.
- f. Provisiones  
Se reconocen en los estados financieros como provisión de activo o pasivo, valor que a la fecha de los estados financieros bajo la Base de Costo Histórico se considere gasto o ingreso generado producto de las operaciones del Fondo de Titularización de Activos.
- g. Otros Activos Corrientes  
Los otros activos corrientes se registran en el momento de realizarse la transacción reflejándose a su valor transado.
- h. Impuestos Diferidos e Impuestos Sobre la Renta  
Diferencia significativa entre la base contable y la Ley de Impuesto Sobre la Renta se realiza el cálculo del impuesto de acuerdo con la Ley de Impuesto Sobre la Renta registrándose contablemente la diferencia temporaria.
- i. Derechos sobre excedentes de patrimonios separados  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- j. Indemnización  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del Código de Trabajo vigente.

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

#### NOTA 4 BANCOS

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2018</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2017</u>
<b>Cuenta Discrecional</b>		
Banco de América Central, S.A.	US\$ 65,410.68	US\$ 57,661.54
<b>Cuenta Restringida</b>		
Banco de América Central, S.A.	243.52	243.51
<b>Total bancos</b>	<b>US\$ 65,654.20</b>	<b>US\$ 57,905.05</b>

#### NOTA 5 CARTERA DE INVERSIONES

El saldo de la cuenta de cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2018</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2017</u>
<b>Cartera de inversiones</b>		
Banco G & T Continental cuenta Restringida	US\$ 1,300,982.51	US\$ 1,252,334.26
<b>Total cartera de inversiones</b>	<b>US\$ 1,300,982.51</b>	<b>US\$ 1,252,334.26</b>

La cartera de inversiones esta integrada por cuenta de ahorro denominado según cuenta contable cuenta restringida aperturada en Banco G & T Continental con fecha 20 de mayo de 2016, la cual garantiza cesión de flujos mensual a transferir por la Alcaldía de San Salvador al Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03, dicha cuenta de ahorro no posee restricciones y generara el 4% de interés anual sobre saldos diarios. Al 31 de diciembre de 2018 el fondo obtuvo ingresos por intereses por la cantidad de US\$48,648.25 y al 31 de diciembre de 2017 US\$49,024.58

## NOTA 6 ACTIVO TITULARIZADO A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$83,798,000.00, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a corto plazo por valor de US\$7,032,000.00 y los activos en titularización a largo plazo por US\$ 76,766,000.00 y al 31 de diciembre de 2017 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$90,830,000.00, los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a corto plazo por valor de US\$7,032,000.00 y los activos en titularización a largo plazo por US\$ 83,798,000.00.

Dichos activos fueron transferidos al fondo mediante Escritura Pública de Cesión a título oneroso por parte de la Alcaldía Municipal de San Salvador y hace la tradición a Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, para el Fondo de Titularización Alcaldía Municipal de San Salvador 03, los derechos sobre los primeros flujos futuros de ingresos, libres de impuestos, que se han cedido comprenden todos los derechos sobre los ingresos sobre flujos futuros de una porción de los primeros ingresos de cada mes del municipio de San Salvador Alcaldía Municipal de San Salvador en concepto de: El producto de los impuestos, tasas y contribuciones municipales, 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, recargos e intereses que perciban conforme a esas leyes, ordenanzas o reglamentos, intereses producidos por cualquier clase de crédito municipal y recargos que se impongan, el producto de la administración de los servicios públicos municipales, las rentas de todo género que el municipio obtenga de las instituciones municipales autónomas y de las empresa mercantiles en que participe o que sea propiedad, los dividendos o utilidades que le correspondan por las acciones o aportes que tengan en sociedad de cualquier genero, las subvenciones, donaciones y legados que reciba, el producto de los contratos que celebre, los frutos civiles de los bienes municipales o que se obtengan con ocasión de otros ingresos municipales, así como los intereses o premios devengados por las cantidades de dinero consignados en calidad de depósito en cualquier banco, el aporte proveniente del fondo para el desarrollo de 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, las contribuciones y derechos especiales previstos en otras leyes, el producto de los empréstitos, préstamos y demás operaciones de crédito que obtenga, el precio de la venta de los bienes muebles e inmuebles municipales que efectuar, los aportes especiales o extraordinarios que le acuerden organismos estatales o autónomos y cualquiera otra que determine las leyes reglamentos u ordenanzas a la Alcaldía Municipal de San Salvador; a partir del día uno de cada mes hasta completar el monto de cada una de las 180 mensualidades cedidas. La suma del total de las ciento veinte mensualidades serán equivalentes a US\$105,480,000.00 pagaderos en 180 montos mensuales y sucesivos de US\$586,000.00; Los flujos futuros generaran un ingreso diferido de US\$44,208,497.20 amortizado mensualmente con saldo al 31 de diciembre de 2018 de US\$34,492,452.15 y al 31 de diciembre de 2017 de US\$ 37,580,348.89, obteniendo una diferencia de US\$3,087,896.74

Los ingresos diferidos del periodo, descargado de la cuenta contable de pasivo, correspondiente al 31 de diciembre de 2018 son de **US\$3,087,896.74**, los cuales están divididos: reconocidos en resultados por **US\$2,894,632.52**, reintegros por remanentes de flujos financieros por la cantidad de **US\$236,044.69** y el saldo por **(US\$42,780.47)** corresponde a efectos de reclasificación a saldo de ingreso diferido de (Reclasificación con cargo a cuenta contable 2100000 denominada Originador.

Los ingresos diferidos del periodo, descargado de la cuenta contable de pasivo, correspondiente al 31 de diciembre de 2017 son de **US\$3,410,488.04**, los cuales están divididos: reconocidos en resultados por **US\$2,949,038.49**, el saldo por US\$461,449.55 corresponde a efectos de reclasificación a saldo de ingreso diferido de (Reclasificación con cargo a cuenta contable 2100000 denominada Originador por la cantidad de **US\$366,342.12**) y el saldo restante ha sido cancelado al originador en concepto de reintegros por remanentes de flujos financieros por la cantidad de **US\$95,107.46**.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador Cero Tres, se autorizó en el asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión de Consejo Directivo número CD-34/2015, 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, de conformidad al artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores y artículo 5 del Reglamento de Valores del Mercado de Valores, el Asiento Registral Único No. EM-0016-2015 de fecha 12 de noviembre de 2015, las características de la emisión se describen a continuación:

**CARACTERISTICAS:**

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03 (VTHVAMS03)

Emisor: Hencorp Valores, S.A. Titularizadora, en carácter de administradora del VTHVAMS03 y con cargo a dicho fondo

Originador: Alcaldía Municipal de San Salvador

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, S.A. Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTHVAMS03: Sysvalores, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda a cargo del Fondo de Titularización - Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03 (VTHVAMS03)

Naturaleza del valor: Los valores a emitirse son obligaciones consistentes en valores de titularización - títulos de deuda negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo con cargo al FTHVAMS03

Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVAMS03 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta

Tramo: 1

Monto a negociar: US\$ 9,300,000.00

Fecha de negociación: 27 de noviembre de 2015

Fecha de liquidación: 27 de noviembre de 2015

Plazo de liquidación: T + 0= 27 de noviembre de 2015

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual

Tipo de tasa : Fija

Forma de negociación: A través de SEN

Forma de pago de intereses: Mensual

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

Fecha de vencimiento: 27 de noviembre de 2020

Plazo del tramo: 60 meses

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

Este tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Tramo: 2

Monto a negociar: US\$ 43,396,000.00

Fecha de negociación: 27 de noviembre de 2015

Fecha de liquidación: 27 de noviembre de 2015

Plazo de liquidación: T + 0= 27 de noviembre de 2015

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual

Tipo de tasa : Fija

Forma de negociación: A través de SEN

Forma de pago de intereses: Mensual

Forma de pago de capital: Mensual

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: US\$ 100.00 y múltiplos de cien dólares de los Estados Unidos de América  
Fecha de vencimiento: 27 de noviembre de 2030  
Plazo del tramo: 180 meses  
Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.  
Este tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Tramo: 3

Fecha de negociación: 6 de noviembre de 2017  
Fecha de liquidación: 6 de noviembre de 2017  
Plazo de liquidación: T + 0= 6 de noviembre de 2017  
Tasa de interés a pagar: 6.85% anual  
Rendimiento bruto: 7.80% anual  
Tipo de tasa : Fija  
Monto a negociar: US\$ 2,000,000.00  
Forma de negociación: A través de SEN  
Forma de pago de intereses: Mensual  
Forma de pago de capital: Mensual  
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: 6 de noviembre de 2030  
Plazo del tramo: 156 meses  
Precio base: 93.11%  
Redención anticipada de los Valores: Transcurridos sesenta meses después de la colocación de la emisión, los Valores de Titularización- Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada. La redención anticipada de los valores se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. DE C.V.  
Forma de Representación de los Valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.  
Este tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.  
Clasificación de riesgo: AA, Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de riesgo y A+, Fitch Centroamérica, S.A. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del sistema Financiero dictada al efecto.

Tramo: 4

Fecha de negociación: 10 de noviembre de 2017  
Fecha de liquidación: 13 de noviembre de 2017  
Plazo de liquidación: T + 0= 13 de noviembre de 2017  
Tasa de interés a pagar: 6.85% anual  
Rendimiento bruto: 7.80% anual  
Tipo de tasa : Fija  
Monto a negociar: US\$ 642,000.00  
Forma de negociación: A través de SEN en forma de remate  
Bloques a negociar: un solo bloque.  
Forma de pago de intereses: Mensual  
Forma de pago de capital: Mensual  
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: 13 de noviembre de 2030  
Plazo del tramo: 156 meses  
Precio base: 93.11%

Redención anticipada de los Valores: Transcurridos sesenta meses después de la colocación de la emisión, los Valores de Titularización- Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada. La redención anticipada de los valores se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. DE C.V.

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

Este tramo se encuentra respaldado únicamente por el patrimonio del Fondo de Titularización – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Clasificación de riesgo: AA, Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de riesgo y A+, Fitch Centroamerica, S.A. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del sistema Financiero dictada al efecto.

Tramo: 5

Fecha de negociación: 26 de febrero de 2018

Fecha de liquidación: 26 de febrero de 2018

Plazo de liquidación: T + 1= 27 de febrero de 2018

Tasa de interés a pagar: 6.85% anual

Rendimiento bruto: 7.80% anual

Tipo de tasa : Fija

Monto a negociar: US\$ 2,000,000.00

Forma de negociación: A través de SEN

Forma de pago de intereses: Mensual

Forma de pago de capital: Mensual

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

Fecha de vencimiento: 27 de noviembre de 2030

Plazo del tramo: 153 meses

Precio base: 92.92%

Redención anticipada de los Valores: Transcurridos sesenta meses después de la colocación de la emisión, los Valores de Titularización- Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada. La redención anticipada de los valores se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. DE C.V.

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 – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Clasificación de riesgo: AA, Pacific Credit Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de riesgo y A+, Fitch Centroamerica, S.A. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del sistema Financiero dictada al efecto.

Tramo: 6

Fecha de negociación: 06 de marzo de 2018

Fecha de liquidación: 06 de marzo de 2018

Plazo de liquidación: T + 1= 07 de marzo de 2018

Tasa de interés a pagar: 6.85% anual

Rendimiento bruto: 7.80% anual

Tipo de tasa : Fija

Monto a negociar: US\$ 365,000.00

Forma de negociación: A través de SEN

Forma de pago de intereses: Mensual

Forma de pago de capital: Mensual

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

Fecha de vencimiento: 07 de noviembre de 2030

Plazo del tramo: 152 meses

Precio base: 93.20%

Redención anticipada de los Valores: Transcurridos sesenta meses después de la colocación de la emisión, los Valores de Titularización- Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada. La redención anticipada de los valores se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL,S.A.DE C.V.

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 – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Clasificación de riesgo: AA, Pacífic Credit Ratings, S.A.de C.V., Clasificadora de riesgo y A+, Fitch Centroamerica, S.A. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del sistema Financiero dictada al efecto.

Tramo: 7

Fecha de negociación: 14 de marzo de 2018

Fecha de liquidación: 14 de marzo de 2018

Plazo de liquidación: T + 0= 14 de marzo de 2018

Tasa de interés a pagar: 6.85% anual

Rendimiento bruto: 7.80% anual

Tipo de tasa : Fija

Monto a negociar: US\$ 600,000.00

Forma de negociación: A través de SEN

Forma de pago de intereses: Mensual

Forma de pago de capital: Mensual

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

Fecha de vencimiento: 14 de noviembre de 2030

Plazo del tramo: 152 meses

Precio base: 93.20%

Redención anticipada de los Valores: Transcurridos sesenta meses después de la colocación de la emisión, los Valores de Titularización- Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada. La redención anticipada de los valores se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL,S.A.DE C.V.

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 – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Clasificación de riesgo: AA, Pacífic Credit Ratings, S.A.de C.V., Clasificadora de riesgo y A+, Fitch Centroamerica, S.A. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del sistema Financiero dictada al efecto.

Tramo: 8

Fecha de negociación: 9 de julio de 2018

Fecha de liquidación: 10 de julio de 2018

Plazo de liquidación: T + 1= 10 de julio de 2018

Tasa de interés a pagar: 6.85% anual

Rendimiento bruto: 7.90% anual

Tipo de tasa : Fija

Monto a negociar: US\$ 2,135,000.00

Forma de negociación: A través de SEN

Forma de pago de intereses: Mensual

Forma de pago de capital: Mensual

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

Fecha de vencimiento: 10 de noviembre de 2030

Plazo del tramo: 148 meses

Precio base: 92.64%

Redención anticipada de los Valores: Transcurridos sesenta meses después de la colocación de la emisión, los Valores de Titularización- Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada. La redención anticipada de los valores se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL,S.A.DE C.V.

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 – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Clasificación de riesgo: AA, Pacific Credit Ratings, S.A.de C.V., Clasificadora de riesgo y A+, Fitch Centroamerica, S.A. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del sistema Financiero dictada al efecto.

Tramo: 9

Fecha de negociación: 12 de julio de 2018

Fecha de liquidación: 12 de julio de 2018

Plazo de liquidación: T + 0= 12 de julio de 2018

Tasa de interés a pagar: 6.85% anual

Rendimiento bruto: 7.90% anual

Tipo de tasa : Fija

Monto a negociar: US\$ 551,200.00

Forma de negociación: A través de SEN

Forma de pago de intereses: Mensual

Forma de pago de capital: Mensual

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

Fecha de vencimiento: 12 de noviembre de 2030

Plazo del tramo: 148 meses

Precio base: 92.64%

Redención anticipada de los Valores: Transcurridos sesenta meses después de la colocación de la emisión, los Valores de Titularización- Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada. La redención anticipada de los valores se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL,S.A.DE C.V.

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 – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Clasificación de riesgo: AA, Pacific Credit Ratings, S.A.de C.V., Clasificadora de riesgo y A+, Fitch Centroamerica, S.A. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del sistema Financiero dictada al efecto.

Tramo: 10

Fecha de negociación: 20 de noviembre de 2018

Fecha de liquidación: 20 de noviembre de 2018

Plazo de liquidación: T + 1= 21 de noviembre de 2018

Tasa de interés a pagar: 6.85% anual

Rendimiento bruto: 8.05% anual

Tipo de tasa : Fija

Monto a negociar: US\$ 1,005,800.00

Forma de negociación: A través de SEN en forma de remate

Bloques a negociar:

1. Bloque 1: US\$690,000.00
2. Bloque 2: US\$315,800.00

Forma de pago de intereses: Mensual

Forma de pago de capital: Mensual

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

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2030

Plazo del tramo: 144 meses

Precio base: 91.77%

- En operaciones de remate solamente puede pujar por la totalidad del monto de cada bloque.

Redención anticipada de los Valores: Transcurridos sesenta meses después de la colocación de la emisión, los Valores de Titularización- Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada. La redención anticipada de los valores se efectuará al valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL,S.A.DE C.V.

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 – Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03.

Clasificación de riesgo: AA, Pacífic Credit Ratings, S.A.de C.V., Clasificadora de riesgo y A+, Fitch Centroamerica, S.A. La sociedad Titularizadora mantendrá la Emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y se actualizará conforme a la resolución de la Superintendencia del sistema Financiero dictada al efecto.

## NOTA 7 DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre 2017 los documentos por pagar se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Originador pendiente de liquidación	US\$ 0.00	US\$ 6,657,000.00
<b>Total Documentos por pagar</b>	<b>US\$ 0.00</b>	<b>US\$ 6,657,000.00</b>

## NOTA 8 COMISIONES POR PAGAR

	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Por custodia	US\$ 675.07	US\$ 534.13
<b>Total Comisiones por pagar</b>	<b>US\$ 675.07</b>	<b>US\$ 534.13</b>

**NOTA 9 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo de la cuenta de honorarios profesionales se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2018</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2017</u>
Servicios de clasificación de riesgo-PCR	US\$ 11,500.00	US\$ 8,500.00
Servicios de clasificación de riesgos – Fitch Centroamérica	10,000.00	7,500.00
<b>Total Honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$ 21,500.00</b>	<b>US\$ 16,000.00</b>

**NOTA 10 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo de otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2018</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2017</u>
Servicios de Publicidad	US\$ 1,542.31	US\$ 1,500.00
Cedeval	90.83	267.84
Bolsa de valores	1,730.49	18,646.56
Representante de los Tenedores de Valores	1,000.00	1,000.00
Funde	0.00	0.00
<b>Total otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$ 4,363.63</b>	<b>US\$ 21,414.40</b>

La cuantía de montos colocados a fecha de este informe asciende a US\$61,995,000.00 haciendo totalidad de las colocaciones de sus tramos.

**NOTA 11 OBLIGACIONES POR TITULARIZACION DE ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos se detalla de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2018</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2017</u>
<b>Obligaciones por titularización de activos de a corto plazo</b>		
Flujos futuros - principal	2,910,406.25	2,653,334.73
Intereses	74,764.82	49,828.31
<b>Sub-total obligaciones por titularización a corto plazo</b>	<b>US\$ 2,985,171.07</b>	<b>US\$ 2,703,163.04</b>
<b>Obligaciones por titularización de activos de a largo plazo</b>		
Flujos futuros - principal	51,550,180.20	47,833,076.56
<b>Sub-total obligaciones por titularización a largo plazo</b>	<b>US\$ 51,550,180.20</b>	<b>US\$ 47,833,076.56</b>
<b>Total obligaciones por titularización a Corto y largo Plazo</b>	<b>US\$ 54,535,351.27</b>	<b>US\$ 50,536,239.60</b>

Las obligaciones de Titularización provienen de los valores colocados en la Bolsa de Valores a través de Prival Securities El Salvador, S.A. de C.V., en su tramo 1 por US\$ 9,300,000.00; su tramo 2 por US\$ 43,396,000.00, en su tramo 3 por US\$2,000,000.00, en su tramo 4 por US\$642,000.00, en su tramo 5 por US\$2,000,000.00, en su tramo 6 por US\$365,000.00, en su tramo 7 por US\$600,000.00, en su tramo 8 por US\$2,135,000.00, en su tramo 9 por US\$551,200.00 y tramo 10 por US\$1,005,800.00 haciendo la totalidad de tramos del fondo de US\$61,995,000.00.

#### **NOTA 12 OTROS GASTOS**

El saldo de la cuentas otros gastos al 31 de diciembre de 2018 por la cantidad de US\$292,304.46 se encuentra integrado por gasto de administración titularizadora de activos por la cantidad de US\$265,534.84, colocación de títulos de US\$7,711.63, papelería y útiles de US\$44.99, representante de los tenedores de valores por la cantidad de US\$12,000.00 y publicaciones por la cantidad de US\$7,013.00 y al 31 de diciembre de 2017 por la cantidad de US\$267,067.91, integrado por el gasto de administración titularizadora de activos por la cantidad de US\$247,665.95, colocación de títulos por la cantidad de US\$3,074.96 representante de los tenedores de valores por la cantidad de US\$12,000.00 y publicaciones por la cantidad de US\$4,327.00.

#### **NOTA 13 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se tienen activos titularizados en mora.

#### **NOTA 14 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se tienen retiros de excedentes.

#### **NOTA 15 CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

#### **NOTA 16 RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La NIIF requiere la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesto el fondo de titularización, así como los métodos y supuestos utilizados.

Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora como administrador del Fondo de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03, tiene establecidos evaluar de acuerdo al Manual de Gobierno Corporativo:

**Riesgo Reputacional:**

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

**Riesgo Operativo:**

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

**Riesgo de fraude interno o externo:**

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

**Daños materiales:**

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

**NOTA 17 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se tienen saldos de documentos y cuentas por cobrar de las comisiones devengadas por la administración del patrimonio separado y pagos efectuados por cuenta de Hencorp Valores, Ltda., Titularizadora.

Al 31 de diciembre de 2018, los contratos vigentes son los que se describen a continuación:

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

**NOTA 18 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

**NOTA 19 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no hay contingencias que informar.

**NOTA 20 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no hay cauciones que informar.

**NOTA 21 SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

**NOTA 22 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 64 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 15 de enero de 2019, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores - Alcaldía Municipal de San Salvador 03, con sus anexos al 31 de diciembre de 2018.

Según acta No. 33 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2018, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores - Alcaldía Municipal de San Salvador 03, con sus anexos al 31 de diciembre de 2017.

b) Dictamen e Informe Fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2018 asciende a un valor de US\$85,165,009.91, para el Fondo de Titularización Hencorp Valores – Alcaldía Municipal de San Salvador 03, por lo tanto cumple con una de las condiciones requeridas en el art. 131 literal a) del Código Tributario, para nombrar auditor y dictaminarse fiscalmente para el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2019.

## c) Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el detalle de Valores de Titularización Hencorp Valores Alcaldía Municipal de San Salvador 03, en sus tramo 1 por US\$ 9,300,000.00, su tramo 2 por US\$ 43,396,000.00, en su tramo 3 por US\$2,000.000.00, en su tramo 4 por US\$642,000.00, en su tramo 5 por US\$2,000,000.00, en su tramo 6 por US\$365,000.00, en su tramo 7 por US\$600,000.00, en su tramo 8 por US\$2,135,000.00, en su tramo 9 por US\$551,200.00 y tramo 10 por US\$1,005,800.00 haciendo la totalidad de tramos del fondo de US\$61,995,000.00 y se muestra a continuación:

Detalle de tramos colocados en 2018.

**Tramos colocados en 2018**

TENEDORES	TRAMO	SALDO AL 31/12/2017	FECHA DE COLOCADO	SALDO COLOCADO	SALDO AL 31/12/2018
1	1	34,000.00			34,000.00
2	1	100,000.00			100,000.00
3	1	100,000.00			100,000.00
4	1	116,000.00			116,000.00
4	6		07/03/2018	100,000.00	100,000.00
4	8		10/07/2018	75,000.00	75,000.00
5	1	150,000.00			150,000.00

TENEDORES	TRAMO	SALDO AL 31/12/2017	Tramos colocados en 2018		
			FECHA DE COLOCADO	SALDO COLOCADO	SALDO AL 31/12/2018
5	7	0.00	14/03/2018	600,000.00	600,000.00
5	9	0.00	10/07/2018	500,000.00	500,000.00
5	10	0.00	10/07/2018	315,800.00	315,800.00
6	1	0.00			0.00
7	1	3,000,000.00			3,000,000.00
7	2	21,698,000.00			21,698,000.00
7	1	5,000,000.00			5,000,000.00
7	3	2,000,000.00			2,000,000.00
7	5	0.00	27/02/2018	2,000,000.00	2,000,000.00
7	8	0.00	10/07/2018	1,950,000.00	1,950,000.00
7	10	0.00	21/11/2018	690,000.00	690,000.00
8	1	400,000.00			400,000.00
9	1	200,000.00			200,000.00
10	1	200,000.00			200,000.00
11	2	21,698,000.00			21,698,000.00
11	4	642,000.00			642,000.00
12	6	0.00	07/03/2018	100,000.00	100,000.00
13	6	0.00	07/03/2018	50,000.00	50,000.00
14	6	0.00	07/03/2018	115,000.00	115,000.00
15	8	0.00	10/07/2018	10,000.00	10,000.00
16	8	0.00	10/07/2018	90,000.00	90,000.00
17	8	0.00	10/07/2018	10,000.00	10,000.00
17	9	0.00	12/07/2018	1,200.00	1,200.00
18	9	0.00	12/07/2018	50,000.00	50,000.00
Total		55,338,000.00		6,657,000.00	61,995,000.00

## Detalle de tramos colocados en 2017

TENEDORES	TRAMO	SALDO AL 31/12/2016	Tramos colocados en 2017		
			FECHA DE COLOCADO	SALDO COLOCADO	SALDO AL 31/12/2017
1	1	34,000.00			34,000.00
2	1	100,000.00			100,000.00
3	1	100,000.00			100,000.00
4	1	116,000.00			116,000.00
5	1	150,000.00			150,000.00
6	1	0.00			0.00
7	1	3,000,000.00			3,000,000.00
7	2	21,698,000.00			21,698,000.00
7	1	5,000,000.00			5,000,000.00
7	3	0.00	06/11/2017	2,000,000.00	2,000,000.00
8	1	400,000.00			400,000.00
9	1	200,000.00			200,000.00
10	1	200,000.00			200,000.00
11	2	21,698,000.00			21,698,000.00
11	4	0.00	13/11/2017	642,000.00	642,000.00
Total		52,696,000.00		2,642,000.00	55,338,000.00

- d) Durante el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se tuvieron cambios en los tenedores de valores.

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

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

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