



## 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 DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del **FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado del resultado global, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo del 17 de agosto al 31 de diciembre de 2022, 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 – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01** al 31 de diciembre de 2022 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, estos 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 más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.



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

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

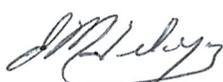
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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

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

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

  
Lic. José Mario Zelaya Rivas  
Inscripción profesional N° 252



San Salvador, 02 de febrero de 2023

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01**

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

**Balance General al 31 de diciembre de 2022**

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

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b>	
	<b><u>2022</u></b>	
<b>Activo</b>		
Activo corriente	US\$	5,029.30
Bancos (nota 4)		1,469.20
Activos en titularización (nota 5)		3,560.10
Activo no corriente		1,974,769.40
Activos en titularización a Largo Plazo (nota 5)		1,974,769.40
<b>Total activo</b>	<b>US\$</b>	<b><u>1,979,798.70</u></b>
<b>Pasivo</b>		
Pasivo corriente		743,445.73
Cuentas por pagar (nota 6)		741,484.50
Comisiones por pagar (nota 7)		7.30
Honorarios profesionales por pagar (nota 8)		125.00
Otras cuentas por pagar (nota 9)		59.95
Obligaciones por titularización de activos (nota 10)		1,768.98
Pasivo no corriente		1,206,568.74
Obligaciones por titularización de activos (nota 10)		9,065.84
Ingresos diferidos (nota 5)		1,197,502.90
Excedentes acumulados del fondo de titularización		29,784.23
Excedentes del ejercicio		29,784.23
<b>Total pasivo</b>	<b>US\$</b>	<b><u>1,979,798.70</u></b>

Las notas que aparecen 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 – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01**

(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 17 de agosto al 31 de diciembre de 2022**

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

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b>
	<b><u>2022</u></b>
<b>Ingresos</b>	
Ingresos de operación y administración	US\$ 30,469.97
Ingresos por activos titularizados	30,469.97
Ingresos por inversiones	0.00
Otros ingresos	0.00
<b>Egresos</b>	
Gastos de administración y operación	396.95
Por administración y custodia	32.48
Titularización de activos	126.97
Por clasificación de riesgo	124.50
Por auditoría externa y fiscal	2.50
Por servicios de valuación	15.00
Por honorarios profesionales	92.50
Otros gastos administrativos	3.00
Gastos financieros	224.49
Intereses valores titularización	224.49
Otros gastos (nota 14)	64.30
Otros gastos	64.30
Total de egresos y gastos	685.74
<b>Excedente del ejercicio</b>	<b>US\$ 29,784.23</b>

Las notas que son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01**

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

**Estado de Composición de Excedentes del Fondo del 17 de agosto al 31 diciembre de 2022**

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

	<u>Déficit ejerc.</u>		<u>Excedente del</u>		<u>Total</u>
	<u>anterior</u>		<u>período</u>		
<b>Saldo al 17 de agosto de 2022</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$ 0.00</b>
Resultado del ejercicio		0.00		29,784.23	29,784.23
<b>Saldo al 31 de diciembre 2022</b>	<b>US\$</b>	<b>0.00</b>	<b>US\$</b>	<b>29,784.23</b>	<b>US\$ 29,784.23</b>

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01**

(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 17 de agosto al 31 de diciembre de 2022**

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

	<b><u>Al 31 de diciembre</u></b>
	<b><u>de 2022</u></b>
Flujo de efectivo por actividades de operación	
Excedente del ejercicio	US\$ 29,784.23
Cambios netos en activos y pasivos:	
(Aumento) de Activo en titularización	(1,978,329.50)
Aumento en Cuentas por pagar	741,484.51
Aumento en Comisiones por pagar	7.30
Aumento en Honorarios profesionales por pagar	125.00
Aumento en Otras cuentas por pagar	59.95
Aumento en ingresos diferidos	1,197,502.90
Aumento por obligaciones por titularización de activos	<u>10,834.81</u>
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo provisto por las actividades de operación	1,469.20
<i>Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo</i>	<u>0.00</u>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio</b>	<b>US\$ <u>1,469.20</u></b>

Las notas que aparecen son parte integral de los Estados Financieros.

Zelaya Rivas Asociados, S.A. de C.V.  
(Reg. 2503) Auditores ExternosLic. Melvin Balmore Cruz  
Contador GeneralIng. Eduardo Arturo Alfaro Barillas  
Gerente General y Representante LegalLic. José Mario Zelaya Rivas  
Administrador único

**FONDO DE TITULARIZACIÓN - HENCORP VALORES – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01**

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

**Notas a los estados financieros del 17 de agosto al 31 de diciembre 2022**

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

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

Fondo de Titularización - Hencorp Valores – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES CERO UNO, de conformidad con el artículo 44 de la Ley de Titularización de Activos quedó constituido con testimonio de contrato de titularización de activo fechada seis de junio de dos mil veintidós ante los oficios del Notario Gerardo Miguel Barrios Herrera, la autorización del asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero fue aprobada en sesión de Consejo Directivo número CD-26/2022 de fecha 31 de mayo de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, 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-16-2022** de fecha 9 de junio de 2022.

Hencorp Valores, Ltda., 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 Fondo de Titularización Hencorp Valores – Dirección de Obras Municipales 01 se registró por lo siguiente:

a) La Dirección Nacional de Obras Municipales, cederá, transferirá y realizará la tradición al Fondo de Titularización de manera irrevocable y a título oneroso que en virtud del presente instrumento se constituye, por medio de la Titularizadora, todos los derechos sobre los primeros flujos financieros provenientes de una porción de los primeros ingresos correspondientes a i) los aportes del estado; ii) los fondos provenientes de rentas, cánones, intereses, utilidades y frutos que obtenga de sus bienes muebles, inmuebles, o como producto de sus operaciones financieras; iii) otros ingresos o bienes de cualquier tipo, que adquiera o cualquier título, inclusive los que se originen como consecuencia del otorgamiento de una concesión y iv) cualquier otro ingreso que en el futuro se encuentre facultado legalmente a percibir.

Los montos establecidos serán libres de cualquier impuesto que el presente o futuro puedan serles establecidos, correspondiendo a la Dirección Nacional de Obras Municipales el pago, ya sea a la administración tributaria o la entidad competente, de todo tipo de impuesto, tasas, contribuciones especiales o tributos en general que cause la generación de dichos flujos financieros futuros en caso aplicasen.

**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 (Nota 23).

### 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 América será moneda de curso legal en El Salvador y que todas las transacciones que se realicen en el sistema financiero se expresarán en dólares estadounidenses. Según decreto Legislativo No. 57 de fecha 8 de junio de 2021 que contiene la Ley Bitcoin, la cual establece al Bitcoin como moneda de curso legal en el territorio de El Salvador, irrestricto con poder liberatorio, ilimitado en cualquier transacción y a cualquier título que las personas naturales jurídicas públicas o privadas requieran realizar, entrando en vigencia en 90 días posterior a su aprobación, en fecha 7 de septiembre de 2021. Los libros del Fondo de Titularización de Activos se llevan en dólares de los Estados Unidos de América, representados por el símbolo \$ en los estados financieros adjuntos.

### Principales políticas 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 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 3 CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

- a. Período contable  
El período contable de los estados financieros es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- b. Bases de preparación y presentación de los Estados Financieros  
Los estados financieros se preparan sobre la Base del Costo Histórico y su presentación de acuerdo con normativas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero 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. **Derechos sobre excedentes de patrimonios separados**  
Los derechos sobre excedentes de patrimonios separados se determinan al momento de la constitución de los mismos.
- i. **Indemnización**  
Las indemnizaciones de los empleados se hacen sobre la base del código de trabajo vigente.
- j. **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.
- k. **Flujo de Efectivo,**  
Los flujos de efectivo del Fondo 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 4 BANCOS**

El saldo de la cuenta de bancos al 31 de diciembre de 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2022</u></b>	
<b>Cuenta discrecional</b>		
Banco de América Central	US\$	192.81
<b>Cuenta restringida</b>		
Banco de América Central		1,276.39
<b>Total de bancos</b>	<b>US\$</b>	<b><u>1,469.20</u></b>

#### **NOTA 5 ACTIVOS EN TITULARIZACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de Activos en Titularización asciende a US\$1,978,329.50 los cuales se encuentran integrados por los activos en titularización a corto plazo por valor de US\$3,560.10 y los activos en titularización a largo plazo por US\$1,974,769.40.

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente emisión serán invertidos por la Sociedad Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización, en la adquisición de todos los derechos sobre los primeros flujos financieros futuros una vez cumplida la obligación de enterar el monto de cesión mensual o canceladas las obligaciones con el FONDO DE TITULARIZACIÓN HENCORP VALORES DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES CERO UNO, provenientes de i) los aportes del estado, ii) los fondos provenientes de rentas, cánones, intereses, utilidades y frutos que obtengan de sus bienes muebles, inmuebles, o como producto de sus operaciones financieras, iii) otros ingresos o bienes de cualquier tipo, que adquiera o cualquier título, inclusive los que se originen como consecuencia del otorgamiento de una cesión y iv) cualquier otro ingreso que en el futuro se encuentre facultado legalmente a percibir. Los montos establecidos serán libres de cualquier impuesto que el presente o futuro puedan serles establecidos, correspondiendo a la Dirección Nacional de Obras Municipales el pago, ya sea a la administración tributaria o la entidad competente, de todo tipo de impuesto, tasas, contribuciones especiales o tributos en general que cause la generación de dichos flujos financieros futuros en caso aplicasen. La Titularizadora actuando como administradora del Fondo, se comprometerá a pagar a la Dirección Nacional de Obras Municipales, la suma de hasta SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, pagaderos una vez hayan sido colocados en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización emitidos a cargo del referido Fondo. Por su parte, la Dirección Nacional de Obras Municipales, se obligará a enterar al Fondo de Titularización en referencia por medio de la Titularizadora, hasta la suma de MIL NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, pagaderos periódicamente dentro del plazo de ciento ochenta meses, en montos mensuales sucesivos y proporcionales a los costos, montos y plazos de los valores emitidos a cargo del FTHVDOM CERO UNO, de ONCE MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, contados a partir de la fecha de la primera colocación en el mercado bursátil de los valores emitidos a cargo del FTHVDOMO CERO UNO, correspondiente a los flujos financieros futuros objeto de cesión.

Los ingresos diferidos del periodo, correspondiente al 31 de diciembre de 2022 son de US\$1,197,502.90. Los ingresos diferidos disminuidos del periodo correspondiente al 31 de diciembre de 2022 son de **(US\$31,497.10)** los cuales están divididos ingresos registrados en resultados del periodo por **US\$30,469.97**, más reintegro del originador por un monto de **US\$352.83**, más un ajuste por un monto de **US\$674.30** para ajuste de tabla de ingreso diferido.

El Fondo de Titularización Hencorp Valores – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES CERO UNO, se autorizó en el asiento registral por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión de Consejo Directivo número CD-26/2022 de fecha 31 de mayo de 2022, asentándose en el Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero, 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-16-2022 de fecha 9 de junio de 2022, las características de la emisión se describen a continuación:

### **CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Hencorp Valores DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01 (FTHVDOM 01).

Emisor: Hencorp Valores, LTDA., Titularizadora, en carácter de administradora del FTHVDOM 01 y con cargo a dicho fondo.

Originador: Dirección Nacional de Obras Municipales

Sociedad Titularizadora: Hencorp Valores, S.A. Titularizadora

Representante de los Tenedores de Valores de Titularización – Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTHVDOM 01: 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 – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01 (FTHVDOM 01).

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 FTHVDOM 01

Clase de valor: Valores de titularización – Títulos de Deuda con cargo al FTHVDOM 01 representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Tramo I

Fecha de negociación Tramo 1: 17 de agosto de 2022.  
 Fecha de vencimiento Tramo 1: 18 de agosto de 2027.  
 Monto Negociado Tramo 1: US\$3,500.00  
 Plazo Tramo 1: Treinta y uno meses.  
 Tasa de Interés Tramo 1: 7.55% anual  
 Forma de pago de Capital Tramo 1: Mensual

Tramo II

Fecha de negociación Tramo 2: 29 de agosto de 2022.  
 Fecha de vencimiento Tramo 2: 29 de agosto de 2047.  
 Monto Negociado Tramo 2: US\$2,200.00  
 Plazo Tramo 2: Treinta y uno meses.  
 Tasa de Interés Tramo 2: 7.55% anual  
 Forma de pago de Capital Tramo 2: Mensual

Tramo III

Fecha de negociación Tramo 3: 22 de septiembre de 2022.  
 Fecha de vencimiento Tramo 3: 22 de septiembre de 2027.  
 Monto Negociado Tramo 3: US\$2,000.00  
 Plazo Tramo 3: Treinta y uno meses.  
 Tasa de Interés Tramo 3: 7.55% anual  
 Forma de pago de Capital Tramo 3: Mensual

Tramo IV

Fecha de negociación Tramo 4: 20 de octubre de 2022.  
 Fecha de vencimiento Tramo 4: 20 de octubre de 2027.  
 Monto Negociado Tramo 4: US\$1,100.00  
 Plazo Tramo 4: Treinta y dos meses.  
 Tasa de Interés Tramo 4: 7.55% anual  
 Forma de pago de Capital Tramo 4: Mensual

Tramo V

Fecha de negociación Tramo 5: 30 de noviembre de 2022.  
 Fecha de vencimiento Tramo 5: 30 de noviembre de 2027.  
 Monto Negociado Tramo 5: US\$2,400.00  
 Plazo Tramo 5: Veinte y nueve meses.  
 Tasa de Interés Tramo 5: 7.65% anual  
 Forma de pago de Capital Tramo 5: Mensual

**NOTA 6 DOCUMENTOS POR PAGAR**

El saldo de los documentos por pagar al 31 de diciembre de 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2022</u></b>
Originador	US\$ 741.484.50
<b>Total de documentos por pagar</b>	<b>US\$ <u>741,484.50</u></b>

**NOTA 7 COMISIONES POR PAGAR**

El saldo de comisiones por pagar al 31 de diciembre de 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2022</u></b>	
Por custodia	US\$	4.30
Por comercialización		3.00
<b>Total de comisiones por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>7.30</u></b>

**NOTA 8 HONORARIOS PROFESIONALES POR PAGAR**

El saldo de los honorarios profesionales por pagar al 31 de diciembre de 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2022</u></b>	
Por servicios de representación de los tenedores	US\$	12.50
Por servicios de clasificación de riesgos		112.50
<b>Total de honorarios profesionales por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>125.00</u></b>

**NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2022</u></b>	
Perito valuador	US\$	15.00
Publicaciones		2.50
Honorarios legales		10.00
CEDEVAL		3.83
Bolsa de valores		4.35
Provisión gastos papelería y útiles		1.87
Asesorías		22.40
<b>Total de otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>59.95</u></b>

**NOTA 10 OBLIGACIONES POR TITULARIZACIÓN DE ACTIVOS A CORTO Y LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de la cuenta de obligaciones por titularización de activos a corto plazo y largo plazo se detallan a continuación:

	<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2022</u></b>	
Principal	US\$	1,752.04
Intereses		16.94
<b>Sub total obligaciones por titularización de activos</b>		<b><u>1,768.98</u></b>
Provisión por obligación de titularización de activos a largo plazo		9,065.84
Flujos futuros – principal		<u>9,065.84</u>

<b>Total obligaciones por titularización de activos</b>	<b>US\$</b>	<b>10,834.82</b>
---	-------------	------------------

Las obligaciones por titularización de activos a corto plazo, incluye capital e intereses generados de la colocación con un plazo de amortización igual a 12 meses y el largo plazo corresponde al capital colocado con plazo de amortización mayor a 12 meses. Las obligaciones de Titularización provienen de los valores colocados en la Bolsa de Valores a través de CEDEVAL, en su tramo 1 asciende a US\$ 3,500.00, tramo 2 asciende a US\$ 2,200.00, tramo 3 asciende a US\$ 2,000.00, tramo 4 asciende a US\$1,100.00, tramo 5 asciende a US\$ 2,400.00.

#### **NOTA 11 DETALLE DE ACTIVO TITULARIZADO EN MORA**

Al 31 de diciembre de 2022, no se tienen activos titularizados en mora.

#### **NOTA 12 EXCEDENTES DE FONDOS DE TITULARIZACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2022, se tiene un excedente del ejercicio de US\$29,784.23.

#### **NOTA 13 CAMBIOS CONTABLES**

Al 31 de diciembre de 2022, no se tienen cambios en los principios contables adoptados.

#### **NOTA 14 OTROS GASTOS**

El saldo de los otros gastos al 31 de diciembre de 2022, se encuentra integrado de la siguiente manera:

		<b><u>Al 31 de diciembre de</u></b> <b><u>2022</u></b>
Colocación de títulos	US\$	22.40
Papelería, útiles y sistemas		2.00
Publicaciones		2.50
Asesorías		22.40
Trámites inscripción Casa Corredora		15.00
<b>Total de otras cuentas por pagar</b>	<b>US\$</b>	<b><u>64.30</u></b>

#### **NOTA 15 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 DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01, tiene establecido 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 16 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2022 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 2022 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 Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
- c) Contrato de Representante de los Tenedores de Valores con Sysvalores de El Salvador S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
- d) Contrato con Central de Depósitos de Valores, S.A. de C.V. por Custodia de Contratos y Depósitos de Valores.

## **NOTA 17 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2022, no se tienen impuestos diferidos e impuesto sobre la renta.

## **NOTA 18 CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2022, no hay contingencias que informar.

**NOTA 19 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2022, no hay cauciones que informar.

**NOTA 20 SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2022, no se tuvieron sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero u otra Autoridad Administrativa.

**NOTA 21 HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**a) Aprobación de los estados financieros

Según acta No. 219 de Consejo de Gerentes, celebrada el día 04 de enero de 2023, se aprobaron los Estados Financieros del Fondo de Titularización Hencorp Valores – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01, con sus anexos al 31 de diciembre de 2022.

b) Dictamen e Informe Fiscal

El total de activos reflejados al 31 de diciembre de 2022 asciende a un valor de US\$1,979,798.70, por el Fondo de Titularización Hencorp Valores – DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01, 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 2023, por lo que la compañía administradora debe nombrar auditor fiscal para el período correspondiente al 2023.

## c) Al 31 de diciembre de 2022, de los Valores de Titularización Hencorp Valores DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01 colocados, se detallan a continuación:

<b>Tramo colocado</b>			
<b>Tramo</b>	<b>Fecha de colocado</b>	<b>Saldo de colocado</b>	<b>Saldo al 31/12/2022</b>
1	17/08/2022	3,500.00	3,500.00
2	29/08/2022	2,200.00	5,700.00
3	22/09/2022	2,000.00	7,700.00
4	20/10/2022	1,100.00	8,800.00
5	30/11/2022	2,400.00	11,200.00
		<b>\$11,200.00</b>	

## d) Al 31 de diciembre de 2022, los cambios en la propiedad de tenedores de valores se detallan a continuación:

<b>TENEDORES</b>	<b>TRAMO</b>	<b>FECHA DE MOVIMIENTO</b>	<b>MOVIMIENTO</b>		<b>SALDO AL 31/12/2022</b>
			<b>AUMENTO</b>	<b>DISMINUCIÓN</b>	
1	1	18/08/2022	100.00	0.00	100.00
2	1	18/08/2022	3,000.00	0.00	3,100.00
3	1	18/08/2022	400.00	0.00	3,500.00
4	2	29/08/2022	200.00	0.00	3,700.00
5	2	29/08/2022	100.00	0.00	3,800.00
6	2	29/08/2022	1,900.00	0.00	5,700.00

TENEDORES	TRAMO	FECHA DE MOVIMIENTO	MOVIMIENTO		SALDO AL 31/12/2022
			AUMENTO	DISMINUCIÓN	
6	3	22/09/2022	100.00	0.00	5,800.00
7	3	22/09/2022	1,900.00	0.00	7,700.00
7	4	20/10/2022	1,100.00	0.00	8,800.00
7	5	30/11/2022	2,400.00	0.00	11,200.00
<b>TOTALES</b>			<b>11,200.00</b>	<b>0.00</b>	

## NOTA 22 CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Al 31 de diciembre de 2022 la Clasificación de Riesgo de Valores de Titularización Hencorp Valores DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES 01, se detalla a continuación:

Fondo	Calificadora	Calificación	Fecha de calificación
FTHVDOM01	Pacific Credit Ratings	AAA	31/12/2022

Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo".

## 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 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.

Las notas que aparecen 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