



## Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al  
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora  
Montreal Uno  
**FTIRTMONT UNO**

Monto de la Emisión: hasta US\$ 60,000,000.00



**Enero 2021**



**Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:  
FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO – FTIRTMONT UNO  
Por un monto de hasta: US \$60,000,000.00**

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno – FTIRTMONT UNO – se integra inicialmente conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa por el monto de US\$54,153,321 con 40 inmuebles y el pago de sus construcciones, con una emisión por el monto de US\$60,000,000.00. El objeto del Fondo de Titularización es, indistintamente, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización- Títulos de Participación, por lo que está dirigido para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

#### **Principales Características**

**Monto de la Emisión:** Hasta sesenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$60,000,000.00).

**Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:** Diez dólares de los Estados Unidos de América (US\$10.00) y múltiplos de contratación de diez dólares de los Estados Unidos de América (US\$10.00).

**Cantidad de Valores:** 6,000,000.

**Clase de Valor:** Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

**Moneda de Negociación:** Dólares de los Estados Unidos de América.

**Plazo de la Emisión:** El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

**Respaldo de la Emisión:** El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

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

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

**Forma y Lugar de Pago:** La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.

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

**Bolsa en la que se inscribe la emisión:** Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

**Clasificación de Riesgo:** NIVEL UNO, SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. (Con información financiera de los Originadores auditada al 31 de diciembre de 2019, y no auditada a junio de 2020).

#### **LOS BIENES DE RICORP TITULARIZADORA, S.A. NO RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR EL FONDO DE TITULARIZACIÓN**

#### **Razones literales:**

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

LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

**ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.**

#### **Autorizaciones:**

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizando para inscribir a Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO, en sesión No. JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registrará la autorización de la emisión VTRTMONT UNO concedida. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, número JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Escritura Pública del Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, otorgado ante los oficios notariales de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, con fecha doce de enero de 2021, por Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No. XIII, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de los valores ofrecidos.

**Sociedad Titularizadora,  
Estructuradora y Administradora del  
FTIRTMONT 1:**  
Ricorp Titularizadora, S.A.



**Sociedades Originadoras:**  
Almacenes Vidri, S.A. de C.V.,  
y La Salvadora, S.A. de C.V.;  
MATCO, S.A.



**Representante de Tenedores  
de Valores:**  
Lafise Valores de El Salvador,  
S.A. de C.V., Casa de  
Corredores de Bolsa



**Casa Colocadora:**  
Servicios Generales Bursátiles, S.A.  
de C.V., Casa de Corredores de  
Bolsa



## II. Contraportada

El Fondo de Titularización FTIRTMONT UNO, contará con los siguientes servicios:

### I. Estructurador:

Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.  
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interlialia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.  
Sitio web: [www.latitularizadora.com](http://www.latitularizadora.com)  
Teléfono: (503)2133-3700  
Contacto: [info@gruporicorp.com](mailto:info@gruporicorp.com)

### II. Agente Colocador:

Nombre: Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa  
Dirección: 57 Avenida Norte, No.130, San Salvador.  
Sitio web: [www.sgbsal.com](http://www.sgbsal.com)  
Teléfono: (503) 2121-1800  
Fax: (503)2260-5578  
Contacto: [info@sgbsal.com](mailto:info@sgbsal.com)

### III. Auditor Externo

Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.  
Número de Consejo de Vigilancia: N° 215  
Número de Asiento Registral: AE-0028-1994  
Dirección: Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.  
Sitio web: <http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es>  
Teléfono: (503) 2218-6400  
Fax: (503) 2218-6461  
Contacto: [ourrutia@bdo.com.sv](mailto:ourrutia@bdo.com.sv)

### IV. Perito Valuador del Inmueble

Nombre: Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López  
Dirección: 67Av. Sur y Pasaje Carbonell Edificio JDB N.º 13-B Nivel 2.  
Teléfono: 2133-4620  
Fax: 2133-4606  
Contacto: [arquing.avaluos@gmail.com](mailto:arquing.avaluos@gmail.com)

### V. Servicios Notariales:

Nombre: Claudia Arteaga  
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interlialia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.  
Teléfono: (503) 2133-3700  
Contacto: [carteaga@gruporicorp.com](mailto:carteaga@gruporicorp.com)

### VI. Clasificadoras de Riesgo:

Nombre: SCRIESGO, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo  
Dirección: Centro Profesional Presidente, final Ave. La Revolución, Local A-4 Col. San Benito.  
Teléfono: (503) 2243-7419  
Contacto: Marco Orantes  
[info@scriesgo.com](mailto:info@scriesgo.com)  
Sitio web: <http://www.scriesgo.com>



### III. Índice

II.	Contraportada .....	2
III.	Índice .....	3
IV.	Presentación del Prospecto.....	5
V.	Aprobaciones de la Emisión .....	6
VI.	Características de la Emisión .....	7
VII.	Información del Activo a Titularizar .....	15
VII.	Información Financiera a los Tenedores de Valores .....	22
VIII.	Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada .....	23
IX.	Información de la Titularizadora y Administradora del activo titularizado .....	25
X.	Información de los Originadores.....	32
XI.	Custodia y Administración de los Activos Titularizados .....	35
XII.	Otros servicios .....	38
XIII.	Factores de Riesgo .....	39
XIV.	Clasificación de Riesgo .....	45
XV.	Representante de los Tenedores de Valores .....	46
XVI.	Impuestos y Gravámenes.....	51
XVII.	Costos y Gastos .....	53
	Anexos.....	55
	Anexo 1: Individualización y Descripción de Activos que conforman el FTIRTMONT UNO.....	57
	Anexo 2: Resumen de los valúos de los inmuebles.....	59
	Anexo 3: Estudios de Mercado de los inmuebles. ....	61
	Anexo 4: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. ....	63
	Anexo 5: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora .....	65
	Anexo 6: Estados Financieros de la Titularizadora.....	67
	Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores. ....	69
	Anexo 8: Clasificación de Riesgo. ....	71
	Anexo 9: Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización. ....	73

En la ciudad de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las diez horas del día veintiséis de octubre de dos mil veinte. Ante mí Claudia Elizabeth Arteaga Montano, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y dos años de edad, Financista, del domicilio de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero – ocho, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – cero cuatro cero dos cinco ocho – cero cero tres - siete, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo, de la sociedad **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, en lo sucesivo denominada “La Titularizadora”, o también como “la Sociedad Titularizadora”, indistintamente, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado por el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las nueve horas y diez minutos del día diez de julio de dos mil diecinueve, ante los oficios notariales del licenciado Eduardo Alberto Sol Vega, inscrito en el Registro de Comercio al número **QUINCE** del libro **MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día once de julio de dos mil diecinueve, del cual consta que el licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña se encuentra facultado para actuar en nombre y representación de RICORP TITULARIZADORA, S.A., para ejercer todos los actos correspondientes al giro ordinario de sus negocios, pudiendo además celebrar toda clase de contratos que sean necesarios para el ejercicio de las facultades concedidas en el mandato y para la buena administración de la sociedad y de los Fondos de Titularización, en el mencionado poder, la notario autorizante dio fe de ser legítima y suficiente la personería jurídica del representante legal que otorgó el Poder antes relacionado; asimismo, la notario autorizante dio fe de la personería jurídica del Representante Legal de la Sociedad y de la existencia legal de la misma; y en el carácter y personería indicados **ME DICE: Que bajo juramento declara:** Que la información proporcionada a Servicios Generales Bursátiles, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, y que acompaña la solicitud de registro de la emisión es veraz, precisa y completa. Asimismo, declara el compromiso de mantener, en todo momento, durante la vigencia de la emisión, actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y de facilitar la información requerida por la ley para fines del registro de la emisión del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno a administrar por mi representada. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



## IV. Presentación del Prospecto



Antiguo Cuscatlán, 26 de octubre de 2020

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo a este Fondo. Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos el Fondo de Titularización adquirirá la propiedad de 40 inmuebles, los cuales serán arrendados a favor de Almacenes Vidri para las operaciones de sus salas de venta.

Producto de la administración de dichos inmuebles se generarán utilidades que serán repartidas a través de dividendos para los Tenedores de los Valores del Fondo de Titularización, convirtiéndose así en títulos de renta variable dirigidos para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Este prospecto le presenta la información financiera proyectada del Fondo de Titularización de Inmuebles, así como las características de los Valores de Titularización emitidos con cargo al mismo. Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable, los cuales cuentan con una Clasificación Nivel UNO que representan excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Atentamente,

Remo José Martín Bardi Ocaña  
Apoderado General Administrativo  
Ricorp Titularizadora, S.A –



## V. Aprobaciones de la Emisión

### **Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A.:**

- Autorización para Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión **No. JD - 01/2012**, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, en sesión **No. JD - 14/2020**, de fecha quince de octubre de dos mil veinte, en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se registrará la autorización de la emisión VTRTMONT Uno concedida.

### **Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., así:**

- Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
- Resolución del Comité de Emisiones EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021, donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

### **Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, así:**

- Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, en sesión No. CD-46 / 2020 del día 29 de diciembre de 2020, asentada bajo el número EM-0001-2021 el día 28 de enero de 2021.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Pública otorgada a las diez horas del día doce de enero de dos mil veintiuno ante los oficios notariales de Claudia Elizabeth Arteaga Montano, suscrita por Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa en su calidad de Representantes de Tenedores de Valores y Ricorp Titularizadora, S.A., por medio del cual se constituyó el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT UNO), el cual será integrado por los 40 inmuebles descritos en el **Apartado VII** sobre "Información del Activo a Titularizar" de este Prospecto, y los cuales serán transferidos al FTIRTMONT UNO mediante los Contratos de Permuta respectivos.



## VI. Características de la Emisión

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIRTMONT UNO”.
Denominación del Emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación de los Originadores:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar “<b>Almacenes Vidrí</b>”;</li> <li>• La Salvadora, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse La Salvadora, S.A. de C.V., y a la cual se podrá denominar “<b>La Salvadora</b>”;</li> <li>• Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Manufacturing Tool Company, S.A., o MATCO, S.A., y a la cual se podrá denominar “<b>MATCO</b>”;</li> </ul> <p>Y a quienes en conjunto se les podrá denominar “las <b>Sociedades Originadoras</b>” o los “<b>Originadores</b>”</p>
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante “La Titularizadora”.
Denominación del Representante de Tenedores:	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Denominación de la Emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es “VTRTMONT UNO”.
Naturaleza:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización sobre los cuales se indicará en el presente Prospecto la forma y modalidades de la distribución de Dividendos.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la Emisión:	<p><b>Monto fijo:</b> Hasta SESENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA;</p> <p><b>Aumentos del Monto de la Emisión:</b> No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones:</p>

	<p><b>a) Objetivo de los Aumentos del Monto de la Emisión:</b> El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se harán sobre los Inmuebles, en caso estas se realicen.</p> <p><b>b) Condiciones Precedentes:</b> Cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial de las futuras mejoras y/o ampliaciones que se realicen sobre los Inmuebles se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en la característica 3.26.2 del Contrato de Titularización. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.</p>
Cantidad de Valores:	Sin perjuicio de los aumentos del monto de la emisión, hasta seis millones.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y múltiplos de contratación de diez dólares de los Estados Unidos de América.
Forma de representación de los valores:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de Negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Transferencia de los Valores:	Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Plazo de la Emisión:	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Redención de los Valores:	Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas



	<p>únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.</p>
Tasa de Interés:	<p>El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos, y dadas las características de los inmuebles, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.</p>
Interés Moratorio	<p>El Fondo de Titularización no reconocerá a los Tenedores de Valores un interés moratorio sobre la porción del capital, por tratarse de títulos de renta variable.</p>
Política de Distribución de Dividendos	<p>La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i) <u>Periodicidad de Distribución</u>: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año;</li> <li>ii) <u>Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos</u>: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;</li> <li>iii) <u>Fecha de Pago de los Dividendos</u>: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;</li> <li>iv) <u>Fecha de Declaración de Dividendos</u>: Ricorp Titularizadora, S.A., a través del Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto;</li> <li>v) <u>Determinación del monto a distribuir</u>: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos.</li> </ol>

<p>Forma y Lugar de Pago:</p>	<p>La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I) RICORP TITULARIZADORA, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos;</li> <li>II) RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso;</li> <li>III) Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin;</li> <li>IV) Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores;</li> <li>V) El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo;</li> <li>VI) Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente;</li> <li>VII) Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y</li> <li>VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.</li> </ul>
<p>Prelación de Pagos:</p>	<p>Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: <b>Primero</b>, el pago de Deuda Tributaria. <b>Segundo</b>, pagos a favor de los Acreedores Financieros. <b>Tercero</b>, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. <b>Cuarto</b>, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el Contrato de Titularización. <b>Quinto</b>, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. <b>Sexto</b>, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.</p> <p>En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: <b>1. En primer lugar</b>, el pago de Deuda Tributaria; <b>2. En segundo lugar</b>, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de Titularización; <b>3. En tercer lugar</b>, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; <b>4. En cuarto lugar</b>, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y <b>5. En quinto lugar</b>, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.</p>

<p>Estructuración de los tramos a negociar:</p>	<p>La Emisión contará, como mínimo, con una serie. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales. En la <u>serie A</u> se colocarán títulos que serán adquiridos por los Originadores por la transferencia de los Inmuebles. Las características de los tramos o series a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.</p> <p><b>Estructuración de Nuevos Tramos o Series:</b> Ricorp Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el siguiente: el monto que resultare de: 1. Dividir el valor del Activo Neto al cierre del mes anterior entre el número de participaciones vigentes al mes anterior; y 2. El resultado de la división anterior se dividirá entre el valor nominal inicial de los títulos de participación.</p> <p><b>Aviso de Colocación:</b> La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.</p>
<p>Destino de los Fondos de la Emisión:</p>	<p>Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para: <b>(i)</b> Realizar el pago complementario por la adquisición de los terrenos y construcciones; y/o <b>(ii)</b> Capital de trabajo del Fondo de Titularización.</p>
<p>Negociabilidad de los Valores de Titularización:</p>	<p>La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.</p>
<p>Objeto del Proceso de Titularización</p>	<p>De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles antes relacionados. Dicho proceso de titularización tendrá como objeto, INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.</p>
<p>Respaldo de la Emisión:</p>	<p>El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el objeto, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles antes detallados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en</p>

circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición de los Inmuebles descritos previamente, según el siguiente procedimiento:

**1) Integración del Fondo de Titularización.** Adquisición de los Inmuebles:

- 1.1** Mediante las Escrituras Públicas de los Contratos de Permuta, cada uno de los Originadores se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles antes descritos.
- 1.2** La Titularizadora por medio de cada Contrato de Permuta adquirirá y aceptará la tradición de los Inmuebles para el Fondo de Titularización.
- 1.3** Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta de los Inmuebles entregará a los Originadores Valores de Titularización - Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez dólares de los Estados Unidos de América cada uno, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$26,420,530.00)**, más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de **CIENTO TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$113.00)**, según el contrato correspondiente de Permuta. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V.

**2) Pago del valor de las construcciones.** Los Originadores y el FTIRTMONT UNO, suscribirán los Acuerdos de Reconocimiento de Obligación, por medio del cual se hará constar que:

- 2.1** Cada uno de los propietarios de los terrenos reconocerá que a su ciencia y paciencia Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. realizó construcciones sobre dichos terrenos, por lo que reconocerán que la propiedad de las mismas es de Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.;
- 2.2** Que es intención de los propietarios de los terrenos que los mismos integren el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, por lo que se obligarán a pagar a Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. el valor correspondiente a dichas construcciones de conformidad con el artículo seiscientos cincuenta del Código Civil;
- 2.3** Que dicho pago se realizará por el FTIRTMONT UNO, por cuenta de los propietarios de los terrenos por medio de : (i) La entrega en efectivo de la cantidad total de **CINCUENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$58.00)**, según detalle contenido en cada Acuerdo; más (ii) La entrega de **DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS** títulos valores por un valor que asciende a un total de **VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$27,732,620.00)**, según detalle contenido en cada Acuerdo, los cuales corresponden a la colocación de los Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT UNO.
- 2.4** Que el FTIRTMONT UNO se obligará, sujeto a la suscripción de los instrumentos de permutas correspondientes y a la colocación de los títulos valores, a efectuar el pago de títulos y efectivo respectivos a la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. y esta última aceptará recibir dichos títulos y efectivo en concepto de pago por el valor de las construcciones adheridas a los Inmuebles.

**3) Administración y Comercialización de los Inmuebles por cuenta del Fondo de Titularización:** En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles, previa

	<p>autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que, como parte del diseño de las ampliaciones y/o mejoras, se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; <b>ii)</b> Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; <b>iii)</b> Cuando la Titularizadora lo considere pertinente y sea beneficioso para el Fondo de Titularización, podrá enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los Inmuebles del Fondo de Titularización, siempre y cuando se cuente con la previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; y <b>iv)</b> Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización de cualquiera de los inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de cada Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización.</p>
<p>Plazo de Negociación:</p>	<p>De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el Fondo de Titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.</p>
<p>Modificación de las Características de la Emisión:</p>	<p>La Junta Directiva de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión: antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero, sin más trámite; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada con la autorización de la Junta General de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.</p>
<p>Clasificación de Riesgo:</p>	<p>Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:</p> <p><b>Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO.</b></p> <p>La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “<b>Nivel Uno</b>” según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del cinco de octubre de dos mil veinte y con información financiera de los Originadores auditada a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.</p> <p>La clasificación de riesgo “Nivel Uno” corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.</p>

Custodia y Depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:	De conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos, en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores de los Originadores, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.
Razones literales:	<p>“La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”;</p> <p>“Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”;</p> <p>“Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto”.</p>



## VII. Información del Activo a Titularizar

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno – FTIRTMONT UNO– se integrará, conforme al artículo 46 de la Ley de Titularización de Activos, con la adquisición onerosa por el monto de US\$54,153,321 de 40 Inmuebles existentes y el pago de sus construcciones, que se detallan de la siguiente manera:

N°	Sucursal	Número de Inmuebles
1.	Sucursal San Miguel y Parqueo	3
2.	Sucursal Lourdes	1
3.	Sucursal San Benito	1
4.	Sucursal Mejicanos	1
5.	Sucursal Constitución	1
6.	Sucursal Soyapango	2
7.	Sucursal Venezuela	2
8.	Sucursal Sonsonate	1
9.	Sucursal Escalón	2
10.	Sucursal El Ejército	3
11.	Sucursal Santa Ana By Pass	11
12.	Sucursal Merliot	3
13.	Inmueble Las Piletas	1
14.	Inmueble Nejapa	1
15.	Terreno Apopa	1
16.	Terreno Santa Tecla	1
17.	Terreno La Cima	1
18.	Terreno La Cima el Arco	1
19.	Terreno La Joya	1
20.	Terreno San Miguel III	2
	<b>TOTAL</b>	<b>40</b>

El Fondo de Titularización se integrará con dichos Inmuebles con el objeto de, INDISTINTAMENTE, el financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, y producto de ello generar rentabilidad a través de ganancias distribuibles por medio de Dividendos para los Tenedores de Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. En el **Anexo 1** de este Prospecto se presenta la **“Individualización y descripción de los activos objeto de este Fondo de Titularización”**. Por último, los inmuebles no tienen, por su misma naturaleza, procedimiento de sustitución.

La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos, y dadas las características de los inmuebles, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Respecto al desarrollo de los inmuebles, dentro de los activos titularizados existen terrenos sin construcciones sobre los cuales el Fondo tendrá una función como Desarrollador. Por lo tanto, el Fondo realizará actividades de desarrollo de dichas propiedades, a través de los procesos comerciales que correspondan. Así mismo, dentro de las actividades de desarrollo también se incluyen actividades que van desde la renovación, ampliación así como el arrendamiento de los edificios existentes.

### **SITUACIÓN ACTUAL**

A la fecha de elaboración de este Prospecto, existen inmuebles con construcciones y/o edificaciones, e inmuebles sin construcciones según el detalle siguiente:

<b>TOTALES - RESUMEN</b>	<b>Número</b>
Inmuebles con construcción	33
Inmuebles solo terreno	7
Sucursales	12

### **VALÚOS Y POLÍTICA DE VALUACIÓN DE INMUEBLES**

Los inmuebles y las construcciones han sido valuados por el Perito Valuador inscrito en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento Número PV 00052019, y por los montos siguientes:

<b>N°</b>	<b>Local</b>	<b>Valor del Terreno</b>	<b>Valor de las Construcciones</b>
<b>1.</b>	<b>San Miguel (80231852-00000)</b>	<b>\$1,077,340</b>	<b>\$2,301,352</b>
<b>2.</b>	<b>San Miguel I (Parqueo)</b>		<b>\$44,062.00</b>
	80107249-00000	\$36,418	
<b>3.</b>	80107247-00000	\$72,835	
<b>4.</b>	<b>Terreno Apopa (60535019-00000)</b>	<b>\$1,048,000</b>	<b>\$0</b>
<b>5.</b>	<b>Santa Ana II By Pass</b>		<b>\$2,390,005</b>
	Lote 18Q: 20216719-00000	\$22,720	
<b>6.</b>	Lote 19Q- 20216720-00000	\$22,720	
<b>7.</b>	Lote 20Q- 20216661-00000	\$22,720	
<b>8.</b>	Lote 21Q- 20216717-00000	\$22,720	
<b>9.</b>	Lote 22Q- 20216663-00000	\$22,720	
<b>10.</b>	Lote 23Q- 20216718-00000	\$22,720	
<b>11.</b>	Lote 1Q- 20060137-00000	\$452,430	

N°	Local	Valor del Terreno	Valor de las Construcciones
12.	Lote 7Q-20196060-00000	\$19,506	
13.	Lote 15Q-20196059-00000	\$20,306	
14.	Lote 16Q-20196058-00000	\$21,990	
15.	Lote 24Q-20200603-00000	\$21,443	
16.	<b>Terreno la Cima (60011871-00000)</b>	\$470,557	\$0
17.	<b>Terreno La Cima el Arco (60099554-00000)</b>	\$253,465.00	\$0
18.	<b>Nejapa (60142479-00000)</b>	\$3,080,915	\$4,743,381
19.	<b>Terreno La Joya (30175511-00000)</b>	\$1,987,350	\$0
20.	<b>Piletas (30287969-00000)</b>	\$4,409,380	\$969,115
21.	<b>Terreno Santa Tecla (30162090-00000)</b>	\$1,377,435	\$0
22.	<b>San Benito (60477625-00000)</b>	\$1,995,380	\$4,515,530
23.	<b>San Miguel III</b>		\$0
	80256550-00000	\$497,944	
24.	80188378-00000	\$754,148	
25.	<b>Sonsonate (10160337-00000)</b>	\$1,920,280	\$1,865,589
26.	<b>Soyapango</b>		\$455,850
	60079831-00000	\$112,855	
27.	60560855-00000	\$291,210	
28.	<b>Constitución (60153402-00000)</b>	\$730,885	\$1,571,479
29.	<b>Blvd. de El Ejército</b>		\$907,120
	60567602-00000	\$56,516	
30.	60560849-00000	\$524,824	
31.	60186085-00000	\$119,840	
32.	<b>Escalón</b>		\$1,470,485
	60562752-00000	\$486,995	
33.	60560840-00000	\$486,995	
34.	<b>Lourdes (30264699-00000)</b>	\$965,450	\$2,587,565
35.	<b>Mejicanos (60426622-00000)</b>	\$378,785	\$902,281
36.	<b>Merliot</b>		\$1,784,305
	30200328-00000	\$397,237	
37.	30200325-00000	\$346,291	
38.	30200345-00000	\$687,433	
39.	<b>Venezuela</b>		\$1,224,559
	60482147-00000	\$807,585	
40.	60569604-00000	\$374,300	
<b>TOTAL</b>		<b>\$26,420,643.0</b>	<b>\$27,732,678</b>

Un resumen del valúo y la metodología de valuación de los inmuebles utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 2. Los informes completos del perito valuador están disponibles en la página web de la Titularizadora. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado.

Los terrenos serán transferidos al Fondo mediante Contratos de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez dólares de los Estados Unidos de América, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$26,420,530.00)**, más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de **CIENTO TRECE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$113.00)**, que se pagarán una vez colocados los títulos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización.

Las Construcciones serán pagadas por el Fondo mediante los Acuerdos de Reconocimiento de Obligación por medio de Valores de Titularización – Títulos de Participación cuyo valor nominal es de diez dólares de los Estados Unidos de América, totalizando títulos por hasta un valor nominal de **VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$27,732,620.00)**, más el efectivo complementario que totaliza la cantidad de **CINCUENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$58.00)**, que se pagarán una vez colocados los títulos en el mercado bursátil de El Salvador los Valores de Titularización.

Conforme al Contrato de Titularización, una vez los Inmuebles se integren al Fondo de Titularización, deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. La Titularizadora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los Inmuebles. La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados; para ello, la Titularizadora deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas.

La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los Valúos realizados a los Inmuebles, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los Inmuebles propiedad del Fondo de Titularización, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las normas técnicas aplicables. Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como de los Originadores, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

## DESCRIPCIÓN DE SEGUROS CONTRA RIESGOS QUE CUBREN LOS INMUEBLES

De conformidad al artículo cuarenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, nueve literal m) y ocho literal c) de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, las construcciones de los bienes inmuebles deberán mantenerse aseguradas contra riesgos tales como incendio, terremoto e inundación, mientras integren el Fondo de Titularización. La Sociedad Titularizadora será la responsable de suscribir con cargo al Fondo de Titularización los seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, de los acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una calificación mínima de A, por calificadoras de riesgo locales o regionales, pudiendo la Junta Directiva, previa razón motivada, contratar a instituciones con una calificación diferente. La selección de la empresa aseguradora será acordada por Ricorp Titularizadora, S.A. tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

El Fondo de Titularización mantendrá asegurado los inmuebles que cuentan con construcciones y/o edificaciones a través de una Póliza conocida como: “**Póliza Incendio y Líneas Aliadas**” de acuerdo con las siguientes coberturas:

RIESGOS CUBIERTOS		
	Cobertura	Deducible
1.	Incendio Y/o Rayo	Sin deducible
2.	Explosión	Sin deducible
3.	Daños Por El Riesgo De Huelgas, Paros, Tumultos, Motines Populares Y Alborotos	Con deducible por evento del 1% de la suma asegurada y en ningún caso será mayor de \$12,000.00.
4.	Caída De Aeronaves E Impacto De Vehículos	Sin deducible
5.	Huracán, Ciclón, Vientos Tempestuosos Y Granizo	Con deducible del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada, sin participación.
6.	Incendio De Bosques, Monte Bajo Praderas O Malezas	Sin deducible
7.	Inundación Aguas Fluviales, Lacustres O Marítimas	Con deducible del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada, sin participación.
8.	Daños Por Aguas Lluvias Y/o Servidas	Con deducible por evento por cada edificio, estructura o contenido de \$60.00.
9.	Daños Por Aguas Potables	Con deducible por evento por cada edificio, estructura o contenido \$25.00.
10.	Terremoto Temblor O Erupción Volcánica	Con deducible del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada, sin participación.
11.	Equipo Electrónico	Con deducible del 20% del valor del equipo afectado, mínimo \$150.00

Los riesgos a cubrir podrán ser negociados por la Titularizadora.

Con respecto a los Inmuebles que no cuentan con construcciones y/o edificaciones, no es posible asegurarlos con dicha Póliza por no existir construcciones en dichos inmuebles. Cabe mencionar que en caso se inicien procesos constructivos de mejoras o ampliaciones en dichos inmuebles, se adquirirán los todos los seguros que se consideren necesarios para asegurar las mismas.

## ESTUDIOS DE MERCADO

En atención al artículo 24 de la NDMC-20, previo a la adquisición de los bienes inmuebles objeto de este proceso de titularización, se realizó un Estudio de Mercado en el cual se hace un análisis sobre la localización geográfica de cada inmueble, se describe el tipo de inmueble y el estado actual de los mismos, se detallan las ventajas y desventajas asociadas a la adquisición, los riesgos asociados a dichos inmuebles, el precio de estos, entre otras características.

Los Estudios de Mercado se presentan en el Anexo 3 de este Prospecto.

## **POLÍTICA DE FINANCIAMIENTO**

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros:

**Objetivos de la Adquisición de Financiamiento:** La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad:

- a) Para atender necesidades transitorias de liquidez o capital de trabajo; y
- b) Para cualquier otro destino que propuesto por la Titularizadora en su calidad de administradora sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

### **Límite de Financiamiento**

El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al cien por ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Asamblea de Tenedores.

### **Garantías**

La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar a la Titularizadora para que pueda dar en garantía los activos del Fondo.

### **Plazo**

En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión.

### **Administración del Financiamiento**

La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento que suscribirá con los Acreedores Financieros. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: **i)** Pactar condiciones especiales de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y **ii)** Realizar prepagos de capital.

## **CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS PERITOS VALUADORES**

Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las “Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero” (NPB cuatro – cuarenta y dos).

Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado



Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como de los Originadores y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

## **VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores**

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

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y semestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de la Titularizadora, en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores.

Los Estados Financieros de la Titularizadora se adjuntan como Anexo 6 de este Prospecto.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora deberá publicar en dos periódicos de circulación nacional los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo, los cuales también podrán ser consultados, con la misma periodicidad, en la página web del Estructurador, cuyo sitio web se detalla en la Contraportada de este Prospecto.

Adicionalmente, la Titularizadora deberá poner a disposición de los Tenedores de Valores, por lo menos dos veces en el año, los estados financieros del Fondo de Titularización, referidos a fechas diferentes a las anteriores.

## VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

### 1. Ganancias y Pérdidas

#### 1.1. De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad de los Inmuebles:

Los Tenedores de los Títulos de Participación pueden esperar dos fuentes de rentabilidad:

- A. Dividendos provenientes de las utilidades la administración de los inmuebles. La distribución de dividendos se realizará conforme a la siguiente política:

La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización y a prorrata del número de títulos de participación en circulación, de acuerdo a la siguiente política:

- i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año;
- ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
- iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A., a través del Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización, declarará la distribución de Dividendos, conforme a esta política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto;
- v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos.

- B. Ganancias de capital provenientes de la venta de los valores de titularización en el mercado secundario en la Bolsa de Valores. Esta ganancia se obtendrá únicamente si se realiza a un precio mayor al valor de adquisición del título.

De producirse situaciones que impidan la generación de los dividendos proyectados no se repartirán dividendos y el valor de los Títulos de Participación se verá afectado por la disminución en el Valor del Activo Neto.

#### 1.2. Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

Conforme al artículo 74 de la Ley de Titularización de Activos, de producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo

de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización.

En caso de presentarse circunstancias económicas y financieras que pongan en riesgo el flujo de fondos proyectado establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá a los Tenedores de Valores decidir si se da una redención anticipada de los valores, para la cual será necesario el acuerdo tomado por la Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores.

En el evento que el proceso de titularización genere pérdidas causadas por dolo o culpa imputables directamente a la Titularizadora, declaradas como tales por juez competente en sentencia ejecutoriada, los Tenedores de Valores podrán ejercer las acciones contempladas en las disposiciones legales pertinentes con el objeto de obtener el pago y las indemnizaciones a las que hubiere lugar.

## **2. Redención anticipada de los valores a opción del emisor:**

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación.

La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

**IX. Información de la Titularizadora y Administradora del activo titularizado**



<b>Denominación social:</b>	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima; que se abrevia Ricorp Titularizadora, S.A.
<b>Nombre comercial:</b>	Ricorp Titularizadora.
<b>Número de Identificación Tributaria:</b>	0614-110811-103-2.
<b>Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:</b>	TA-0001-2011, 13 de diciembre de 2011.
<b>Dirección de la oficina principal:</b>	Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interlalia, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.
<b>Teléfono:</b>	(503) 2133 – 3700.
<b>Correo electrónico:</b>	<a href="mailto:info@gruporicorp.com">info@gruporicorp.com</a>
<b>Sitio Web</b>	<a href="http://www.ltitularizadora.com">www.ltitularizadora.com</a>
<b>Accionista Relevante:</b>	Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. con una participación del 99.999917%.  Ver Anexo 4: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.
<b>Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:</b>	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
<b>Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:</b>	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

Nómina de la Junta Directiva, cargos desempeñados y asiento en el Registro Público Bursátil (R.P.B.) respectivo:	<b>Director</b>	<b>Cargo</b>	<b>Asiento R.P.B.</b>
	<b>Rolando Arturo Duarte Schlageter</b>	Presidente	AD-0382-2019
	<b>Manuel Roberto Vieytez Valle*</b>	Vicepresidente	AD-0373-2019
	<b>José Carlos Bonilla Larreynaga</b>	Secretario	AD-0150-2019
	<b>Víctor Silhy Zacarías</b>	Propietario	AD-0374-2019
	<b>Ramón Arturo Álvarez López</b>	Propietario	AD-0433-2019
	<b>Enrique Borgo Bustamante</b>	Propietario	AD-0270-2019
	<b>Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter</b>	Propietario	AD-0377-2019
	<b>José Miguel Carbonell Belismelis</b>	Suplente	AD-0376-2019
	<b>Juan Alberto Valiente Álvarez</b>	Suplente	AD-0997-2019
	<b>Enrique Oñate Muyschondt</b>	Suplente	AD-0378-2019
	<b>Miguel Ángel Simán Dada</b>	Suplente	AD-0272-2019
	<b>Vacante</b>	Suplente	
	<b>Carlos Zaldívar</b>	Suplente	AD-0998-2019
<b>Guillermo Miguel Saca Silhy</b>	Suplente	AD-0459-2019	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Modificación según credencial inscrita en el Registro de Sociedades en fecha 16 de octubre de 2020</i></li> </ul>			

A continuación, se incluye un breve resumen de la experiencia e información relevante de los directores de Ricorp Titularizadora, S.A.

**ROLANDO ARTURO DUARTE SCHLAGETER:** Master en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas. Entre su experiencia laboral relevante se destaca su desempeño como Gerente de Créditos en el Banco Cuscatlán, además se desempeñó como Gerente General de El Granjero y Sello de Oro. Actualmente se desempeña como Presidente de la Fundación Bursátil, Presidente de Servicios Generales Bursátiles S.A. de C.V. (SGB), Presidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, Presidente de Regional Investment Corporation y Presidente de Ricorp Titularizadora.

**MANUEL ROBERTO VIEYTEZ:** Ingeniero Eléctrico de la Universidad José Simeón Cañas, cursó el Programa de Alta Gerencia impartido en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE). Fue Gerente General de CELSA S.A. de C.V., empresa dedicada a la ejecución de obras eminentemente eléctricas. A la fecha se desempeña como Presidente de MONELCA S.A. de C.V.

**JOSÉ CARLOS BONILLA LARREYNAGA:** Graduado como licenciado en Economía de la Universidad José Simeón Cañas (UCA). Cuenta con un Master en Administración de Negocios (MBA) de la Universidad de Pennsylvania, USA (The Wharton School). Fungió como Vicepresidente de Relaciones Corporativas de Industrias la Constancia, Presidente de Embotelladora Salvadoreña, S.A.,



Vicepresidente de Banco Central de Reserva El Salvador. Además, fue Vicepresidente Comercial de Telecorporación Salvadoreña TCS y Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, S.A.

**VICTOR SILHY ZACARÍAS:** Doctor en Química y Farmacia de la Universidad de El Salvador. Cuenta con el curso de Administración de empresas impartido en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE). Entre su experiencia laboral destacada se puede mencionar que fue Fundador de Farmacias San Nicolás; Fundador de Laboratorios Suizos, empresa dedicada a la elaboración de productos farmacéuticos y cosméticos. Fue también el organizador del primer Congreso Mundial de Farmacia en Washington D.C., además fue miembro fundador de la Bolsa de Valores de El Salvador.

**RAMÓN ARTURO ÁLVAREZ LÓPEZ:** Máster en Administración de Empresas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Es Ingeniero Industrial de *Texas A&M University*. Cuenta con amplia experiencia en el área financiera. Ha desempeñado el Director Presidente de Compañía Promotora de Inversiones S.A. de C.V., Director Presidente de Credomatic de El Salvador. Ha ocupado varios cargos en el directorio de Agrisal S.A. de C.V. Es Director de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.

**ENRIQUE BORG BUSTAMANTE:** Cuenta con un Doctorado en Ciencias Jurídicas de la Universidad de El Salvador y un Doctorado en Economía de la Universidad de El Salvador. Fue Vicepresidente de la República de El Salvador en el período 1994-1999, siendo además Ministro de la Presidencia. Cuenta con amplia experiencia legal y financiera, desempeñándose como Abogado del ISSS, Abogado Adjunto del Banco Central de Reserva de El Salvador, Jefe del Departamento Jurídico de Banco Central de Reserva de El Salvador, Asesor Jurídico de Financiera Desarrollo e Inversión, S.A., Director del Banco Cuscatlán, S.A., y Presidente Ejecutivo de Taca International Airlines, S.A.

**FRANCISCO JAVIER ENRIQUE DUARTE SCHLAGETER:** Master en Dirección de Empresas de la Universidad del Istmo, Guatemala, Máster en Dirección de Empresas de Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE), licenciado en Matemática Aplicada de la Universidad de San Carlos, Guatemala. A la fecha es profesor del Área de Finanzas en IPADE, México; y Director y Profesor del Área de Análisis de Decisiones de IPADE.

**JOSÉ MIGUEL CARBONELL BELISMELIS:** Master en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), Cuenta con un Diplomado en Finanzas impartido por la Escuela Superior de Economía y Negocios (ESEN). Ha sido Gerente General de MEXICANA de Aviación, Director de Servicios Generales Bursátiles (SGB). En la actualidad se desarrolla como Gerente General de Jardines del Recuerdo, Asesor de Mercadeo y Finanzas de Planta de Torrefacción de Café, S.A. de C.V., Presidente de Cañaverales S.A. de C.V., Director de AFP Crecer.

**JUAN ALBERTO VALIENTE ÁLVAREZ:** Master of Science de la Universidad de North Carolina, USA. Fue Vicepresidente Ejecutivo de Gardner Worldwide Corporation, Director de Ventas para Latinoamérica de Descartes Systems Group, Inc., Gerente de Informática de Industrias la Constancia.

A la fecha funge como Director Ejecutivo y Vicepresidente de Consorcio Industrial Independencia S.A. de C.V. (EDGE), empresa de servicios educativos; y Director ejecutivo de Technology Box, Inc.

**ENRIQUE OÑATE MUYSHONDT:** Master en Administración de negocios (MBA) en la Universidad de Lousiana, USA, Ingeniero Eléctrico de la Universidad José Simeón Cañas (UCA). Como parte de su experiencia laboral se desempeñó como Presidente y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, Director Ejecutivo por El Salvador del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Director financiero de Embotelladora Salvadoreña (EMBOSALVA) y Director Regional de Ventas de POLYMER, Costa Rica.

**MIGUEL ÁNGEL SIMÁN DADA:** Máster en Administración de Empresas obtenido en HARVARD, Boston, licenciado en Administración de Empresas de la Universidad de Loyola, New Orleans. Entre su experiencia profesional destaca la de Director Ejecutivo de Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., Director del Banco Salvadoreño, Director por El Salvador de Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). Actualmente se desempeña como Presidente de la División Inversiones de Grupo SIMÁN.

**CARLOS ZALDÍVAR:** Es licenciado en Administración egresado de Southern Methodist University, Dallas Texas, y MBA egresado de Wharton, Universidad de Pensilvania, Filadelfia. Consultor independiente, con 35 años de experiencia en el área de negocios, la mayor parte de ellos en el sector alimenticio. Hasta septiembre 2018, se desempeñó en el cargo de vicepresidente de Molinos Modernos. Anteriormente participó en la industria de productos de consumo masivo, harinas y galletas, en el cargo de gerente general en Molinos de El Salvador, y en el sector de agroindustria con Chiquita Banana en el cargo de director administrativo/financiero para Guatemala y Honduras. También, ha participado en el sector de empaques industriales con Cajas y Bolsas como director general para Guatemala; y en banca de inversión con Goldman Sachs & Co. como corredor de bolsa basado en Miami, Florida.

**GUILLERMO MIGUEL SACA SILHY:** Es Ingeniero Industrial y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas y Finanzas en la Universidad de Miami. Dentro de su Experiencia Laboral ha fungido desde 1998 a la fecha como Director ejecutivo de Factoraje Pentágono. En la Cámara de Comercio ha ocupado el cargo de Director por 14 años y ha sido miembro del Centro de Arbitraje. En Supermercados El Sol fungió como Director ejecutivo por 10 años. Fue Director de junta directiva del Banco de Crédito Inmobiliario por 2 años. Además, fue Director ejecutivo del Banco Central de Reserva de El Salvador por 2 años. Es miembro de la Junta Directiva de Ricorp, S.A. de C.V. desde 2013 y de Ricorp Titularizadora, S.A. desde 2016.

En la sesión de la Junta Directiva del día 27 de junio de 2019 Remo José Martín Bardi Ocaña fue nombrado como Director Ejecutivo de la sociedad.

La Escritura Pública de Constitución de la sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, fue otorgada ante los oficios del notario Julio Enrique Vega Álvarez, a las doce horas del día once de agosto de dos mil once, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente

del Sistema Financiero del día veintitrés de agosto de dos mil once y que el día veintiséis de agosto de dos mil once fue debidamente inscrita en el Registro de Comercio al número cuarenta y uno del libro dos mil setecientos ochenta y cuatro del Registro de Sociedades. Posteriormente, en fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, se otorgó Escritura Pública de Modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce al número TRECE del libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades. En esta Escritura Pública consta: Que la denominación de la sociedad es como aparece consignada; que su domicilio es la ciudad de San Salvador; que su plazo es indeterminado; que su finalidad social es constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización de conformidad con la Ley de Titularización de Activos, y emitir valores con cargo a dichos Fondos; que la administración de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva integrada por un mínimo de tres y un máximo de 7 Directores propietarios y tantos Directores suplentes como propietarios se hayan electo, quienes durarán en sus funciones 3 años, pudiendo ser reelectos, salvo el caso de la primera Junta Directiva que durará en sus funciones un año.

**Emisiones con cargo a:**

i) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 por el monto de US\$45,000,000.00, asentada en fecha 12 de septiembre de 2012, bajo el número EM-0015-2012 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, que puede abreviarse VTRTCPS 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de los ingresos generados por la operación del Hotel Royal Decameron Salinitas, la recuperación de la venta de los contratos del programa Multivacaciones Decameron generados en El Salvador y Guatemala, así como los ingresos por comisiones del exterior provenientes de Atlantic Management and Hotels, S.A., por operaciones relacionadas exclusivamente con la operación en El Salvador o cualquier otro tour operador en el exterior por operaciones relacionadas con Grupo Decameron por operaciones realizadas exclusivamente en El Salvador; y cualquier otro ingreso futuro no contemplado al momento de la emisión, que pudiera recibir Club de Playas Salinitas S.A. de C.V.; ii) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01 por el monto de US\$50,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de mayo de 2013, bajo el número EM-0009-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 01, que puede abreviarse VTRTFOV 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; iii) El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02 por el monto de US\$50,000,000.00, fue asentada en fecha 30 de octubre de 2013, bajo el número EM-0015-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 02, que puede abreviarse

VTRTFOV 02 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **iv)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01 por el monto de US\$9,300,000.00, fue asentada en fecha 17 de diciembre de 2013, bajo el número EM-0019-2013 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01, que puede abreviarse VTRTIME 01 se encuentra respaldada por la cesión de los derechos del Contrato de Arrendamiento Operativo a título oneroso, celebrado entre el arrendante Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. y el arrendatario Cartonera Centroamericana S.A. de C.V., que incluyen el derecho a percibir los cánones mensuales provenientes del contrato de arrendamiento operativo, cuyo precio total está valuado en US\$16,730,132.64; así como cualquier otro derecho otorgado en ese instrumento o establecido en las leyes que regulen esa materia; **v)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03 por el monto de US\$25,000,000.00, fue asentada en fecha 03 de junio de 2015, bajo el número EM-0015-2015 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL 03, que puede abreviarse VTRTFOV 03 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros provenientes de las transferencias de recursos que anualmente se consignan en el Presupuesto General del Estado en el Ramo de Obras Públicas calculado en base al monto generado por la aplicación de la contribución de conservación vial a la venta o cualquier otra forma de transferencia de propiedad de diesel y gasolinas o sus mezclas con otros tipos de carburantes que realicen importadores o refinadores, conforme lo establece el artículo veintiséis de la Ley del Fondo de Conservación Vial; **vi)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor 01 por el monto de US\$10,000,000.00, fue asentada en fecha 05 de diciembre de 2016, bajo el número EM-0009-2016 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor 01, que puede abreviarse VTRTVIVA 01 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Financieros Futuros sobre una porción de los primeros ingresos mensuales que VIVA Outdoor estuviere facultada legal o contractualmente a percibir; **vii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente 01 por el monto de US\$15,000,000.00, fue asentada en fecha 15 de diciembre de 2016, bajo el número EM-0010-2016 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. La emisión de Valores de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente 01, que puede abreviarse VTRTCCSV 01 se encuentra respaldada por la cesión de derechos sobre Flujos Operativos Futuros de la Caja de Crédito de San Vicente correspondientes a una porción de los primeros reintegros de las Cuentas por Cobrar que se generan a favor de la Caja de Crédito de San Vicente con FEDECRÉDITO y, subsidiariamente, los derechos sobre cualquier otro ingreso que la Caja de Crédito de San Vicente estuviere facultada legal o contractualmente a percibir. **viii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de

Crédito de Zacatecoluca 01 por el monto de US\$10,000,000.00, fue asentada en fecha 24 de julio de 2017, bajo el número EM-0002-2017 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **ix)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco 01 por el monto de US\$15,000,000.00, fue asentada en fecha 18 de diciembre de 2017, bajo el número EM-0008-2017 del Registro Especial de Emisiones de Valores del Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **x)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por el monto de US\$20,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de mayo de 2018, bajo el número EM-04-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **xi)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû 1 por el monto de US\$3,000,000.00, fue asentada en fecha 27 de junio de 2018, bajo el número EM-0006-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **xii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por el monto de US\$25,000,000.00, fue asentada en fecha 1 de marzo de 2019, bajo el número EM-0001-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. **xiii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por el monto de US\$25,000,000.00, fue asentada en fecha 11 de octubre de 2019, bajo el número EM-0009-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.

Ricorp Titularizadora, S.A, a esta fecha, no tiene litigios promovidos en su contra.

En relación al Gobierno Corporativo, se presenta el último informe en el Anexo 5 de este Prospecto.

## X. Información de los Originadores

### ALMACENES VIDRÍ, S.A. DE C.V.

<b>Denominación Social:</b>	Almacenes Vidrí, Sociedad Anónima de Capital Variable.
<b>Número de Identificación Tributario:</b>	0210-191171-001-6
<b>Sector Económico:</b>	Comercio
<b>Actividad Económica:</b>	Venta al por menor de artículos de ferretería y venta al por mayor de artículos de ferretería y pinturerías.
<b>Oficinas Administrativas:</b>	Vidrí, Blvd. Venezuela, San Salvador, El Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que “Almacenes Vidri, S.A. de C.V.” participa en su calidad de originador, no existe relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización, con excepción de la relación comercial y de propiedad que existe entre las tres sociedades originadoras y las relaciones que surjan como producto de la emisión.

#### Antecedentes

Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., es una empresa familiar, que inició sus operaciones en el año de 1917. En sus inicios, llevaba el nombre de Vidrí Hermanos, el cual luego de un tiempo cambió por Vidrí Panadés y Compañía. Fue hasta el 19 de Noviembre de 1971, que se estableció con el nombre de **Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.**



La principal actividad comercial de Almacenes Vidrí es la **Ferretería**; actualmente cuenta con **16 sucursales** ubicadas en la zona Metropolitana de San Salvador, zona Paracentral y Occidental del país, y con un potencial de desarrollo de aproximadamente cinco nuevas salas de ventas en los próximos cinco años. Asimismo, cuenta con una tienda virtual en el sitio web “[www.vidri.com.sv](http://www.vidri.com.sv)” en la que se puede adquirir vía online una gran variedad de productos y de promociones.

Para poder satisfacer las necesidades, gustos y preferencias de sus clientes, ha segmentado sus sucursales de acuerdo a la demanda de cada mercado cercano a su ubicación, en dos grandes tipos: auto-servicio o “home-centers” y tipo industrial o mostrador. Su amplio universo de productos se encuentra clasificado en **22 departamentos**: eléctrico, iluminación y ventilación, audio video y redes, fontanería, baños, pintura, cerrajería, ferretería, materiales de construcción, tornillería, herramientas eléctricas, herramientas manuales, electrodomésticos, hogar, outdoors, limpieza, bombas y calentadores, industrial, refrigeración, automotriz, jardinería, maquinaria para jardín.

### Órgano de Administración: Junta Directiva

Nombre	Cargo
Ramón Miguel Vidrí Ladouceur	Director Presidente
Patricia Ana Vidrí Ladouceur de Cantizano	Director Vicepresidente
Ricardo David Vidrí Ladouceur	Director Suplente
Miguel Orlando Maestre Artiñano	Director Suplente



### LA SALVADORA, S.A. DE C.V.

<b>Denominación Social:</b>	La Salvadora, Sociedad Anónima de Capital Variable
<b>Número de Identificación Tributario:</b>	0614-310870-001-9
<b>Sector Económico:</b>	Comercio
<b>Actividad Económica:</b>	Arrendamiento de Inmuebles
<b>Oficinas Administrativas:</b>	Vidrí, Blvd. Venezuela, San Salvador, El Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que “La Salvadora, S.A. de C.V.” participa en su calidad de originador, no existe relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización, con excepción de la relación comercial y de propiedad que existe entre las tres sociedades originadoras y las relaciones que surjan como producto de la emisión.

### Antecedentes

La Salvadora, S.A. de C.V., que se abrevia “La Sal, S.A. de C.V.” es una sociedad que tiene como finalidad la representación de firmas o casas nacionales o extranjeras, la explotación del comercio y distribución de productos o mercancías, la realización de todo tipo de actividades industriales, agroindustriales y comerciales en general; la comercialización directa o indirecta de los productos o subproductos derivados de sus procesos y la planificación y dirección de todo género de operaciones directamente relacionados con el mismo o conexos derivados.

### Órgano de Administración: Junta Directiva

Nombre	Cargo
Ramón Miguel Vidrí Ladouceur	Director Presidente
Patricia Ana Vidrí Ladouceur de Cantizano	Director Vicepresidente
Ricardo David Vidrí Ladouceur	Director Suplente
Jaime Cinquir	Director Suplente



**MATCO, S.A.**

<b>Denominación Social:</b>	Manufacturing Tool Company, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Manufacturing Tool Company, S.A., o MATCO, S.A., y a la cual se podrá denominar "MATCO.
<b>Número de Identificación Tributario:</b>	0614-250179-001-9
<b>Sector Económico:</b>	Comercio
<b>Actividad Económica:</b>	La fabricación de toda clase de herramientas, especialmente de mano, la representación de firmas o casas nacionales y extranjeras, la explotación del comercio y distribución de productos o mercancías, entre otras finalidades conforme a su Pacto Social.
<b>Oficinas Administrativas:</b>	Vidrí, Blvd. Venezuela, San Salvador, El Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que "MATCO, S.A." participa en su calidad de originador, no existe relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización, con excepción de la relación comercial y de propiedad que existe entre las tres sociedades originadoras y las relaciones que surjan como producto de la emisión.

**Antecedentes**

MATCO es una sociedad que se dedica a la Fabricación de toda clase de herramientas, especialmente de mano, la representación de firmas o casa nacionales y extranjeras, la explotación del comercio y distribución de productos o mercancías, la realización de todo tipo de actividades industriales, agro-industriales y comerciales en general.

**Órgano de Administración: Junta Directiva**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Ramón Miguel Vidrí Ladouceur	Director Presidente
Patricia Ana Vidrí Ladouceur de Cantizano	Director Vicepresidente
Ricardo David Vidrí Ladouceur	Director Suplente
Ramón Vidrí Miro	Director Suplente

## XI. Custodia y Administración de los Activos Titularizados

Dada la naturaleza del activo a titularizar no se entregarán en custodia los mismos, ya que una vez los inmuebles se adquieran serán administrados por la Sociedad Titularizadora cuya información se encuentra contenida en la **sección IX.** de este Prospecto, o la Administración de los Activos Titularizados podrá llevarse a cabo por quien esta designe de acuerdo a lo descrito en el Contrato de Titularización.

Para la Administración de los Activos Titularizados se contemplarán las siguientes políticas y lineamientos:

1. Política de Reinversión e Inmuebles u otros Activos: El Fondo de Titularización podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles, en mejoras y/o ampliaciones constructivas a los inmuebles existentes, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.
2. Política para la Administración de los Bienes Inmuebles: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles, previa autorización expresa de la Junta de Tenedores, en los casos que, como parte del diseño de las ampliaciones y/o mejoras, se incluyan espacios que deban ser destinados como vía pública; **ii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **iii)** Cuando la Titularizadora lo considere pertinente y sea beneficioso para el Fondo de Titularización, podrá enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los Inmuebles del Fondo de Titularización, siempre y cuando se cuente con la previa autorización expresa de la Junta Extraordinaria de Tenedores; y **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y comercialización de cualquiera de los inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización. La administración incluye la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de cada Inmueble, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización.
3. Políticas y lineamientos para el desarrollo, rendimiento y la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Arrendar de forma total o parcial el Inmueble; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora.
4. Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación: Se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimiento y no se tengan evidencias de la posibilidad del cobro, deberán reconocerse como pérdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

5. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, contratará servicios adicionales por custodia de valores, colocación de títulos valores, mercadeo, clasificación de riesgo de la emisión, auditoría externa, auditoría fiscal, publicaciones periódicas y emisiones en Bolsa de Valores, perito valuador, recolección de flujos, servicios legales y otros servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento del Fondo de Titularización. Para dichos efectos, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación, realización de reintegros y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso de financiamiento, desarrollo y rendimiento de los mismos, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para dicho proceso y en cualquier fase posterior del mismo, así como también para gestionar la contratación, reintegros y pago por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios.

La Titularizadora establecerá los criterios generales para la contratación de profesionales que presten servicios al Fondo, considerando el requerimiento de rendición de cuentas sobre sus actuaciones, así como la gestión de eventuales conflictos de interés de conformidad a sus políticas internas.

6. Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros: La gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.
7. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el Arrendatario, o por el Administrador del inmueble cuando esto aplique. La Titularizadora podrá realizar visitas a los inmuebles con el fin de verificar la situación de los inmuebles en relación a su mantenimiento.
8. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: El FTIRTMONT UNO, no es un fondo de desarrollo de construcciones.

#### Régimen de Retiro de Activos Extraordinarios

Conforme al Contrato de Titularización, los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro

de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada seis meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta.

#### Forma de Disponer de Bienes Remanentes

Conforme al Contrato de Titularización, si después de haber cumplido con las obligaciones con los Tenedores de Valores, y con terceros, hubiere algún activo remanente en el Fondo de Titularización, este se distribuirá como Dividendo entre los Tenedores de Valores.

#### Administración de Remanentes

Siempre y cuando existan Remanentes en el Fondo de Titularización, los Remanentes serán mantenidos bajo la administración directa de la Titularizadora o bajo la administración de un tercero hasta que éstos se entreguen como Dividendo, sin perjuicio de los derechos de terceros, a los Tenedores de Valores.

## XII. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, contará con los siguientes servicios:

### 1. Auditor Externo

Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.  
Número de Consejo de Vigilancia: N° 215  
Número de Asiento Registral: AE-0028-1994  
Dirección: Avenida Olímpica 3324, San Salvador, San Salvador.  
Sitio web: <http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es>  
Teléfono: (503) 2218-6400  
Fax: (503) 2218-6461  
Contacto: Oscar Urrutia Viana

### 2. Perito Valuador del Inmueble

Nombre: Arquitecta Morena Guadalupe Vásquez López  
Dirección: 67Av. Sur y Pasaje Carbonell Edificio JDB N.º 13-B Nivel 2.  
Teléfono: 2133-4620  
Fax: 2133-4606  
Contacto: [arquing.avaluos@gmail.com](mailto:arquing.avaluos@gmail.com)

### 3. Servicios Notariales:

Nombre: Claudia Arteaga Montano.  
Dirección: Blvd. Santa Elena, Calle Alegría, Edificio Interlial, nivel 3, local 3-B, Santa Elena, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad.  
Teléfono: (503) 2133-3700.  
Fax: (503) 2133-3707.  
Contacto: [carteaga@gruporicorp.com](mailto:carteaga@gruporicorp.com)

### 4. Clasificadora de Riesgo:

Nombre: SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO.  
Dirección: Centro Profesional Presidente, final Ave. La Revolución, Local A-4 Colonia San Benito.  
Teléfono: (503) 2243-7419.  
Contacto: Marco Orantes [info@scriesgo.com](mailto:info@scriesgo.com).  
Sitio web: [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

### 5. Consultor Independiente (Estudio de Mercado)

Nombre: Federico Morales O y Rivas-Boschma Consulting. Investigación de Mercados, Mercadeo y Estrategia.  
Dirección: Calle José Martí, #621, Colonia Escalón, San Salvador.  
Teléfono: 7890- 2949.  
Contacto: Joaquin Alfredo Rivas Boschma.  
Correo Electrónico: [jboschma@vanlieske.com](mailto:jboschma@vanlieske.com).

### **XIII. Factores de Riesgo**

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno son los siguientes:

**1) Riesgos del proyecto que podrían afectar a los activos titularizados y la generación de flujos de los mismos:**

Riesgo Legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.

La inversión puede ser afectada si existen cambios en la regulación o leyes que inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, la inversión puede perjudicarse por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos y aplicación de la normativa vigente en la estructura del Fondo de Titularización. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación del inmueble la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento.

Riesgo Sistémico y de Precio

Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector inmobiliario, entre otros).

La inversión se puede ver afectada si estos eventos deterioran la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en los inmuebles construidos del Fondo de Titularización; lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Se trata de un riesgo propio de los inmuebles asumido por el inversionista.

Mitigación: Se minimiza incluyendo condiciones y/o garantías relacionadas directamente al cumplimiento de las obligaciones y compromisos de las Partes en los contratos de arrendamiento, con el fin de establecer controles legales y operativos para reducir el impacto y deterioro en la liquidez en situaciones de crisis tales como una recesión del sector inmobiliario, cambios en la inflación u otra situación externa que afecte el cumplimiento de las responsabilidades.

#### Riesgos Asociados al incremento de costos en el desarrollo del proyecto

Es el riesgo de que los costos considerados para el Fondo de Titularización pueden elevarse fuera de las holguras estimadas por factores inesperados como los cambios abruptos en los precios del proyecto de construcción.

Mitigación: Este riesgo no aplica por tratarse de un Fondo de Inmuebles existentes.

#### Riesgo de Siniestros

Es el riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante para cada uno de los inmuebles. Además, este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

#### Riesgo de Localización del Proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que están localizados los inmuebles y a los cambios que puede enfrentar cada lugar donde se encuentra ubicado el inmueble. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por diferentes factores, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.



Mitigación: La forma de buscar administrar adecuadamente este riesgo es mediante estudios de mercado, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para cada inmueble, y estudios de factibilidad en caso de realizar mejoras y/o ampliaciones a dichos inmuebles.

#### Riesgo de Desocupación y Contracción de la Demanda

El riesgo de desocupación y contracción de la demanda está relacionado a que, por una serie de obstáculos del arrendatario del inmueble, este puede permanecer desocupado por un tiempo prolongado, afectando los ingresos percibidos por el alquiler del inmueble. Por lo tanto, el Fondo de Titularización deberá incurrir en gastos no presupuestados.

Mitigación: Debido a que cada uno de los inmuebles es uno de los principales recursos para que los Originadores puedan efectuar sus operaciones y la venta de sus productos y servicios, la mitigación de este riesgo se efectúa por medio del arrendamiento de los inmuebles por los Originadores del Fondo de Titularización. Además, la administración adecuada de este riesgo es mediante estudios de mercado con la finalidad de conocer el crecimiento de la demanda y la plusvalía de cada uno de los inmuebles.

#### Riesgo de Deterioro y Adecuación de inmuebles

Este riesgo se refiere a la degeneración y/o empeoramiento gradual de los inmuebles dentro del Fondo de Titularización, lo cual afecta la rentabilidad del fondo.

Mitigación: Este factor se mitiga en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

#### Riesgo de Fallas en la Construcción

Se refiere al riesgo relacionado con el daño, deterioro, destrucción o averías en los inmuebles que forman parte del Fondo de Titularización, ocasionado por diferentes factores tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o completa de los inmuebles y, por consiguiente, se reduciría la capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión, así como de los activos titularizados.

Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante para cada uno de los inmuebles construidos. Además, este factor se mitiga

en la aplicación de cláusulas dentro de los contratos de arrendamiento donde los arrendatarios serán los responsables sobre los gastos y actividades de mantenimiento y reparación.

#### Riesgo de Crédito

Riesgo de crédito y contraparte es la posibilidad de pérdida, debido al incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por una contraparte, entendida esta última como un prestatario o un emisor de deuda.

Mitigación: La Sociedad Administradora del Fondo, lleva un registro y seguimiento de las fechas de cumplimiento de los pagos del Fondo de Titularización, verificando que estos cumplan con lo establecido en los contratos.

#### Riesgo de Contraparte en la Adquisición y Venta de Inmuebles

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de adquirir y/o vender inmuebles el cual genera un impacto en la liquidez por la inversión realizada, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación de los inversionistas.

Mitigación: Este riesgo se mitiga estructurando en el documento que traslada la propiedad que el pago a los Originadores se realiza hasta que se colocan los títulos en la Bolsa de Valores. Por tanto, la propiedad del inmueble al Fondo de Titularización siempre sucede antes que el pago a la contraparte.

#### Riesgos Asociados al Financiamiento del Proyecto

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que se necesita en proyectos de ampliación y mejoras. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el Fondo de Titularización no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir y/o realizar los proyectos de ampliación y mejoras, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.

#### Riesgo Reputacional

El riesgo reputacional es la posibilidad de incurrir en pérdidas producto del deterioro de la imagen y/o percepción pública negativa de la entidad como consecuencia de no concretar oportunidades de negocio, por falta de capacitación del personal clave, fraudes o errores en la ejecución de una operación.

Mitigación: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, se tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad.

Riesgos asociados a las incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que, en proyectos de ampliación y mejoras, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos “como construido”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

Riesgos asociados a los tiempos establecidos o cronogramas para el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas por atrasos en los tiempos establecidos en los cronogramas que forman parte de los documentos contractuales de desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

Riesgos legales derivados del incumplimiento de los contratos realizados con terceros para el desarrollo del proyecto

Se refiere al riesgo de eventuales pérdidas provenientes del incumplimiento de las contrapartes en los contratos pactados con terceros para el desarrollo y construcción de un proyecto.

Este riesgo no aplica a este Fondo.

**2) Riesgos del Originador y su Sector Económico:**

Riesgo de Lavado de Dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto al bien Inmueble, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el

requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejerce adicionalmente los controles correspondientes.

### **3) Otros factores de riesgo:**

#### Riesgos Operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que la sociedad administradora utiliza para gestionar el proyecto (fallas en sus mecanismos de control internos y en los sistemas informáticos que utiliza, inconvenientes en la coordinación y seguimiento de la labor de los distintos participantes involucrados en el desarrollo y la administración de la cartera inmobiliaria, entre otros).

Mitigación: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, se tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad.

#### Riesgos de Liquidez

El inversionista que desea retirar su inversión debe vender sus participaciones en el mercado secundario de la bolsa de valores y se puede presentar la situación de que no existan compradores para el momento y precio en que se desee concretar la transacción. Asimismo, los rendimientos del Fondo de Titularización dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto de desarrollo inmobiliario. Un proyecto exitoso con rendimientos esperados atractivos, dará mayor liquidez al mismo.

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

#### **XIV. Clasificación de Riesgo**

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

##### **Clasificación de Riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO:**

La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es “**Nivel Uno**” según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del cinco de octubre de dos mil veinte y con información financiera de los Originadores auditada a diciembre de dos mil diecinueve y no auditada a junio de dos mil veinte, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.

La clasificación de riesgo “**Nivel Uno**” corresponde a acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos. La perspectiva es estable.

El informe completo de la Clasificación de Riesgo se incluye en el Anexo 8 del presente Prospecto.

## XV. Representante de los Tenedores de Valores



<b>Denominación Social</b>	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
<b>Dirección</b>	Edificio INSIGNE, Oficina 602 local 7. Avenida Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
<b>Teléfono</b>	2566 6000
<b>Fax</b>	2566-6004
<b>Página web:</b>	<a href="http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx">http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx</a>
<b>Nombramiento</b>	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD - 06/2020 de fecha catorce de mayo de dos mil veinte, ha nombrado a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores de Valores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.
<b>Accionista Relevante</b>	Finance Exchange and Trading Company 99.00%  Ver Anexo 7 de este Prospecto.

### **Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores**

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable, el Representante de los Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- a. Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y este contrato, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al FTIRTMONT UNO, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;
- b. Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;
- c. Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización;
- d. Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;
- e. Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización;
- f. Verificar el cumplimiento en el uso del destino de los recursos por parte de los Originadores, para lo cual deberá emitir las constancias correspondientes anexando el respaldo documental necesario; y

- g. Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

### **Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.**

Sin perjuicio de lo regulado en la ley y en la normativa aplicable el Representante de los Tenedores tendrá los deberes y responsabilidades siguientes:

1. Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
  - 1.1. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
  - 1.2. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
  - 1.3. Haber tenido a la vista la solvencia tributaria de los Originadores o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria;
2. Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones;
3. Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones;
4. Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización;
5. Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios;
6. Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos;
7. Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
  - 7.1. Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente:
    - 7.1.1. La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización;
    - 7.1.2. Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores;
    - 7.1.3. Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;



- 7.2.** Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
- 7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados;
  - 7.2.2. Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización;
  - 7.2.3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes en que ha ocurrido el hecho;
- 7.3.** Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica [hrelevantes@ssf.gob.sv](mailto:hrelevantes@ssf.gob.sv); y,
- 7.4.** Asimismo, deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica;
- 8.** Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;
  - 9.** Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;
  - 10.** Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos;
  - 11.** Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores;
  - 12.** Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones;

13. Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;
14. Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y
15. Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

### **Derechos de los Tenedores de Valores**

Conforme al artículo 79 de la Ley de Titularización de Activos, los Tenedores de Valores podrán ejercitar individualmente las acciones que les corresponden para:

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

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

### **Junta General de Tenedores de Valores**

El Representante de los Tenedores hará la convocatoria a los Tenedores de Valores en la que se le comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General. La celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto en la presente cláusula:

**a) Naturaleza de las Juntas Generales de Tenedores.** Atendiendo a los asuntos a tratar, las Juntas Generales de Tenedores de Valores podrán ser ordinarias o extraordinarias;

**b) Junta General Ordinaria de Tenedores.** Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

**b.1)** El reemplazo, ratificación de nombramiento o remoción del Representante de los Tenedores;

**b.2)** Nombrar al auditor externo y fiscal del Fondo de Titularización a partir del segundo ejercicio, y en caso de no reunirse para tal efecto, corresponderá hacerlo a la Titularizadora, de conformidad a la Ley de Titularización de Activos; y

**b.3)** Cualquier otro aspecto que no deba ser conocido en Junta General Extraordinaria de Tenedores según la ley, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

**c) Junta General Extraordinaria de Tenedores.** Son las que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

**c.1)** El traslado del Fondo de Titularización a otra Titularizadora, en caso de fusión o en el caso que la Superintendencia del Sistema Financiero revoque a la Titularizadora la autorización para operar por acaecer en la misma, cualquier causal de disolución o liquidación o cuando así lo acordará la Junta General Extraordinaria de Tenedores;

**c.2)** Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;

**c.3)** Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;

**c.4)** En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

**c.5)** Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos;

**c.6)** La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo;

**c.7)** Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el contrato de titularización.

**d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.**

Para considerar legalmente reunidas en primera convocatoria a las Juntas Generales de Tenedores, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se requerirá que se encuentre presente o representado más del cincuenta por ciento del monto colocado de la Emisión de Valores de Titularización. En caso de haberse efectuado la convocatoria y no lograrse el quórum establecido, se deberá realizar otra convocatoria dentro de los tres días siguientes a la fecha para la celebración de la junta, en la cual la Junta General de Tenedores se considerará legalmente reunida, cualquiera que sea el monto de los valores presentes o representados. Los acuerdos se tomarán con la mayoría de votos presentes o representados en el caso de las ordinarias y con las tres cuartas partes de los votos presentes o representados en el caso de las extraordinarias. Para las resoluciones tomadas por la Junta General de Tenedores corresponderá un voto por cada Valor de Participación emitido con cargo al Fondo de Titularización.

## XVI. Impuestos y Gravámenes

Conforme se establece en el artículo 86 de la Ley de Titularización de Activos, los Fondos de Titularización están exentos de toda clase de impuestos y contribuciones fiscales. Las transferencias de activos para conformar un Fondo de Titularización, ya sean muebles o inmuebles, estarán igualmente exentos de toda tasa de cesiones, endosos, inscripciones registrales y marginaciones.

En lo referente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, los activos, derechos y flujos financieros transferidos para un Fondo de Titularización, así como la prestación de servicios por parte de dicho Fondo, tendrán el mismo tratamiento tributario que tenían cuando estaban en el patrimonio del Originador.

Los Fondos de Titularización aun cuando están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, estarán obligados a presentar su declaración de renta al final de cada ejercicio impositivo ante la Dirección General de Impuestos Internos. Una vez finalizado el plazo del Fondo de Titularización, deberá presentarse una liquidación a la Dirección General de Impuestos Internos.

Si después de cumplidas las obligaciones del Fondo de Titularización con los Tenedores de Valores y con otros terceros, quedaren bienes remanentes en dicho Fondo, quien reciba dichos bienes estará sujeto al pago del Impuesto sobre la Renta por los bienes recibidos.

La Ley de Titularización de Activos faculta a la Administración Tributaria para realizar la valoración de tales bienes a efecto de establecer el valor de mercado de los mismos y los ajustes tributarios que se originen del ejercicio de tales facultades.

En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes.

En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la **retención por el pago o acreditación de utilidades** se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas.

Dicha retención constituirá pago definitivo del impuesto sobre la renta a cargo del sujeto al que se le realizó la retención, sea éste domiciliado o no. Si a las referidas utilidades no se les efectuaron las retenciones respectivas de acuerdo a lo regulado en el capítulo III de dicha Ley, relativo al Impuesto sobre la Renta a la Distribución de Utilidades, se deberá declarar separadamente de las otras rentas obtenidas en el ejercicio o período de imposición y pagar el impuesto a la tasa del cinco por ciento (5%).

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante

compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos.

Los porcentajes de imposición y de retención a los inversionistas antes mencionados pueden ser sujetos a cambio debido a reformas en la legislación tributaria de El Salvador.

## XVII. Costos y Gastos

Todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados serán pagados con cargo al Fondo de Titularización.

<b>Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado</b>	
Casa Corredora de Bolsa (Colocación en Mercado Primario)	\$ 20,000.00
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
<b>Costos Iniciales sobre el Monto de emisión</b>	
Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora <sup>1</sup>	0.30%
Comisión de Administración <sup>2</sup>	0.40 %
CEDEVAL (Comisión por Custodia de Valores) <sup>3</sup>	0.03390%
CEDEVAL (comisión por Transferencia de Valores)	0.00113%
Registro de la Emisión en Registro Público Bursátil <sup>4</sup>	0.015% <sup>5</sup>
<b>Costos Iniciales Fijos</b>	
Inscripción de emisión por la Casa Corredora	\$1,000.00
Inscripción de emisión en BVES	\$1,293.850
Servicios legales y Notariales <sup>6</sup>	Hasta \$15,000.00
Prospectos y certificados	\$700.00
Publicaciones de colocación	\$1,200.00
<b>Costos Periódicos (anuales)</b>	
Clasificaciones de Riesgo	Hasta \$15,000.00
Auditor Externo y Fiscal <sup>7</sup>	Hasta \$4,000.00
Representante de Tenedores <sup>8</sup>	\$10,000.00
Perito Valuador de los Activos	Hasta \$6,000.00
Publicaciones de Estados Financieros	\$5,000.00
Papelería y otros gastos varios	\$500.00
Legalización de folios	\$75.00

Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

<sup>1</sup> Costo sobre el valor del proyecto. Para dichos efectos, el valor del proyecto se ha estimado en US\$60,000,000. La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización y deducida del monto a liquidar a los Originadores.

<sup>2</sup> La Comisión por Administración es anual, calculada sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de US\$10,000.00 mensuales y un máximo de US\$20,000.00.

<sup>3</sup> Con un monto máximo de US\$581.95 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

<sup>4</sup> Costo sobre el monto autorizado de la emisión, con un máximo a pagar de US\$15,000.00.

<sup>5</sup> En caso aplicara.

<sup>6</sup> Pagadera al momento de la colocación.

<sup>7</sup> A partir del segundo año, deberá contratarse un Auditor Fiscal, cuyos honorarios están incluidos en el costo de los auditores.

<sup>8</sup> El costo tendrá un incremento de US\$500.00 a la cuota anual cada 2 años, revisable a los 12 años.

La Custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta y de Cesión de Derechos, y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones:

- a) **Servicios de Custodia:** será de CERO PUNTO CERO CERO CERO OCHO POR CIENTO (0.0008%) del valor de los contratos pagadero de forma mensual;
- b) **Depósito Inicial de Documentos:** un único pago de CERO PUNTO CERO CERO CERO CINCO POR CIENTO (0.0005%) del valor de los contratos;
- c) **Retiro de Documentos:** un único pago de CERO PUNTO CERO CERO CINCUENTA POR CIENTO (0.0050%) del valor de los contratos;
- d) **Constancias, Certificaciones y Estados de Cuenta Adicionales:** Un pago mensual de diez dólares de los Estados Unidos de América; y
- e) **Comisión Sobre Pago de Dividendos:** Un pago de hasta CERO PUNTO CERO CUATRO OCHO POR CIENTO (0.04800%) sobre el monto de Dividendos efectivamente pagados a través de Cedeval, conforme a la Política de Distribución de Dividendos; más los impuestos que sean aplicables.

**Es expresamente convenido que:**

i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación, que implique un incremento en los rubros de costos y gastos antes enunciados, la Titularizadora deberá contar con la aprobación previa del Representante de los Tenedores de Valores, así como para incluir nuevos costos o gastos. Para tales efectos, el Representante de los Tenedores de Valores contará con un plazo de diez días hábiles para poderse pronunciar al respecto, contados a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo antes indicado, éste no se pronunciare se entenderá que está conforme con las modificaciones en referencia. Asimismo, estas modificaciones deberán posteriormente ser informadas por la Titularizadora a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, y al Representante de los Tenedores quien deberá informar sobre dichos cambios a la Asamblea de Tenedores, que se desarrolle inmediatamente después.



## Anexos



**Anexo 1:**  
**Individualización y Descripción de Activos que conforman el FTIRTMONT UNO**



# Descripción e Individualización de los activos que conforman el Fondo FTIRTMONT UNO

---

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que se abrevia FTIRTMONT UNO, constituye un patrimonio independiente del patrimonio de la Titularizadora y de los originadores, el cual estará integrado por bienes inmuebles existentes y construidos que serán transferidos en los términos que se establezcan en el Contrato de Permuta correspondiente. Los activos del Fondo tendrán por propósito principal efectuar los pagos de dividendos, conforme a la política de distribución de dividendos, de los Valores de Titularización – Títulos de Participación que se emitan contra el mismo.

En dichos inmuebles se encuentran sucursales de los “Almacenes Vidrí” en el país, por lo que cuentan con construcciones y edificaciones como: salas de venta, bodegas, área administrativa y en algunos casos con zonas de estacionamiento. Cabe mencionar que algunos de los inmuebles a titularizar no cuentan con construcciones.

Los inmuebles a transferir son los siguientes:

# Activos a Titularizar

N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
1	<b>Sucursal San Miguel</b>	Naturaleza urbana, Cantón el Jute, al Sur Este de la ciudad de San Miguel, sobre Carretera el Litoral (Segregación) San Miguel, Urb. Jardines del Río, San Miguel.	80231852-00000	6,193.0900
2	<b>Sucursal San Miguel</b>	Rumbo Sur sobre la carretera el Litoral, Cantón el Jute, San Miguel, El Jute, correspondiente a la ubicación geográfica de la ciudad de San Miguel, departamento de San Miguel.	80107247-00000	348.66
3	<b>Sucursal San Miguel</b>	Rumbo Sur sobre la carretera el Litoral, Cantón el Jute, San Miguel, El Jute, correspondiente a la ubicación geográfica de la ciudad de San Miguel, departamento de San Miguel.	80107249-00000	174.33
4	<b>Terreno Apopa</b>	Naturaleza Urbana, jurisdicción de Apopa, lote sin número, con nomenclatura actual Porción Tres, Barrio El Calvario, Calle Cuatro Poniente y Carretera hacia Apopa, número ocho Quinta Delfi, Jurisdicción de Apopa, departamento de San Salvador.	60535019-00000	13,978.1900

N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
5	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 18 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216719-00000	207.9000
6	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 19 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216720-00000	207.9000
7	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 20 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216661-00000	207.90000
8	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 21 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216717-00000	207.9000
9	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 22 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Finca San Miguelito, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216663-00000	207.900
10	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 23 del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20216718-00000	207.9000
11	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 1 del Block Q, Urbanización San Miguelito, ubicada sobre la carretera By Pass, entre 3era y 5ta avenida Sur, Santa Ana.	20060137-00000	4,140.000
12	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 7, del Polígono Q, lotificación San Miguelito, Cantón Loma Alta Jurisdicción de Santa Ana, correspondiente a la ubicación geográfica de Loma Alta, Santa Ana, Santa Ana	20196060-00000	178.49000
13	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 15, Polígono Q, urbanización San Miguelito, Finca San Miguelito (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Santa Ana	20196059-00000	185.81000
14	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 16 del Polígono Q, Urbanización San Miguelito, Finca San Miguelito (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Santa Ana	20196058-00000	201.21000
15	<b>Sucursal Santa Ana By Pass</b>	Lote 24 del Polígono Q, Urbanización San Miguelito, Finca San Miguelito (Urbanización San Miguelito), correspondiente a la ubicación geográfica de Santa Ana, Santa Ana	20200603-00000	196.2100

N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
16	<b>Terreno La Cima</b>	Finca Guillermina, Porción Uno, Lote #A, Antigua Calle a Huizúcar, en la Finca Guillermina, Porción Uno, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador	60011871-00000	3,516.6800
17	<b>Terreno La Cima El Arco</b>	Residencial Arcos de la Cima, situado en colonia la Constancia, calle San Nicolas, Ubicado al final de la senda de los Claveles, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador	60099554-00000	2,382.5900
18	<b>Inmueble Nejapa</b>	Finca denominada SUAREZ, Finca denominada SUAREZ, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador	60142479-00000	77,598.0000
19	<b>Terreno La Joya</b>	Hijuela #2, porción A-DOS, Finca las Piletas (partición), correspondiente a la ubicación geográfica de Nuevo Cuscatlán, La Libertad	30175511-00000	14,197.6000
20	<b>Inmueble Las Piletas</b>	Lote 1-tres, carretera prurto de la libertad, nuevo cuscatlán	30287969-00000	29,663.0018
21	<b>Terreno Santa Tecla</b>	14 Avenida Norte, 3A calle poniente, Finca San Rafael, Nueva San Salvador, Santa Tecla, La Libertad	30162090-00000	13,269.9900
22	<b>Sucursal San Benito</b>	Calle circunvalación y Boulevard del Hipódromo, Colonia San Benito, municipio y departamento de San Salvador	60477625-00000	5,008.78



N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
23	<b>Terreno San Miguel III</b>	Cantón El Sitio, Jurisdicción, distrito y departamento de San Miguel	80256550-00000	2,295.52
24	<b>Terreno San Miguel III</b>	Cantón El Sitio, Jurisdicción, distrito y departamento de San Miguel	80188378-00000	3,476.62
25	<b>Sucursal Sonsonate</b>	La Monja, a inmediaciones y al sur de la ciudad de Sonsonate, en la prolongación de la 26 calle oriente, en lo conocido como Calle Acaxual, al norte de la carretera Acajutla, Sonsonate	10160337-00000	11,163.70
26	<b>Sucursal Soyapango</b>	El Casco, Porción B, al Poniente de la calle que de Soyapango conduce a Tonacatepeque y sobre calle que conduce al Plan del Pino jurisdicción de Soyapango, departamento de San Salvador	60079831-00000	1,354.28
27	<b>Sucursal Soyapango</b>	Solar urbano que forma parte de "El Casco", jurisdicción de Soyapango, departamento de San Salvador	60560855-00000	3,494.55
28	<b>Sucursal Constitución</b>	Entre calle Los Sisimiles y carril poniente del Blvd Constitución, colinda con colonia Lisboa, San Antonio Abad	60153402-00000	4,546.370
29	<b>Sucursal El Ejército</b>	Jurisdicción de Soyapango, sobre Blvd. del Ejercito	60567602-00000	408.8000
30	<b>Sucursal Ejercito</b>	Jurisdicción de Soyapango, sobre Blvd. del Ejercito, que de la ciudad conduce al Aeropuerto Internacional de Ilopango, lote o terreno sito en la misma jurisdicción de Soyapango	60560849-00000	3,796.2700
31	<b>Sucursal El Ejército</b>	Jurisdicción de Soyapango, a un costado de la calle al Cantón el Matazano	60186085-00000	866.850

N°	Nombre	Dirección	Matrícula	Medida del Inmueble (M2)
32	<b>Sucursal Escalón</b>	Entre 87 avenida sur y Paseo General Escalón	60562752-00000	1,394.004
33	<b>Sucursal Escalón</b>	Entre 85 avenida sur y Paseo General Escalón	60560840-00000	1,394.40
34	<b>Sucursal Lourdes</b>	Cantón Las Moras, jurisdicción de Colón, La Libertad	30264699-00000	12,430.43
35	<b>Sucursal Mejicanos</b>	Cantón Zacamil, jurisdicción de la ciudad de Mejicanos	60426622-00000	2,756.41
36	<b>Sucursal Merliot</b>	Polígono B, urbanización "Jardines de la Libertad"	30200328-00000	1,778.33
37	<b>Sucursal Merliot</b>	Número 10 y 11 polígono B, urbanización "Jardines de la Libertad"	30200325-00000	1,550.26
38	<b>Sucursal Merliot</b>	Números 2,3,8,9 y parte del 7 del polígono B de la urbanización Jardines de La Libertad	30200345-00000	3,077.47
39	<b>Sucursal Venezuela</b>	Lote S/N Situado en suburbios del Barrio del Calvario, al Pte. del cementerio general de esta ciudad, San Salvador, San Salvador	60482147-00000	5,178.24
40	<b>Sucursal Venezuela</b>	Tercera calle poniente, N° 27, San Salvador, 19 y 21 avenida sur, 12 y 14 calle poniente	60569604-00000	2,400.00

# Imágenes de Inmuebles

Nejapa



Las Piletas



San Benito



# Imágenes de Inmuebles

Lourdes



Sonsonate



San Miguel + Parqueo





# Imágenes de Inmuebles

Merliot



Santa Ana Bypass



San Miguel



# Imágenes de Inmuebles

Escalón



Venezuela



Ejército





# Imágenes de Terrenos

San Miguel II



La Joya



Santa Tecla



Apopa



La Cima



Arcos la Cima



# Imágenes de Inmuebles

---

Mejicanos



Soyapango





**Anexo 2:**  
**Resumen de los valúos de los inmuebles.**



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Constitución (Inmueble 05)  
Bulevar Constitución, entre Calle Sisimiles y Calle San Antonio  
Abad , San Salvador.  
Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:  
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:  
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

## RESUMEN

### VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 1,571,479.00

Un MILLÓN Quinientos Setenta y Uno MIL Cuatrocientas Setenta y Nueve PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



miércoles, 26 de agosto de 2020



## Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR Q	FU_VNR (I)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR
1- SALA DE VENTAS HAVE TIPO INDUSTRIAL. CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, TRAGALUZ Y LUMINARIAS TIPO LED, PUERTAS ABATIBLES DE VIDRIO FIJO Y CORTINA METALICA	693.45	1928.8	13	70	2 Muy bueno-MB	1.00	625.77				
								63.168	\$ 1,337,526.36	130541.184	\$ 1,206,985.18
2- MEZANINE ALIGERADO DE CONCRETO PULIDO Y MODULOS DE TABLARCA PUERTAS DE MADERA, VENTANAS VIDRIO FIJO, LUMINARIA FLOURESCENTE	405	614.04	13	70	3 Bueno B	0.97	357.40				
								61.773	\$ 248,686.04	29228.28496	\$ 219,457.75
3- SALA DE VENTA ANEXA. PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, MARCOS DE ACERO CON CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, PUERTAS Y VENTANAS DE VIDRIO, CORTINAS METALICAS Y PISO DE CONCRETO PULIDO	360	85	13	70	3 Bueno B	0.97	317.69				
								61.773	\$ 30,600.00	3596.35	\$ 27,003.65
4- PARQUEO PAVIMENTO DE ADOQUIN	54	1317.2	13	60	3 Bueno B	0.97	46.45				
								51.611	\$ 71,126.56	9944.54743	\$ 61,182.02
5- CONCRETO HIDRAULICO	45	2827.3	13	60	3 Bueno B	0.97	38.71				
								51.613	\$ 127,229.85	17783.9057	\$ 109,445.94
6- TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO h= 2.0 m Y VERJA METALICA DE h= 1.0m	85.5	110	13	50	3 Bueno B	0.97	70.70				
								41.345	\$ 9,405.00	1628	\$ 7,777.00
7- OBRA EXTERIORES, LUMINARIAS, CISTERNA, ROTULO DE 3.0m X3.0m h= 10.0m	10530	1	13	60	3 Bueno B	0.97	9,058.35				
								51.615	\$ 10,530.00	1471.65	\$ 9,058.35
8- MURO DE CONTENCIÓN GUARDA NIVEL	220.5	70	13	60	3 Bueno B	0.97	189.68				
								51.614	\$ 15,435.00	2157.4	\$ 13,277.60
<b>SUMA</b>									\$ 1,850,538.81	\$ 196,351.32	\$ 1,654,187.49

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 63 años.

### Esquema de Ubicación



Inmueble



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Bulevar del Ejercito.

Bulevar del Ejercito Nacional Km 5 ½ y Calle Antigua al Matazano

Lotificación Morazán, Soyapango.

Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

**RESUMEN**

**VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 907,120.00**

Novcientos Siete MIL Ciento Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

jueves, 27 de agosto de 2020



## Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS												
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR α	PU_VNR (U)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR	
1- SALA DE VENTAS NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE LAMINA TROQUELADA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA, TRAGALUZ Y LUMINARIAS TIPO LED, PUERTAS DECORTINA METALICA.	512.55	1161.7	21	70	3 Bueno B	0.97	407.03	55.589	\$ 595,454.76	122587.8178	\$ 472,866.94	
2- BODEGA NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE LAMINA TROQUELADA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, GRUA DE 10.0 TONELADAS, RESPIRADERO EN CUMBRERA, CORTALUZ DE ALUMINIO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA, TRAGALUZ Y LUMINARIAS TIPO LED, PORTON METALICO.	512.55	520.91	7	60	3 Bueno B	0.97	474.95	55.598	\$ 266,992.11	19586.19344	\$ 247,405.92	
3- ZONA CARGA Y DESCARGA, PISO DE CONCRETO PULIDO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA Y MARCOS DE ACERO, LUMINARIA TIPO FLUORESCENTE.	173.0769	335.92	7	60	3 Bueno B	0.97	160.38	55.598	\$ 58,139.91	4265.144052	\$ 53,874.77	
4- ACOPIO METALICO, ESTRUCTURA DE TUBO ESTRUCTURAL, PISO DE ADOQUIN, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA.	108	105.4	7	50	4 Intermedio-I	0.92	92.93	43.023	\$ 11,383.20	1588.378	\$ 9,794.82	
5- PARQUEO ADOQUIN, CANALETA DE AGUA LLUVIAS, CAJAS DE AGUAS LLUVIAS, LUMINARIAS.	54	2715.5	12	60	5 Regular-R	0.82	39.58	43.978	\$ 146,637.00	39157.51	\$ 107,479.49	
6- AREA DE SERVICIOS SANITARIOS.	288	35.7	7	60	3 Bueno B	0.97	266.87	55.598	\$ 10,281.60	754.341	\$ 9,527.26	
7- OFICINA DE VENTAS COORPORATIVAS	315	150	12	60	4 Intermedio-I	0.92	259.10	49.352	\$ 47,250.00	8385	\$ 38,865.00	
8- CERCO PERIMETRAL DE TUBO GALVANIZADO 2" H:2m MALLA CICLON 38.50mL, COSTADO PONIENTE.	36	38.5	11	40	4 Intermedio-I	0.92	27.66	30.733	\$ 1,386.00	321.09	\$ 1,064.91	
9- TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO 0.15 X 0.20 X 0.40 ALTURA: 3m	94.5	115	21	60	4 Intermedio-I	0.92	66.88	42.463	\$ 10,867.50	3176.3	\$ 7,691.20	
10- OBRAS EXTERNAS (rotulo, luminarias, cisterna, acometida eléctrica, etc)	11520	1	21	40	4 Intermedio-I	0.92	6,292.29	21.848	\$ 11,520.00	5227.71	\$ 6,292.29	
									SUMA	\$ 1,159,912.08	\$ 205,049.48	\$ 954,862.60

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 55 años.





INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Escalón (Inmueble 10).

Colonia Escalón, Paseo General Escalón y 85 Avenida Sur, San  
Salvador

Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 1,470,485.00**

Un MILLÓN Cuatrocientos Setenta MIL Cuatrocientos Ochenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



jueves, 27 de agosto de 2020

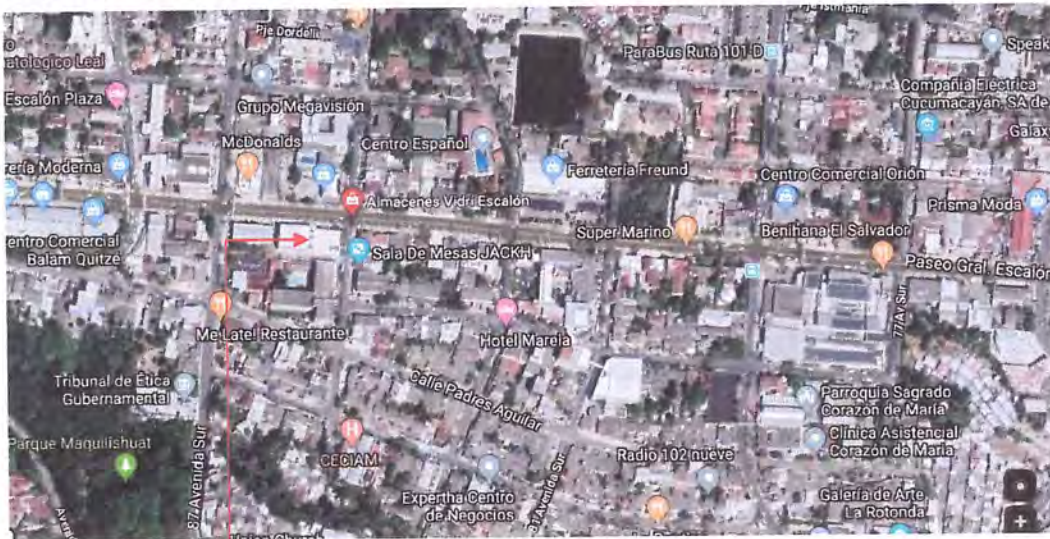


Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR Q	PU_VNR (t)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR
1- SALA DE VENTAS NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO , FACHADA CON PANELES DE ALUMINIO COMPUESTO Y LAMINA PERFORADA COMO FASCIA, PISO DE CERAMICA, MARCOS Y ENTREPISO RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, LUMINARIAS TIPO LED, PUERTAS ABATIBLES DE VIDRIO FIJO Y CORTINA METALICA.	693.45	1337.8	22	70	3 Bueno B	0.97	542.26	54.738	\$ 927,663.99	202254.6946	\$ 725,409.29
2- AREA BAJO DE MEZANINE PAREDES DE LADRILLO DE BARRO, PISO DE CERAMICA, LUMINARIAS LED, AREA DE SERVICIO SANITARIO, ADMINISTRACION, ACCESO A NIVEL SUPERIOR.	405	670.36	3	70	1 Óptimo-O	1.00	400.08	69.15	\$ 271,493.78	3298.1466	\$ 268,195.63
3- AREA DE MEZANINE, PAREDES DE LAMINA TROQUELADA FORRADAS CON AISLANTE TERMICO, PISO DE ESTRUCTURA METALICA, FORRADA CON LAMINA Y CUBIERTA ANTIARRAPANTE, LUMINARIA LED, VENTANAS DE VIDRIO FIJO, ACCESO POR ESCALERAS, AREA DE EQUIPO DE A/C, AREA DE COMEDOR.	180	670.4	3	70	2 Muy bueno-MB	1.00	177.24	68.927	\$ 120,672.00	1850.304	\$ 118,821.70
4-SOTANO, PISO DE CONCRETO PULIDO, PUERTAS CON CORTINAS METALICAS.	450	838	3	60	3 Bueno B	0.97	432.04	57.605	\$ 377,100.00	15050.48	\$ 362,049.52
5- AREA DE PARQUEO, PAVIMENTO DE ADOQUIN, ACERA, JARDINERAS Y GRADAS.	54	1162	3	75	3 Bueno B	0.97	52.06	72.306	\$ 62,748.00	2254.28	\$ 60,493.72
6-CASETA OBRAS EXTERNAS, ROTULO, Y OTROS	17550	1	22	60	3 Bueno B	0.97	12,908.48	44.132	\$ 17,550.00	4641.52	\$ 12,908.48
SUMA									\$ 1,777,227.76	\$ 229,349.43	\$ 1,547,878.34

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 54 años.

Esquema de Ubicación y panorámica del sector.



Inmueble

ANEXOS.

- Distribución de espacios.
- Registro fotográfico.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Lourdes

Carretera a Santa Ana en Lugar Llamado Las Moritas, de La  
Ciudad de Colón.

Departamento de La Libertad.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidri S.A. de C.V.

San Salvador, 25 de agosto de 2020.



## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 2,587,565.00**

Dos MILLONES Quinientos Ochenta y Siete MIL Quinientos Sesenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



martes, 25 de agosto de 2020

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS												
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m <sup>2</sup>	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR Q	PU_VNR (t)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR	
1. NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELADA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, TRAGALUZ Y LUMINARIAS FLUORESCENTES, PUERTAS ABATIBLES DE VIDRIO FIJO Y CORTINA METALICA	693.45	2999.5	1.5	70	1 Óptimo-O	1.00	690.26	69.678	\$ 2,080,003.28	9568.405	\$ 2,070,434.87	
2. AREA CUBIERTA CON LOSA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELADA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, LUMINARIAS FLUORESCENTES, PUERTAS METALICAS	405	294.1	1.5	70	1 Óptimo-O	1.00	403.13	69.677	\$ 119,110.50	549.967	\$ 118,560.53	
3. AREA BAJO MEZANINE, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO, CIELO FALSO DE TABLAROCA, LUMINARIAS FLUORESCENTES EMPOTRADAS CON DIFUSOR ACRILICO Y PUERTA METALICA, OFICINAS CON CIELO FALSO DE TABLA ROCA, PUERTAS METALICAS Y SERVICIOS SANITARIOS CON ENCHAPE HASTA 2 METROS DE ALTURA	405	290.7	1.5	70	1 Óptimo-O	1.00	403.13	69.677	\$ 117,733.50	543.609	\$ 117,189.89	
4. MEZANINE, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO, LUMINARIAS FLUORESCENTES, VENTANAS CORREDIZAS DE ALUMINIO Y PUERTA METALICAS EN BODEGAS: SERVICIOS SANITARIOS ENCHAPADOS	315	290.7	1.5	70	1 Óptimo-O	1.00	313.55	69.678	\$ 91,570.50	421.515	\$ 91,148.99	
5. MEZANINE LIVIANO, ESTRUCTURA METALICA EN BASE A TUBO ESTRUCTURAL Y ANGULOS DE 2", CON PISO DE FIBROUT, PASAMANOS Y GRADAS DE ACCESO	108	89.46	2.5	40	1 Óptimo-O	1.00	105.77	39.174	\$ 9,661.68	199.4958	\$ 9,462.18	
CASETA DE VIGILANCIA	252	8.96	2.5	50	3 Bueno B	0.97	241.94	48.004	\$ 2,257.92	90.1376	\$ 2,167.78	
6. ADOQUINADO EN PARQUEO	54	3751	2.5	40	3 Bueno B	0.97	51.55	38.185	\$ 202,551.84	9189.852	\$ 193,361.99	
7. CALLE INTERNA DE CONCRETO	45	1530.7	2.5	40	3 Bueno B	0.97	42.96	38.187	\$ 68,879.70	3122.5464	\$ 65,757.15	
T1 TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h = 2.80 m	100.8	198.18	2.5	40	3 Bueno B	0.97	96.23	38.187	\$ 19,976.54	905.6826	\$ 19,070.86	
T2 TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h = 3.60 m	129.6	55	2.5	40	3 Bueno B	0.97	123.73	38.188	\$ 7,128.00	322.85	\$ 6,805.15	
T3 VERJA METALICA SOBRE TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h Tapial = 2.60 m; h Verja = 1.40 m	88.2	88.49	2.5	40	3 Bueno B	0.97	84.20	38.186	\$ 7,804.82	353.96	\$ 7,450.86	
T4 VERJA METALICA SOBRE TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h Tapial = 1.00 m; h Verja = 1.40 m	54	197.27	2.5	40	3 Bueno B	0.97	51.55	38.185	\$ 10,652.58	483.3115	\$ 10,169.27	
T5 VERJA METALICA SOBRE TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO; h Tapial = 0.40 m; h Verja = 1.40 m	31.5	12.89	2.5	40	3 Bueno B	0.97	30.07	38.184	\$ 406.04	18.4327	\$ 387.60	
T6 TAPIAL PREFABRICADO	36	100.5	2.5	40	6 Deficiente-D	0.68	23.90	26.556	\$ 3,618.00	1216.05	\$ 2,401.95	
LUMINARIAS Y OBRAS EXTERNAS	8280	1	2.5	30	3 Bueno B	0.97	7,822.41	28.342	\$ 8,280.00	457.59	\$ 7,822.41	
CORTINA METALICA DE 6.00 X 5.00	1620	1	2.5	60	3 Bueno B	0.97	1,560.72	57.804	\$ 1,620.00	59.28	\$ 1,560.72	
									SUMA	\$ 2,751,254.89	\$ 27,502.68	\$ 2,723,752.21

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

La vida útil remanente global de la construcción según las condiciones actuales se considera de 69 años



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Mejicanos (Inmueble 04).

Calle al Volcán y Calle El Comercio, Cantón Zacamil, Mejicanos  
Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 26 de agosto de 2020.



## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 902,281.00**

Novcientos Dos MIL Doscientos Ochenta y Uno PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020



Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR Q	PU_VNR (t)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR
1- SALA DE VENTAS NAVE TIPO INDUSTRIAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO CON REFUERZO VERTICAL COLUMNAR, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, TRAGALUZ Y LUMINARIAS TIPO LED, PUERTAS ABATIBLES DE VIDRIO FIJO Y CORTINA METALICA	729.63	995.75	7	70	2 Muy bueno-MB	1.00	698.34	66.998	\$ 726,529.07	31157.0175	\$ 695,372.06
2- AREA OFICINA, SERVICIOS SANITARIOS, AREA BAJO MEZANNINE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO Y PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PUERTAS METALICAS DOBLE FORRO.	405	190.83	7	70	3 Bueno B	0.97	379.08	65.52	\$ 77,284.21	4946.189184	\$ 72,338.02
3- AREA DE LOCKERS PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERAMICA, LUMINARIA FLOURESCENTE, VENTANAS SOLAIRE, PUERTAS DE PLYWOOD; COMEDOR, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERAMICA, VENTANAS DE ALUMINIO VIDRIOS BROWN, LUMINARIA LED, PUERTAS DE PLYWOOD, PISO DE CONCRETO SUPERFICIE RUSTICA EN AREA DE EQUIPO A/C.	405	190.83	7	70	3 Bueno B	0.97	379.08	65.52	\$ 77,284.21	4946.189184	\$ 72,338.02
4- AREA DE BODEGA Y DESPACHO, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PORTON METALICO, CUBIERTA DE TECHO ESTRUCTURAL Y LAMINA TROQUELADA, LAMINA TRANSPARENTE, PISO DE CONCRETO PULIDO, LUMINARIA LED.	162	201.37	7	70	3 Bueno B	0.97	151.63	65.519	\$ 32,622.35	2088.232825	\$ 30,534.11
5- AREA DE PARQUEO ADOQUINADO	54	1335.3	7	50	3 Bueno B	0.97	49.28	45.63	\$ 72,107.07	6302.692464	\$ 65,804.38
6- TAPIAL SEMIPERIMETRAL DE BLOCK 2.4m 104.46m	75.6	104.5	7	60	3 Bueno B	0.97	70.05	55.595	\$ 7,900.20	579.975	\$ 7,320.23
7- TAPIAL LAMINA TROQUELADAH=3 Y TAPIAL DE LOQUE H=2.4	105.3	27.5	7	60	3 Bueno B	0.97	97.58	55.601	\$ 2,895.75	212.3	\$ 2,683.45
8- VERJA METALICA DE 2.0m X 8.6m	31.5	9	7	60	3 Bueno B	0.97	29.19	55.6	\$ 283.50	20.79	\$ 262.71
9- OBRAS EXTERIORES LUMINARIAS Y ROTULO, CISTERNA	11790	1	7	60	9 Deficiente-D	0.28	3,115.71	15.856	\$ 11,790.00	8674.29	\$ 3,115.71
SUMA									\$1,008,696.35	\$ 58,927.68	\$ 949,768.68

La vida util remante global de la construccion se puede considerar según las condiciones actuales es de 68 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Merliot (Inmueble 17)

Urbanización Jardines de La Libertad, Polígono "B" Lotes  
1,2,3,8,9,10,11, Ciudad Merliot, Jurisdicción de Santa Tecla.  
Departamento de La Libertad.

En Terreno Propiedad de:

Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA  
S.A. DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 25 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL CONSTRUCCION = \$ 1,784,305.00**

Un MILLON Setecientos Ochenta y Cuatro MIL Trescientos Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020



Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m <sup>2</sup>	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR C	PU_VNR (t)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR
1- SALA DE VENTAS NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERAMICA, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, TRAGALUZ Y LUMINARIAS TIPO LED, PUERTAS ABATIBLES DE VIDRIO FIJO Y CORTINA METALICA.	633.15	1876	20	70	2 Muy bueno-MB	0.997	521.87	57.697	\$ 1,187,757.87	208755.7383	\$ 979,002.13
2.1- MEZANINE DE CONCRETO ALIJERADO, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, LUMINARIAS FLOURESCENTES.	432	192.1	20	70	3 Bueno B.	0.97	348.22	56.425	\$ 82,988.06	16094.30556	\$ 66,893.76
2.2- MEZANINE SIMPLE n1 (no tiene construcción ni separación de espacios) PISO CONCRETO PULIDO, PRETIL DE BLOQUE DE CONCRETO.	108	192.1	20	70	3 Bueno B	0.97	87.05	56.421	\$ 20,746.80	4024.495	\$ 16,722.31
3.1- MEZANINE CON CONSTRUCCION PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, LUMINARIAS FLOURESCENTE, PISO DE CERAMICA, PISO DE CONCRETO PULIDO, ESTRUCTURA DE MARCO DE ACERO, LOSA DENSA.	342	241.84	20	70	2 Muy bueno-MB	1.00	281.89	57.697	\$ 82,710.31	14537.18273	\$ 68,173.12
3.2.1 (mezanine con división de espacios), PAREDES DE BLOQUE CONCRETO, VENTANAS DE VIDRIO, PISO DE CERAMICA, CIELO FALSO TIPO GALAXI, PUERTAS DE MADERA, LUMINARIA FLOURESCENTE.	288	97	20	70	2 Muy bueno-MB	1.00	237.38	57.697	\$ 27,936.00	4910.14	\$ 23,025.86
3.2.2 (mezanine sin división de espacios), PISO DE CERAMICA, PRETIL DE BLOQUE DE CONCRETO.	108	145	20	70	2 Muy bueno-MB	1.00	89.02	57.698	\$ 15,660.00	2752.1	\$ 12,907.90
4- BODEGA CARGA Y DESCARGA, NAVE TIPO INDUSTRIAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, PISO DE CONCRETO PULIDO Y ADOQUIN, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, LUMINARIA TIPO LED.	633.15	1010.4	5	70	3 Bueno B	0.97	601.85	66.54	\$ 639,729.31	31625.25082	\$ 608,104.06
5- ADOQUIN PARQUEO	54	2157	20	60	8 Deficiente-D	0.47	20.10	22.333	\$ 116,478.00	73122.3	\$ 43,355.70
6- CONCRETO HIDRAULICO	45	614.5	5	60	3 Bueno B	0.97	42.51	56.68	\$ 27,652.50	1530.105	\$ 26,122.40
7- VERIA 158 ML X 0.80 DE PRETIL Y 1.7 DE VERIA METALICA	60.3	163	20	60	3 Bueno B	0.97	46.15	45.92	\$ 9,828.90	2306.45	\$ 7,522.45
8- MURO INTERNO GUARDA NIVEL, BLOQUE DE CONCRETO.	108	90.5	20	60	3 Bueno B	0.97	82.66	45.922	\$ 9,774.00	2293.27	\$ 7,480.73
9- CASA MODELO, PEREDES DE CELOBLOCK, VENTANAS DE VIDRIO MARCOS DE ALUMINIO. (comedor)	342	26	20	60	3 Bueno B	0.97	261.77	45.925	\$ 8,892.00	2085.98	\$ 6,806.02
10- OBRAS EXTERIORES, (luminaria, rotulo)	12600	1	2	20	13 Deficiente-D	1.00	12,098.38	19.204	\$ 12,600.00	501.62	\$ 12,098.38
SUMA									\$ 2,242,753.75	\$ 364,538.94	\$ 1,878,214.82



La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 57 años.

INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCION  
PLANTEL NEJAPA



Sucursal: Plantel Nejapa (Inmueble 19).

Carretera que de Apopa conduce al Municipio de Nejapa, En  
Kilometro 20 conexión Nejapa-Apopa-Troncal del Norte y Bulevar  
Constitución Tramo I, Jurisdicción del Municipio de Nejapa,  
Departamento de San Salvador.

En terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR DE COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION = \$ 4,743,381.00**

Cuatro Millones Setecientos Cuarenta y Tres Mil Trescientos Ochenta y Uno Punto Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial.

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización/PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



jueves, 27 de agosto de 2020



## Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m <sup>2</sup>	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR Q	PU_VNR (1)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR
1 NAVE PRINCIPAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PUUDO, CON CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLAMIENTO TERMO-ACUSTICO	312.0525	15254	6	70	3 Bueno B	0.97	294.43	66.047	\$ 4,759,908.41	268805.6849	\$ 4,491,102.73
2 OFICINA DENTRO DE NAVE, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERAMICA, CIELO FALSO TIPO GALAXY, VENTANAS TIPO FRANCESA Y PUERTAS DE PLYWOOD DOBLE FORRO, LUMINARIAS FLUORESCENTES	261	60.5	6	70	2 Muy bueno-MB	1.00	251.82	67.538	\$ 15,790.50	555.39	\$ 15,235.11
3 OFICINA Y BAÑOS, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CERAMICA, CIELO FALSO TIPO GALAXY, VENTANAS TIPO FRANCESA Y PUERTAS DE PLYWOOD DOBLE FORRO, LUMINARIAS FLUORESCENTES Y SERVICIOS SANITARIOS ENCHAPADOS	288	61.37	6	70	2 Muy bueno-MB	1.00	277.87	67.538	\$ 17,674.56	621.6781	\$ 17,052.88
4 OFICINAS EXTERNAS, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIAS FLUORESCENTES, VENTANAS TIPO FRANCESA, LAMINA METALICA TROQUELADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA	342	147.04	6	70	2 Muy bueno-MB	1.00	329.97	67.538	\$ 50,287.68	1768.8912	\$ 48,518.79
5 COMEDOR Y VESTIDORES, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIAS FLUORESCENTES, VENTANAS TIPO FRANCESA, LAMINA METALICA TROQUELADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA	342	242.97	6	40	3 Bueno B	0.97	309.97	36.254	\$ 83,095.74	7782.3291	\$ 75,313.41
6 CASETA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIAS FLUORESCENTES, VENTANAS TIPO FRANCESA, LAMINA METALICA TROQUELADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA	261	20	6	50	5 Regular-R	0.82	202.77	38.845	\$ 5,220.00	1164.6	\$ 4,055.40
7 BODEGA Y DORMITORIO, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIAS FLUORESCENTES, VENTANAS DE CELOSIA, LAMINA METALICA TROQUELADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA	261	32	6	40	5 Regular-R	0.82	198.75	30.46	\$ 8,352.00	1992	\$ 6,360.00
ADOQUIN EN PARQUED	36	7800	6	40	3 Bueno B	0.97	32.63	36.256	\$ 280,800.00	26286	\$ 254,514.00
TAPIAL PERIMETRAL DE BLOQUE DE CONCRETO	118.8	810	6	40	5 Regular-R	0.82	90.46	30.458	\$ 96,228.00	22955.4	\$ 73,272.60
CANCHA	27	370	6	40	5 Regular-R	0.82	20.56	30.459	\$ 9,990.00	2382.8	\$ 7,607.20
TANQUE GASOLINA (NO INCLUIDO ES MOVIL)	0	1	1	1	5 Regular-R	0.82	0.00		\$ -	0	\$ -
SUMA									\$ 5,327,346.89	\$ 334,314.77	\$ 4,993,032.12

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 67 años.



## INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCION



Sucursal: Las Piletas (Inmueble 18)

Carretera que conduce de Santa Tecla hacia el Puerto de La Libertad Km 12.5, Lote 1-Tres, Plantel Celo Block, Las Piletas, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

En Terreno Propiedad de:

MATCO S.A (MANUFACTURING TOOL COMPANY, SOCIEDAD ANONIMA)

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 28 de agosto de 2019.



## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCION = \$ 969,115.00**

Novcientos Sesenta y Nueve MIL Ciento Quince PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

MÉTODO DE COSTO - CÁLCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCIÓN	PU_VAN	AREA m <sup>2</sup>	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR O	PU_VNR (1)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR
1 NAVE PRINCIPAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELADA, PISO DE CONCRETO INDUSTRIAL, ESTRUCTURA METÁLICA Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA Y TRANSLUCIDA	270	3688.5	27	70	6 Deficiente-D	0.68	134.82	34.953	\$ 995,897.70	498612.7818	\$ 497,284.92
2 NAVE SECUNDARIA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y LAMINA TROQUELADA, PISO DE CONCRETO INDUSTRIAL, ESTRUCTURA METÁLICA Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA Y TRANSLUCIDA	360	1849.3	27	70	5 Regular-R	0.82	217.15	42.224	\$ 665,758.80	264176.7905	\$ 401,582.01
3 AREA TECHADA, ESTRUCTURA METÁLICA Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA	207	573.75	27	70	7 Malo-M	0.47	72.26	24.436	\$ 118,766.25	77307.075	\$ 41,459.18
4 OFICINA, PARED DE LADRILLO DE BARRO, PISO CERÁMICO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, DIVISIONES INTERNAS DE TABLARDOS, VENTANAS TIPO FRANCESAS Y PUERTAS PREFABRICADAS DE 6 TABLEROS	360	84.22	27	70	3 Bueno B	0.97	258.46	50.256	\$ 30,319.20	8551.6988	\$ 21,767.50
5 VIVIENDA, PAREDES DE LADRILLO DE BARRO, PISO DE LADRILLO DE CEMENTO, ESTRUCTURA EN BASE A POLIN ESPACIAL, CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA, VENTANAS DE CELOSIA DE VIDRIO Y PUERTAS METÁLICAS	270	73.2	27	40	5 Regular-R	0.82	93.58	13.864	\$ 19,764.00	12913.944	\$ 6,850.06
6 TECHO MATERIALES, ESTRUCTURA METÁLICA CON CUBIERTA DE LAMINA METÁLICA TROQUELADA	81	453.09	27	50	7 Malo-M	0.47	22.19	13.698	\$ 36,700.29	26646.2229	\$ 10,054.07
7 VESTIDORES, PAREDES DE LADRILLO DE BARRO, PISO DE LADRILLO DE CEMENTO Y CERÁMICO, ESTRUCTURA EN BASE A POLIN ESPACIAL, CUBIERTA DE LAMINA METÁLICA TROQUELADA, VENTANAS DE CELOSIA DE VIDRIO Y PUERTAS METÁLICAS	270	122.08	27	40	6 Deficiente-D	0.68	77.47	11.477	\$ 32,961.60	23504.0624	\$ 9,457.54
8 CASETA VIGILANTE Y VIVIENDA, PAREDES DE LADRILLO DE BARRO, PISO DE LADRILLO DE CEMENTO, ESTRUCTURA EN BASE A POLIN ESPACIAL, CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA, VENTANAS DE CELOSIA DE VIDRIO Y PUERTAS METÁLICAS	270	48.31	27	40	5 Regular-R	0.82	93.58	13.864	\$ 13,043.70	8522.8502	\$ 4,520.85
TAPIAL PERIMETRAL DE BLOQUE DE CONCRETO	88.2	722	27	40	5 Regular-R	0.82	30.57	13.864	\$ 63,680.40	41608.86	\$ 22,071.54
TAPIAL DE LADRILLO DE BARRO EN ACCESO	49.5	278	26	40	5 Regular-R	0.82	18.36	14.836	\$ 13,761.00	8656.92	\$ 5,104.08
SUMA									\$ 1,990,652.94	\$ 970,501.21	\$ 1,020,151.73

La vida útil remante global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 40 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: San Benito (Inmueble 03).

Colonia San Benito Polígono G Lotes 8, 8a, 7a, 7b y 57, sobre  
Bulevar del Hipódromo y Calle Circunvalación, San Salvador  
Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V  
San Salvador, 26 de agosto de 2020.



## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 4,515,530.00**

Cuatro MILLONES Quinientos Quince MIL Quinientos Treinta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS												
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR Q	PU_VNR (I)	VUR años	VAN	Depreciacion	VNR	
1- (SALA DE VENTAS) ESPACIO EN SEGUNDO NIVEL TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, LOSA DENSA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, PANELES SOLARES, TRAGALUZ Y LUMINARIAS FLUORESCENTES, VENTANAS DE VIDRIO FIJO Y EN PARTE ARMAZON MODULAR CON TUBO CUADRADO, PUERTAS ABATIBLES DE VIDRIO FIJO Y CORTINA METALICA	728.1225	3093.3	7	75	3 Bueno B	0.97	684.12	70.468	\$ 2,252,309.41	136113.4217	\$ 2,116,195.99	
2- AREA CORREDOR PRINCIPAL CUBIERTA CON LOSA DENSA, LAMINA TROQUELADA Y CIELO FALSO PULIDO CON TRAGA LUZ TIPO PERGOLA, PISO DE CERAMICA ANTIARRAPANTE, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, LUMINARIAS FLUORESCENTES, PUERTAS METALICAS TIPO VERJA Y VENTANAS CON MARCOS MODULARES DE TUBO CUADRADO.	360	216.4	7	75	2 Muy bueno-MB	1.00	345.88	72.058	\$ 77,905.15	3055.613184	\$ 74,849.54	
3- LOCALES CON VIDRIO FIJO COMO PAREDES EN PARTE FRONTAL, PAREDES DE BLOQUE CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO Y MARCOS RIGIDOS DE ACERO, PUERTAS DE VIDRIO, LUMINARIA FLUORESCENTE, AREA DE SANITARIOS BAJO LOSA DENSA Y PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PUERTAS METALICAS, LUMINARIA FLUORESCENTE	495	259.77	7	75	2 Muy bueno-MB	1.00	475.58	72.058	\$ 128,585.16	5044.69456	\$ 123,540.47	
4- ZONA DE CARGA Y DESCARGA Y SALIDA DE EMERGENCIA AREA CUBIERTA CON LOSA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, LUMINARIAS FLUORESCENTES, PUERTAS METALICAS.	270	239.29	7	75	2 Muy bueno-MB	1.00	259.41	72.058	\$ 64,608.27	2534.080041	\$ 62,074.19	
5- ZONA EQUIPO AIRES ACONDICIONADOS PISO DE CONCRETO ARMADO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, LAMINA TROQUELADA Y LUMINARIA FLUORESCENTE.	288	729.3	7	75	3 Bueno B	0.97	270.59	70.466	\$ 210,038.08	12697.09385	\$ 197,340.99	
6- ZONA DE PARQUEO, PISO PULIDO DE CONCRETO, PAREDES A MEDIA ALTURA DE BLOQUES DE CONCRETO Y VERJA PERIMETRAL DE TUBO GALVANIZADO, LUMINARIA FLUORESCENTE, PORTON DE CORTINA METALICA Y FACHADA DENGLES.	540	4105.6	7	75	3 Bueno B	0.97	507.37	70.468	\$ 2,217,035.34	133966.4132	\$ 2,083,068.93	
7- LOCAL EN ZONA DE PARQUEO, PAREDES DE CONCRETO, PUERTAS ABATIBLES DE VIDRIO, CIELO FALSO DE TABLA YESO, PARED A MEDIA ALTURA DE BLOQUE DE CONCRETO Y TUBO GALVANIZADO.	405	65.575	7	75	3 Bueno B	0.97	380.52	70.467	\$ 26,558.04	1605.285792	\$ 24,952.75	
8- AREA DE RAMPA Y SALIDA DE ZONA DE CARGA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y DE LADRILLO DE OBRA PUESTO DE LAZO VISTO, PISO DE CONCRETO ARRAPANTE Y CERAMICA EN PARTE, LUMINARIA DE INTEMPERIE.	76.5	796.85	7	75	2 Muy bueno-MB	1.00	73.50	72.059	\$ 60,959.12	2390.5536	\$ 58,568.56	
9- AREA EXTERNA LOCAL ANEXO, PISO DE CONCRETO, GRADAS DE PIEDRA CUARTA Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA COM ESTRUCTURA DE ACERO EN VOLADISO.	49.5	66.367	7	75	3 Bueno B	0.97	46.51	70.47	\$ 3,285.18	198.438227	\$ 3,086.74	
10 TAPIAL DE LADO NORTE (T1)	36	88.5	7	75	3 Bueno B	0.97	33.82	70.458	\$ 3,186.00	192.93	\$ 2,993.07	
11 TAPIAL LADO SUR (T2)	84.6	82	7	75	3 Bueno B	0.97	79.49	70.47	\$ 6,937.20	419.02	\$ 6,518.18	
									SUMA	\$ 5,051,406.95	\$ 298,217.54	\$ 4,753,189.41

La vida util remante global de la construccion se puede considerar según las condiciones actuales es de 71 años.





INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: San Miguel.

Carretera Litoral y Calle las Amapolas, Cantón El Jute,  
Urbanización Jardines del Rio, San Miguel  
Departamento de San Miguel.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 24 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 2,301,352.00**

Dos MILLONES Trescientos Uno MIL Trescientos Cincuenta y Dos PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

lunes, 24 de agosto de 2020

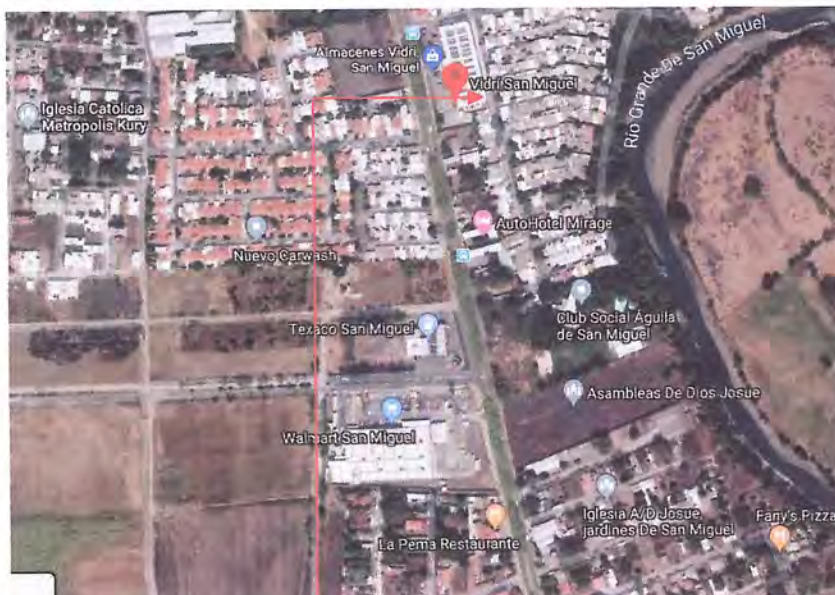


## Cálculo de valores construcción principal.

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS												
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR Q	PU_VNR (l)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR	
1- TIENDA Y BODEGA, CONSTRUCCION PRINCIPAL TIPO NAVE INDUSTRIAL CON PERFILES DE ACERO DE ALMA LLENA	693.45	2952.7	4	70	1 Óptimo-O	1.00	680.84	68.727	\$ 2,047,570.62	37233.9253	\$ 2,010,336.69	
2- AREA BAJO LOSA, COSTADO ORIENTE CONTINUO A NAVE PRINCIPAL. LOSA DE CONCRETO .	405	280	4	60	2 Muy bueno-MB	1.00	394.59	58.458	\$ 113,400.00	2914.8	\$ 110,485.20	
3- MEZANINE NIVEL 1, MAMPOSTERIA DE BLOQUE DE CONCRETO Y MARCOS DE ACERO.	405	230	4	60	2 Muy bueno-MB	1.00	394.59	58.458	\$ 93,150.00	2394.3	\$ 90,755.70	
4- MEZANINE NIVEL2, MAMPOSTERIA DE BLOQUE DE CONCRETO.	315	230	4	60	3 Bueno B	0.97	300.13	57.168	\$ 72,450.00	3420.1	\$ 69,029.90	
5- AREA EXTERIOR, PARQUEO ADOQUINADO, CANALES Y DRENAJES.	54	2388.9	4	60	2 Muy bueno-MB	1.00	52.61	58.456	\$ 128,998.44	3320.5154	\$ 125,677.92	
6-CERRAMIENTO EXTERIOR TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO DE	58.5	172	4	60	3 Bueno B	0.97	55.74	57.169	\$ 10,062.00	474.72	\$ 9,587.28	
7- OBRAS EXTERIORES (LUMINARIAS Y MISELANEOS).	6930	1	4	60	3 Bueno B	0.97	6,602.92	57.168	\$ 6,930.00	327.08	\$ 6,602.92	
									SUMA	\$ 2,472,561.06	\$ 50,085.44	\$ 2,422,475.62

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 68 años.

Esquema de Ubicación y panorámica de la zona.



Inmueble



### ANEXOS.

- Detalles de plantas de espacios.
- Registro fotográfico por espacios
- Y otros.

INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
PARQUEO ANEXO A SUCURSAL SAN MIGUEL



Sucursal: San Miguel Parqueo (Inmueble 28).  
Carretera Litoral y Calle las Amapolas, Cantón El Jute,  
Urbanización Jardines del Rio, San Miguel  
Departamento de San Miguel.

Propiedad de:

Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA  
S.A. DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 24 de agosto de 2020.

**VALOR DE COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 44,062.00**

Cuarenta y Cuatro MIL Sesenta y Dos PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial  
El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



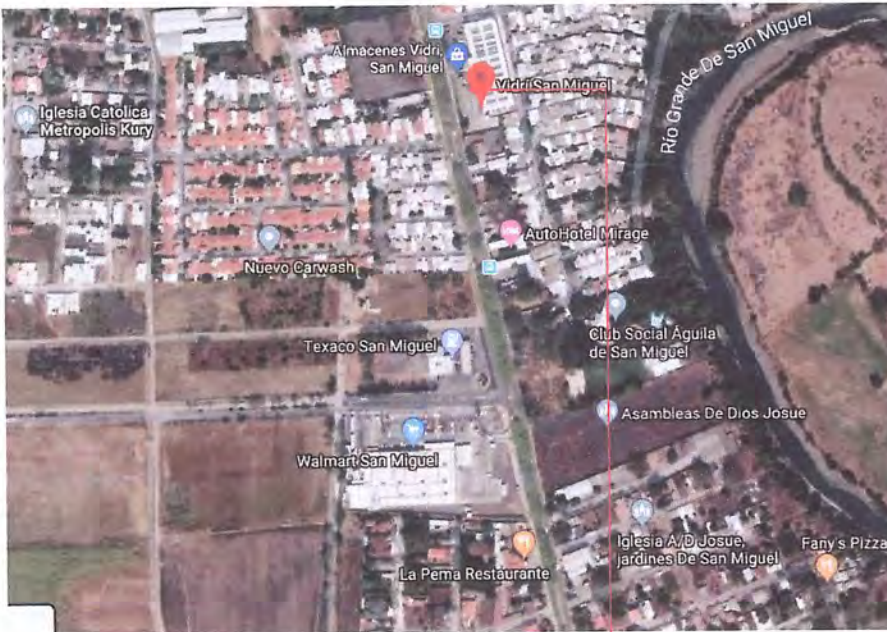
Arq. Morena Yásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 24 de marzo de 2020



Cálculo de valores parqueo anexo.

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR Q	PU_VNR (t)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR
1- PARQUEO, PISO ADOQUINADO CON DRENAJE PLUVIAL	65	522	1	60	1 Óptimo-O	1.00	64.79	59.806	\$ 33,930.00	109.62	\$33,820.38
2- LUMINARIAS PARA EXTERIORES CON ESTRUCTURA DE SOPORTE.	1500	1	1	25	2 Muy bueno-MB	1.00	1,478.70	24.645	\$ 1,500.00	21.3	\$ 1,478.70
3- TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO Y ZONA CON VERJA METALICA	126	70	1	60	2 Muy bueno-MB	1.00	125.19	59.614	\$ 8,820.00	56.7	\$ 8,763.30
								SUMA	\$ 44,250.00	\$ 187.62	\$44,062.38



Esquema de Ubicación Inmueble



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Santa Ana Bypass.

Lote 1,7,15,16,18,19,20,21,22,23,24 de Block "Q", Urbanización San Miguelito, Carretera Bypass entre 3era y 5ta Avenida Sur, Santa Ana

Departamento de Santa Ana.

En terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 25 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 2,390,005.00**

Dos MILLONES Trescientos Noventa MIL Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020



Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS											
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUI años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR U.	PU_VNR (U)	VUIR años	VAN	Depreciación	VNR
1. NAVE 1, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO, CON CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLAMIENTO TERMO-ACUSTICO	658.7775	2479.4	15	70	3 Bueno B	0.97	567.87	60.34	\$ 1,633,372.93	275396.0555	\$ 1,407,976.88
2. NAVE 2, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE CONCRETO PULIDO, CON CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLAMIENTO TERMO-ACUSTICO	658.7775	1582.53	9	70	3 Bueno B	0.97	605.83	64.374	\$ 1,042,535.16	83791.00717	\$ 958,744.15
3 AREA DE EMPLEADOS, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICO, CUBIERTA DE LAMINA DE FIBROCEMENTO SOBRE ESTRUCTURA METALICA Y SERVICIOS SANITARIOS ENCHAPADOS	342	158.83	15	70	4 Intermedio-I	0.92	277.96	56.892	\$ 54,319.86	10171.4732	\$ 44,148.39
4 OFICINAS DENTRO DE NAVE, DIVISIONES DE TABLAROCA, CIELO FALSO TIPO GALAXY CON LUMINARIAS FLUORESCENTES Y DIFUSORES	342	32.13	15	60	4 Intermedio-I	0.92	269.20	47.228	\$ 10,988.46	2339.064	\$ 8,649.40
5 MEZANINE LIVIANO, ESTRUCTURA METALICA Y PISO DE FIBROFIT	108	42.63	15	40	5 Regular-R	0.82	66.05	24.463	\$ 4,604.04	1788.3285	\$ 2,815.71
6 CELOBLOCK, PAREDES DE LADRILLO DE ARCILLA, PISO DE LADRILLO DE BARRO, ESTRUCTURA DE MADERA Y TEJA DE BARRO	387	18.24	15	60	6 Deficiente D	0.68	224.71	34.839	\$ 7,058.88	2960.1686	\$ 4,098.71
7 ESTRUCTURA EN PATIO, ESTRUCTURA METALICA PARA LA INSTALACION DE EQUIPO PARA AIRE ACONDICIONADO	198	139.18	15	60	5 Regular-R	0.82	138.88	42.085	\$ 27,557.64	8228.3216	\$ 19,329.32
8. ADOSQUIN EN ESTACIONAMIENTO	54	1747.15	15	40	5 Regular-R	0.82	33.07	24.459	\$ 84,346.10	36655.207	\$ 57,690.89
TAPIAL EN LINDERO ORIENTE, TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO	75.6	36	15	40	5 Regular-R	0.82	46.23	24.46	\$ 2,721.60	1057.32	\$ 1,664.28
TAPIAL EN LINDERO NORTE, TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO Y VERJA METALICA	31.5	60	15	40	5 Regular-R	0.82	19.26	24.457	\$ 1,890.00	734.4	\$ 1,155.60
TAPIAL EN LINDERO PONIENTE, TAPIAL DE BLOQUE DE CONCRETO Y VERJA METALICA	31.5	36	15	40	5 Regular-R	0.82	19.26	24.457	\$ 1,134.00	440.64	\$ 693.36
OBRAS EXTERNAS (LUMINARIAS, CISTERNA)	11790	1	15	50	4 Intermedio-I	0.92	8,827.81	37.438	\$ 11,790.00	2962.19	\$ 8,827.81
SUMA									\$ 2,892,318.67	\$ 376,524.18	\$ 2,515,794.49

La vida útil remanente global de la construcción se puede considerar según las condiciones actuales es de 62 años.



INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Sonsonate (Inmueble 09)

Carretera a Acajutla frente a bypass km 66, Sonsonate  
Departamento de Sonsonate.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidri S.A. de C.V.  
San Salvador, 25 de agosto de 2020.



## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 1,865,589.00**

Un MILLON Ochocientos Sesenta y Cinco MIL Quinientos Ochenta y Nueve PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020





INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Soyapango Unicentro.(Inmueble 06)  
Calle Antigua a Tonacatepeque entre Autopista de Oro Este-  
Oeste y Calle Monseñor Romero (Antes Calle al Pino), Soyapango  
Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:  
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:  
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

## RESUMEN

### VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 455,850.00

Cuatrocientos Cincuenta y Cinco MIL Ochocientos Cincuenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS												
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR C	PU_VNR (t)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR	
1- SALA DE VENTAS, NAVE TIPO INDUSTRIAL, CON PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO REPELLADO, AFINADO, PINTADO Y LAMINA TROQUELADA, PISO DE CONCRETO PULIDO, MARCOS RIGIDOS DE ACERO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA CON AISLANTE TERMICO, TRAGALUZ Y LUMINARIAS TIPO LED, PUERTA CORTINA METALICA.	633.15	867.66	24	70	4 Intermedio-I	0.92	451.90	49.961	\$ 549,358.93	157263.375	\$ 392,095.55	
2- MEZANINE DE CONCRETO ARMADO (HORMIGON), PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PUERTAS DE MADERA, LUMINARIA FLOURESCENTE.	360	31.7	24	70	3 Bueno B	0.97	272.52	52.99	\$ 11,412.00	2773.116	\$ 8,638.88	
3-PARQUEO DE PAVIMENTO ASFALTICO	18	2231	24	70	4 Intermedio-I	0.92	12.85	49.972	\$ 40,157.12	11489.39765	\$ 28,667.72	
4- PAVIMENTO HIDRAULICO EN ACERAS, PISO INTERNO.	45	358.13	24	70	5 Regular-R	0.82	28.62	44.52	\$ 16,115.81	5866.15302	\$ 10,249.65	
5- BODEGA DESPACHO, LAMINA GALVANIZADA CANALEADA CAL 28, PISO DE ADOQUIN, CUBIERTA DE LAMINA Y POLIN C.	180	111.68	24	50	6 Deficiente-D	0.68	78.36	21.767	\$ 20,101.86	11350.85028	\$ 8,751.01	
6- COMEDOR, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO h= 1.2, PISO DE CONCRETO PULIDO, TECHO DE LAMINA Y TEJA, VIGAS MACOMBER Y POLIN C ENCAJUELADO, LUMINARIA FLOURESCENTE.	270	64.454	24	50	3 Bueno B	0.97	169.00	31.296	\$ 17,402.58	6509.854	\$ 10,892.73	
7- ACOPIO ESTRUCTURA METALICA, CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA CON TUBO ESTRUCTURAL.	81	39.77	24	50	4 Intermedio-I	0.92	47.80	29.506	\$ 3,221.37	1320.364	\$ 1,901.01	
8- TAPIAL PERIMETRAL 1m DE PARED DE BLOQUE Y VERIA METALICA DE 2m 104m Y SOLO VERIA METALICA LADO NORTE 61.3m	76.5	104	24	50	3 Bueno B	0.97	47.88	31.294	\$ 7,956.00	2976.48	\$ 4,979.52	
9- CASETA VIGILANTE, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, CUBIERTA DE LAMINA GLVANIZADA, ESTRUCTURA POLIN C ENCAJUELADA, VENTANAS DE CELOCIA DE VIDRIO, PUERTA DE MADERA Y PISO DE CONCRETO RUSTICO.	252	11.21	24	50	3 Bueno B	0.97	157.74	31.298	\$ 2,824.92	1056.6546	\$ 1,768.27	
10. AREA ADOQUINADA ACCESO A COMEDOR Y BODEGA.	54	162.16	24	50	3 Bueno B	0.97	33.80	31.296	\$ 8,756.64	3275.632	\$ 5,481.01	
11- OBRAS EXTERIORES, CISTERNA, ROTULO, LUMINARIAS	9990	1	24	50	11 Deficiente-D	1.00	6,414.78	32.106	\$ 9,990.00	3575.22	\$ 6,414.78	
									SUMA	\$ 687,297.22	\$ 207,457.10	\$ 479,840.13

La vida util remante global de la construccion se puede considerar según las condiciones actuales es de 50 años.





INFORME DE VALÚO DE SOLO CONSTRUCCIÓN  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Venezuela (Inmueble 08).

Barrio El Calvario 21 Av. Sur entre 14 y 12 Calle poniente, costado Poniente de Cementerio General de San Salvador, San Salvador.

Departamento de San Salvador.

En Terreno Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 29 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DE LA EDIFICACIÓN = \$ 1,224,559.00**

Un MILLÓN Doscientos Veinticuatro MIL Quinientos Cincuenta y Nueve PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial  
El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

sábado, 29 de agosto de 2020

Tabla de cálculo VRN con Ross-Heidecke

METODO DE COSTO - CALCULO DE VALORES UNITARIOS PONDERADOS												
DESCRIPCION	PU_VAN	AREA,m2	EDAD años	VUT años	ESTADO DE CONSERVACION	FACTOR C	PU_VNR (C)	VUR años	VAN	Depreciación	VNR	
1 NAVE PRINCIPAL, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO Y CELOSIA CUBIERTA DE LAMINA GALVANIZADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA DE PERFIL "H", CON PISO DE CONCRETO	624.105	2478.64	37	70	4 Intermedio-I	0.92	338.67	37.985	\$ 1,546,931.62	707490.6084	\$ 839,441.01	
2 PRIMER NIVEL MEZANINE, COLUMNAS DE ACERO, LOSA ALIGERADA Y DIVISIONES DE PLYWOOD, LUMINARIAS FLUORESCENTES	387	384.48	37	70	4 Intermedio-I	0.92	210.01	37.986	\$ 148,793.76	68049.1152	\$ 80,744.64	
3 SEGUNDO NIVEL MEZANINE, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO DE LADRILLO DE CONCRETO, CIELO FALSO TIPO GALAXY, DIVISIONES DE LAMINA RECUBIERTA, VENTANAS DE VIDRIO FIJO, PUERTAS DE PLYWOOD DE DOBLE FORRO, LUMINARIAS FLUORESCENTES CON DIFUSORES Y SERVICIOS SANITARIOS CON ENCHAPE	342	384.48	37	70	6 Deficiente-D	0.68	136.90	28.02	\$ 131,492.16	78856.848	\$ 52,635.31	
4 MEZANINE LIVIANO, ESTRUCTURA METALICA CON PISO DE MADERA	108	247.59	16	70	5 Regular-R	0.82	77.25	50.069	\$ 26,739.72	7613.3925	\$ 19,126.33	
5 VESTIDORES Y BODEGA, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, CON PISO DE LADRILLO DE CEMENTO, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA CON SERVICIOS SANITARIOS ENCHAPADOS	270	119.26	25	60	5 Regular-R	0.82	156.21	34.713	\$ 32,200.20	13570.5954	\$ 18,629.60	
6 PRIMER NIVEL OFICINAS, MARCOS DE CONCRETO ARMADO, CON DIVISIONES DE TABLAROCA, VENTANAS CORREDIZAS	360	206.79	16	60	3 Bueno-B	0.97	295.77	49.295	\$ 74,444.40	13282.1217	\$ 61,162.28	
7 SEGUNDO NIVEL OFICINAS, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICA, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIAS FLUORESCENTES CON DIFUSORES, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA	378	200.67	16	60	2 Muy bueno-MB	1.00	317.57	50.408	\$ 75,853.26	12126.4881	\$ 63,726.77	
8 CAPACITACIONES, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICA, CIELO FALSO TIPO GALAXY, LUMINARIAS FLUORESCENTES CON DIFUSORES, CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA	342	126.7	15	60	3 Bueno-B	0.97	285.51	50.089	\$ 43,331.40	7157.283	\$ 36,174.12	
9 COMEDOR, PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO, PISO CERAMICO Y CUBIERTA DE LAMINA TROQUELADA SOBRE ESTRUCTURA METALICA Y VERIAS METALICAS	180	42.92	16	50	4 Intermedio-I	0.92	131.88	36.633	\$ 7,725.60	2065.3104	\$ 5,660.29	
10 AREA TECHADA Y TALLERES, LAMINA METALICA TROQUELADA, SOBRE ESTRUCTURA METALICA	126	736.76	16	40	6 Deficiente-D	0.68	61.74	19.6	\$ 92,831.76	47344.1976	\$ 45,487.56	
11 TECHO LIGERO, LAMINA METALICA TROQUELADA, SOBRE ESTRUCTURA METALICA	99	302.05	16	40	6 Deficiente-D	0.68	48.51	19.6	\$ 29,902.95	15250.5045	\$ 14,652.45	
ADOQUIN EN AREA DE ESTACIONAMIENTO	45	2862.64	37	50	4 Intermedio-I	0.92	14.23	15.811	\$ 128,818.80	88083.4328	\$ 40,735.37	
TAPIAL Y MURO EN LINDERO ORIENTE	238.5	51.65	37	50	6 Deficiente-D	0.68	55.62	11.66	\$ 12,318.53	9445.752	\$ 2,872.77	
TAPIAL Y MURO EN LINDERO SUR	184.5	87.5	37	50	6 Deficiente-D	0.68	43.03	11.661	\$ 16,143.75	12378.625	\$ 3,765.13	
TAPIAL Y PORTON EN LINDERO PONIENTE	100.8	46.32	37	50	5 Regular-R	0.82	28.40	14.087	\$ 4,669.06	3353.568	\$ 1,315.49	
OBRAS EXTERNAS, LUMINARIA, CISTERNA, AREAS VERDES	4410	1	16	50	5 Regular-R	0.82	2,879.08	32.643	\$ 4,410.00	1530.92	\$ 2,879.08	
									SUMA	\$ 2,376,606.96	\$ 1,087,598.76	\$ 1,289,008.20





## INFORME DE VALÚO DE TERRENO



Sucursal: Terreno Apopa (Cementerio-Inmueble 20)  
Calle Cuatro Poniente y Carretera Apopa, Numero Ocho, Quinta  
Delfi, 150 m al Oriente del Cementerio de Apopa, Municipio de  
Apopa, Departamento de San Salvador.

Propiedad de:  
Almacenes VIDRI S.A. DE C.V.

A solicitud de:  
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 28 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 1,048,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLÓN Cuarenta y Ocho MIL PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Metodo Comparativo Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripcion		similar, 6.6Mz terracriadas	colonia Urb. Madretierra,	XPUMA col Urb. Maria Ele	X
Link	<a href="http://www.enelsalvador.com/property/terreno-6-6mz-nejapa">enelsalvador.com/property/terreno-6-6mz-nejapa</a>		base_valor	base_valor	X
Valor Global	¿?	\$ 795,000.00	\$ 8,756.99	\$ 5,165.63	\$ 1.00
Valor/monto PU	¿?	\$ 17.23	\$ 73.59	\$ 73.59	\$ 1.00
Promedio=	\$ 41.35	Desv. Est =	\$ 37.81	Coef. Variac.=	91%
<b>A) Fuente</b>	x	5 Inmobiliaria	1 Valúo	1 Valúo	3 Oferta
Factor	1	0.85	1	1	0.9
Factor Actualizacion	1	1	1.1	1.1	1
<b>B) Tamaño m2</b>	13,978.19	46128.04026	119.0033548	70.19849036	200
Relacion C/S	1	+3.3	-117.46	-199.12	-69.89
Factor	1	1.05	0.8	0.8	1
<b>C) Ubicación</b>	2 Muy Bueno	6 Malo	3 Bueno	2 Muy Bueno	6 Malo
Factor	1	1.4	1.1	1	1.4
<b>D) DESA. URBA</b>	7	5	7	7	1
Relacion S/C	1	1.4	1	1	7
Factor	1	1.4	1	1	1
<b>E) Calid Const/ serv</b>	2 Muy Bueno	6 Malo	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	4 Medio
Factor	1	1.4	1	1	1.2
<b>F) Conservacion</b>	4 Intermedio-I	5 Regular-R	1 Óptimo-O	1 Óptimo-O	5 Regular-R
Edad	1	1	1	1	45
VUT	2	2	2	2	80
Q	0.9191	0.819	1	1	0.819
D. Ross-Heideck	0.570826226	0.508657033	0.621070858	0.621070858	0.453021613
Fac. D R-H	1	1.122222222	0.9191	0.9191	1.260041928
<b>G) Pendiente-topo</b>	o a ligeramente inclinado	1 Terrazas conformadas	1 Terrazas conformadas	1 Terrazas conformadas	1 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	0.95	0.95	0.95	1.25
<b>H) FRENTE SY ACC Cc</b>	2	1	1	1	
Factor	1	1.4	1.4	1.4	1
<b>I) CERCANIA A CC</b>	BUENA	REGULAR	BUENA	BUENA	
Factor	1	1.2	1	1	1
<b>Factor Global</b>	1	4.386358088	1.183286104	1.07571464	2.381479243
	\$ 56.34 /Vr2				
<b>Valor ajustado PU</b>		\$ 75.60 /m2	\$ 87.07 /m2	\$ 79.16 /m2	\$ 2.38 /m2
Promedio=	\$ 80.61 /m2	Desv. Est =	\$ 5.87	Coef. Variac.=	7%
Mediana=	\$ 79.16 /m2		Total=	\$	1,126,773.58
<b>Valor ajustado Global</b>	\$	\$ 3,487,154.68	\$ 10,362.02	\$ 5,556.74	\$ 2.38
Promedio=	\$ 875,768.96	Desv. Est =	1740928.962	Coef. Variac.=	199%
Mediana=	\$ 7,959.38		Total=	\$	875,768.96
<b>Valor de Mercado Analisis Unitario</b>				\$	1,126,773.58
un millón CIENTO VEINTISEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES 58/100 DOLARES AMERICANOS					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Constitución  
Bulevar Constitución, entre Calle Sisimiles y Calle San Antonio  
Abad, San Salvador.  
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:  
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:  
Almacenes Vidri S.A. de C.V.  
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 730,885.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO \_Setecientos Treinta MIL \_Ochocientos Ochenta y Cinco\_ PUNTO Cero\_ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020

<sup>2</sup>Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

FUENTE link	Comparativo	DATOS		TAMAÑO Rel. Tamaño	UBICACIÓN Descripción	FUENTE Fact	ENTORNO		ACCESIBILIDAD/motor		VALOR FACTORADO	
		V	U \$/Vr2				AREA Vr2	Fact	Fact	Fact		Fact
1	Col. Miramonte Pte., Bo. Santa Lucia, Av. Las Flores, Casa No. 408-B, SS (POR HOSPITALITO)	60	610.05	0.09378248	REGULAR	1.4	1.05	INTERMEDI O. habitaciona I, semi provado	1.3	BUENA	1.2	\$ 116.95
2	Resid. Los Eliseos, Calle Los Eliseos, Pol A, Lote No. 12, SS (por la chulona y san antonio abab)	120	154.53	0.02375577	muy buena	1.1	1.05	MUY BUENO. habitaciona I-cercano a la chulona	1.1	MUY BUENA	1.1	\$ 117.39
3	Col. Miralvalle, Repto. Jardines de Miralvalle, Pje Zurich, Pol 2, Casa No. 3, SS (Por el POLLO REAL)	\$100.00	228.93	0.03519322	buena	1.2	1.05	BUENO. habitaciona I, semi provado	1.2	BUENA	1.2	\$ 136.08
		Priomedio Desv. Estandar Coef de Variacion	93.333333 30.550505 33%	AREA TOTAL=	6504.9462 vrs	TOTAL=	\$ 803,203.44	Pu \$/Vr	123.4758 10.91778428	Priomedio Desv. Estandar Coef de Variacion	112.558 134.3936 9%	



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Bulevar del Ejercito.

Bulevar del Ejercito Nacional Km 5 ½ y Calle Antigua al Matazano

Lotificación Morazán, Soyapango.

Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.



## RESUMEN

**CUERPO 1 / 60186085-0000= \$119,840.00**

VALOR COMERCIAL Ciento Diecinueve MIL Ochocientos Cuarenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**CUERPO 2 / 60560849-00000=\$524,824.00**

VALOR COMERCIAL Quinientos Veinticuatro MIL Ochocientos Veinticuatro PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**CUERPO 3 / 60567602-00000=\$56,516.00**

VALOR COMERCIAL Cincuenta y Seis MIL Quinientos Dieciséis PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**VALOR COMERCIAL DEL TERENO TOTAL<sup>2</sup> = \$ 701,180.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERENO Setecientos Uno MIL Ciento Ochenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



jueves, 27 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

SUJETO:		5071.92 area vr2=		7.256.50 MUY BUENA		MUY BUENO		MUY BUENO		OPTIMO	
BULEVAR DEL EJERCITO-SOYAPANGO Area m2 =		5071.92 area vr2=		7.256.50 MUY BUENA		MUY BUENO		MUY BUENO		OPTIMO	
FUENTE	link	DATOS		TAMAÑO	UBICACIÓN	FUENTE	ENTORNO	ACCESIBILIDAD/moto		VALOR	
		V U \$/Vr2	AREA Vr2					Rel. Tamaño/fact	Descripción	Fact	Fact
2845	Comparativo Boulevard del Ejército Nacional, Calle al Matanzano, Soyapango	\$75.00	12070.94	1.66377945	1 buena	1.1 basea	MUY BUENO . Industria- 1.1 comercio	1 BUENA	1.1 BUENA, 1	1.2	1 \$ 119.79
	(POR POLLO CAMPERO SOYA) AVALUO-09-02-2017-PAR descripción Vivienda unifamiliar de un nivel y parte en dos niveles de sistema (ENTRE VIDRI Y FREUND)	79.8	202	35.925263	0.7 regular	1.3 oferta	BUENO. Habitación	1.1 A	INTERMEDI 1.2 A 1	1.3	1 \$ 118.38
	Terreno en venta, boulevard del ejército, soyapango. Calificar Publicado: Septiembre 16 2018 por Asesoría	\$100.00	12887.62	1.77591181	1 muy buena	1 oferta	MUY BUENO . Industria- comercio	1 MUY BUENO	1 OPTIMO, 2	1	1 \$ 95.00
https://soya		AREA TOTAL= 7256.90314 vrs		AREA TOTAL= 7256.90314 vrs		TOTAL= \$ 805.931.98		Pu \$/Vr		Promedio 111.0572879	
Desv. Estandar		84.933333		Desv. Estandar 13.267002		min= \$ 704.868.08		97.133		Desv. Estandar 13.92883145	
Coef de Variación		16%		Coef de Variación		max= \$ 906.975.88		124.98		Coef de Variación 13%	





INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE  
DE SOLO TERRENO



Sucursal: Terreno Arcos de la Cima (Inmueble 24).  
Residencial Arcos de La Cima, Bulevar Luis Poma (antes Calle a  
Huizúcar), Municipio y Departamento de  
San Salvador

Propiedad de:  
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:  
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 28 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 253,465.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Doscientos Cincuenta y Tres MIL Cuatrocientos Sesenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art. 17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial  
El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

Tabla de Homogenizacion Metodo Comparativo ®Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripcion Link	.	Cima, Calle Las Palmeras, P	Cima, Pje Los Abeto, Pol	NorPoniente a unos 500 m	del sujeto a valuar
Valor Global	¿?	\$ 16,412.80	\$ 16,454.20	\$ 375,000.00	\$ -
Valor/monto PU	¿?	\$ 164.54	\$ 164.54	\$ 150.00	\$ -
Promedio=	\$ 119.77	Desv. Est =	\$ 80.14	Coef. Variac.=	67%
A) Fuente	x	1 Valúo	1 Valúo	3 Oferta	3 Oferta
Factor	1	1	1	0.9	0.9
Factor Actualizacion	1	1.1	1.1	1	1
B) Tamaño m2	2382.59	99.74839251	100	2500	
Relacion C/S	1	-23.89	-23.83	-0.95	#DIV/0!
Factor	1	0.8	0.8	1	1
C) Ubicación	1 Optimo	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	6 Malo
Factor	1	1.1	1.1	1.1	1.5
D) Calf sobre suelo	6	7	7	6	1
Relacion S/C	1	0.857142857	0.857142857	1	6
Factor	1	0.85	0.85	1	1
E) Calid Infr/Serv	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	4 Medio	4 Medio
Factor	1	1	1	1.2	1.2
F) Conservacion entorno	3 Bueno B	3 Bueno B	3 Bueno B	4 Intermedio-I	5 Regular-R
Edad	1	1	1	1	1
VUT	20	20	20	20	20
Q	0.9748	0.9748	0.9748	0.9191	0.819
D. Ross-Heideck	0.960094712	0.960094712	0.960094712	0.905234971	0.806645024
Fac. D R-H	1	1	1	1.060602764	1.19023199
G) Pendiente-topo	6 Quebrado (26 - 35%)	1 Terrazas conformadas (0	1 Terrazas conformadas (0	2 Plano a ligeramente incl	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	0.7	0.7	0.76	1.06
H) Acee vias	6	5	5	6	
Factor	1	1.2	1.2	1	1
	1	1	1	1	1
Factor Global	1	0.691152	0.691152	0.957597023	2.043866374
	\$ 86.45 /Vr2				
Valor ajustado PU		\$ 113.72 /m2	\$ 113.72 /m2	\$ 143.64 /m2	\$ 0.00 /m2
Promedio=	\$ 123.70 /m2	Desv. Est =	\$ 17.27	Coef. Variac.=	14%
Mediana=	\$ 113.72 /m2		Total=	\$	294,715.76
Valor ajustado Global		\$ 11,343.74	\$ 11,372.35	\$ 359,098.88	\$ -
Promedio=	\$ 95,453.74	Desv. Est =	175844.9602	Coef. Variac.=	184%
Mediana=	\$ 11,358.05		Total=	\$	95,453.74
Valor de Mercado Analisis Unitario				\$	294,715.76
DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS QUINCE 76/100 DOLARES AMERICANOS					

INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Escalón.

Colonia Escalón, Paseo General Escalón y 85 Avenida Sur, San  
Salvador

Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**CUERPO 1/60562752-00000= \$486,995.00**

VALOR COMERCIAL Cuatrocientos Ochenta y Seis MIL Novecientos Noventa y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**CUERPO 2 / 60560840-00000= \$486,995.00**

VALOR COMERCIAL Cuatrocientos Ochenta y Seis MIL Novecientos Noventa y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**VALOR COMERCIAL DEL TERENO TOTAL<sup>2</sup> = \$ 973,990.00**

VALOR DE COMERCIAL DEL TERENO \_Novecientos Setenta y Tres MIL Novecientos Noventa PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



jueves, 27 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

FUENTE link	Comparativo	DATOS		TAMAÑO	UBICACIÓN	FUENTE	ENTORNO		ACCESIBILIDAD/motor		3 F / 3 CALLES		VALOR FACTORADO
		V U \$/Vr2	AREA Vr2				Rel. Tamaño	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	
2400	Bo. El Calvario, 83 Av. Ote. x Sucursal Freund Escalón, SS	\$265.00	5349.65	1.34069215	1 OPTIMO	BASE 1 VALUO	MUY BUENO . servicio- 1.1 comercio	1.05 OPTIMO	1	2	1	1	306.08
2246	79 Av. Sur y Paseo Genaal Escalon, Lote s/n, SS	\$200.00	495.63	8.05079402	0.9 BUENO	BASE 1.1 VALUO	BUENO Comercio- 1.1 servicio	1.1 OPTIMO	1	1	1	1	239.58
5056	Col. Escalon, Paseo General Escalon y 89 Av. Norte, SS	\$265.00	1941.85	2.05485235	1 OPTIMO	BASE 1 VALUO	MUY BUENO . servicio- 1.1 comercio	1.05 OPTIMO	1	1	1	1	306.08

Area m2 =	2788.8	area vr2=	3.990.22	OPTIMA	OPTIMO	OPTIMO	OPTIMO
Area m2 =	ESCALON	Area m2 =	2788.8	area vr2=	3.990.22	OPTIMA	OPTIMO

Priomedio	243.33333	TOTAL=	\$ 1,732,861.95	Pu \$/Vr	283.91
Desv. Estandar	37,527767	min=	\$ 979,673.98	Desv. Estandar	38.39090615
Coef de Variacion	15%	max=	\$ 1,286,049.92	Coef de Variacion	14%

AREA TOTAL=	3990.21504	vrs	1.332,861.95	Pu \$/Vr	283.91
AREA TOTAL=	3990.21504	vrs	979,673.98	Desv. Estandar	38.39090615
AREA TOTAL=	3990.21504	vrs	1,286,049.92	Coef de Variacion	14%





INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE  
SOLO TERRENO



Sucursal: Terreno La Cima (Inmueble 23)  
Contiguo a Despensa Don Juan La Cima, Porción 1 Lote A,  
Residencial La Cima  
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:  
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:  
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 28 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 470,557.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Cuatrocientos Setenta Mil Quinientos Cincuenta y Siete PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial.

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

<sup>2</sup>Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Metodo Comparativo Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripcion	.	Cima, Calle Las Palmeras, Pa	Cima, Pje Los Abeto, Pol	NorPoniente a unos 500 m del sujeto a valuar	
Link		Valuo	Valuo	Oferta	
Valor Global	¿?	\$ 16,412.80	\$ 16,454.20	\$ 375,000.00	\$ -
Valor/monto PU	¿?	\$ 164.54	\$ 164.54	\$ 150.00	\$ -
Promedio=	\$ 119.77	Desv. Est =	\$ 80.14	Coef. Variac.=	67%
A) Fuente	x	1 Valúo	1 Valúo	3 Oferta	3 Oferta
Factor	1	1	1	0.9	0.9
Factor Actualizacion	1	1.1	1.1	1	1
B) Tamaño m2	3516.68	99.74839251	100	2500	
Relacion C/S	1	-35.26	-35.17	-1.41	#DIV/0!
Factor	1	0.8	0.8	1	1
C) Ubicación	1 Optimo	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	6 Malo
Factor	1	1.1	1.1	1.1	1.5
D) Calif sobre suelo	6	7	7	6	1
Relacion S/C	1	0.857142857	0.857142857	1	6
Factor	1	0.85	0.85	1	1
E) Calid Infr/Serv	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	4 Medio	4 Medio
Factor	1	1	1	1.2	1.2
F) Conservacion entorno	3 Bueno B	3 Bueno B	3 Bueno B	4 Intermedio-I	5 Regular-R
Edad	1	1	1	1	1
VUT	20	20	20	20	20
Q	0.9748	0.9748	0.9748	0.9191	0.819
D. Ross-Heideck	0.960094712	0.960094712	0.960094712	0.905234971	0.806645024
Fac. D R-H	1	1	1	1.060602764	1.19023199
G) Pendiente-topo	4 Ondulado (5 - 12%)	1 Terrazas conformadas	1 Terrazas conformadas	2 Plano a ligeramente incl	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	0.76	0.76	0.84	1.24
H) Acce vías	7	5	5	6	
	1	1.4	1.4	1.16	1
	1	1	1	1	1
Factor Global	1	0.8754592	0.8754592	1.227740183	2.390938022
	\$ 110.02 /Vr2				
Valor ajustado PU		\$ 144.05 /m2	\$ 144.05 /m2	\$ 184.16 /m2	\$ 0.00 /m2
Promedio=	\$ 157.42 /m2	Desv. Est =	\$ 23.16	Coef. Variac.=	15%
Mediana=	\$ 144.05 /m2		Total=	\$	553,596.52
Valor ajustado Global	\$	\$ 14,368.74	\$ 14,404.98	\$ 460,402.57	\$ -
Promedio=	\$ 122,294.07	Desv. Est =	225507.6714	Coef. Variac.=	184%
Mediana=	\$ 14,386.86		Total=	\$	122,294.07
Valor de Mercado Analisis Unitario				\$	553,596.52
QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS 52/100 DOLARES AMERICANOS					





INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE  
SOLO TERRENO



Sucursal: Terreno La Joya (Inmueble 25).

Carretera al Puerto de La Libertad, porción A-Dos, Finca Las  
Piletas, frente a Centro Comercial La Joya, Jurisdicción del  
Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 28 de agosto de 2020



## RESUMEN

**VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 1,987,350.00**

VALOR DE COMERCIAL DEL TERREN Un MILLON Novecientos Ochenta y Siete MIL Trescientos Cincuenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.



Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Metodo Comparativo Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripción	.	A la par de Florencia	Puerto de la Libertad, Porción	Puerto de la Libertad, Porción s/n, Santa Tecla	
Link	.	<a href="#">355-16/vendo-terreno-bien-</a>	Valuo base	Valuo Base	
Valor Global	¿?	\$ 4,365,800.00	\$ 507,201.33	\$ 1,653,750.00	\$ -
Valor/monto PU	¿?	\$ 118.76	\$ 145.53	\$ 143.08	\$ -
Promedio=	\$ 101.84	Desv. Est =	\$ 68.96	Coef. Variac.=	68%
<b>A) Fuente</b>	x	3 Oferta	1 Valúo	1 Valúo	3 Oferta
Factor	1	0.9	1	1	0.9
Factor Actualizacion	1	1.1	1.1	1.1	1
<b>B) Tamaño m2</b>	14197.6	36762.65027	3485.280962	11558.21918	200
Relacion C/S	1	+2.59	-4.07	-1.23	-70.99
Factor	1	1	0.9	1	1
<b>C) Ubicación</b>	1 Optimo	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	6 Malo
Factor	1	1.1	1.2	1.1	1.5
<b>D) Aconstruida m2</b>	1	1	1	1	1
Relacion S/C	1	1	1	1	1
Factor	1	1	1	1	1
<b>E) Calid Construcion/serv</b>	5 Regular	3 Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	4 Medio
Factor	1	0.8	0.7	0.7	0.9
<b>F) Conservacion</b>	3 Bueno B	3 Bueno B	2 Muy bueno-MB	2 Muy bueno-MB	5 Regular-R
Edad	1	1	1	1	1
VUT	70	70	70	70	70
Q	0.9748	0.9748	0.9968	0.9968	0.819
D. Ross-Heideck	0.97225447	0.97225447	0.99419702	0.99419702	0.816861316
Fac. D R-H	1	1	0.977929374	0.977929374	1.19023199
<b>G) Pendiente-topo</b>	3 Ondulado suave (3 - 4 %)	3 Ondulado suave (3 - 4 %)	1 Terrazas conformadas (0	1 Terrazas conformadas (0	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	1	0.8	0.8	1.4
<b>H) Frentes</b>	3	1	1	1	
factores	1	1.05	1.1	1.1	1
<b>G) Area util/resticion</b>	70	90	100	100	
Factor	1	1.285714286	1.428571429	1.428571429	1
<b>Factor Global</b>	1	1.17612	1.022366485	1.041299197	2.024584615
	\$ 101.91 /Vr2				
<b>Valor ajustado PU</b>		\$ 139.67 /m2	\$ 148.78 /m2	\$ 148.99 /m2	\$ 0.00 /m2
Promedio=	\$ 145.81 /m2	Desv. Est =	5.32	Coef. Variac.=	4%
Mediana=	\$ 148.78 /m2		Total=	\$	2,070,211.00
<b>Valor ajustado Global</b>		\$ 5,134,704.70	\$ 518,545.64	\$ 1,722,048.55	\$ -
Promedio=	\$ 2,458,432.96	Desv. Est =	2394562.091	Coef. Variac.=	97%
Mediana=	\$ 1,722,048.55		Total=	\$	2,458,432.96
<b>Valor de Mercado Analisis Unitario</b>				\$	<b>2,070,211.00</b>
<b>DOS MILLONES SETENTA MIL DOSCIENTOS ONCE 00/100 DOLARES AMERICANOS</b>					





## INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO



Sucursal: Las Piletas (Inmueble 18)

Carretera que conduce de Santa Tecla hacia el Puerto de La Libertad Km 12.5, Lote 1-Tres, Plantel Celo Block, Las Piletas, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad.

Propiedad de:

Sociedad MATCO S.A (MANUFACTURING TOOL COMPANY, SOCIEDAD ANONIMA)

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 28 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 4,409,380.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO \_Cuatro MILLONES Cuatrocientos Nueve MIL  
Trescientos Ochenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial  
El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



viernes, 28 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.





INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Lourdes  
Carretera a Santa Ana en Lugar Llamado Las Moritas, de La  
Ciudad de Colon.  
Departamento de La Libertad.

Propiedad de:  
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:  
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 25 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 965,450.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Novecientos Sesenta y Cinco MIL Cuatrocientos Cincuenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



martes, 25 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

SUJETO:		Area m2 = 14474.36 area vr2= 20,709.91 OPTIMO		BUENO		MUYBUENA		BUENO		Optimo	
link	Comparativo	V U \$/V2	AREA V2	TAMAÑO	UBICACION	FUENTE	ENTORNO	ACCESIBILIDAD/motor	Frente	TOPOGRAFIA	VALOR FACTORADO
	descripción			Rel. Tamaño	Description	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact
<a href="http://avaluar.com">http://avaluar.com</a>	03-2017 VENDO TERRENO AMPLIO EXCELENTE ZONA INDUSTRIAL Frente a Carretera Principal, camino a	40	43,725.00	2.11130763	1.05 Intermedio	1.3	1.05 CABALLERIA	1 BUENA	1.1 Muy bueno	0.9	1.05 \$ 59.59
<a href="http://avaluar.com">http://avaluar.com</a>	03-2017 Terreno Rural en San Juan Opico en Venta 930.000 dólares (48 dólares / m2) -	33.08	28,098.87	1.3567835	1 Buena	1.2	BUENO-Industrial	INTERMEDI	1.2 Bueno	1	1.15 \$ 57.52
<a href="http://avaluar.com">http://avaluar.com</a>	09-18 descripción LOTES DE 10,000.00 V2 EN VENTA Y ALQUILER, SU PRECIO COMERCIAL ES DE \$55.00/V2	\$55.00	10000.00	0.48286052	0.95 Muy Buena	1.1	MUY BUENO habitaciona l, e	0.9 MUY BUENA	1 Bueno	1	1.05 \$ 54.31
Primedio		42.693333	AREA TOTAL= 20709.9143 vrs		TOTAL=	\$ 1,183,419.14	Pu \$/Vr	57.142638			
Desv. Estandar		11.205451			min=	\$ 1,128,321.95	54.48221	2.660425435			
Coef de Variacion		26%			max=	\$ 1,238,516.32	59.80306	5%			





INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Mejicanos.

Calle al Volcán y Calle El Comercio, Cantón Zacamil, Mejicanos  
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V  
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 378,785.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Trescientos Setenta y Ocho MIL Setecientos Ochenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



miércoles, 26 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

SUJETO:		MEJICANOS		Area m2 = 2756.41 area vr2= 3,943.87 OPTIMA		MUY BUENO		MUY BUENO		VALOR FACTORADO	
FUENTE link	Comparativo	UBICACIÓN Descripción	TAMAÑO Rel. Tamaño	DATOS V U \$/Vr2 AREA Vr2	FUENTE Fact	ENTORNO Fact	ACCESIBILIDAD/moto Fact	Fuente	Fact	VALOR FACTORADO	
	AVALUO-03-02-2017- CCH Vivienda unifamiliar de esquina ubicada en pasaje peatonal, de sistema mixto, cuenta POR SUPER	INTERMEDI 0.75 A	32.8655952	\$85.00 120.00	1.3 VALUO 1.05	BUENO Servicio-habitacion 1.1	1.3 0 1	1.1 REGULAR	1	124.44	
5337	REPUESTOS- Repto. Nueva España 1, Av. El Corregidor, Calle Al Volcan, Casa No. 16, Mejicanos	0.8 MUY BUENA	20.8032041	\$95.00 189.58	BASE 1.1 VALUO	MUY BUENO 1.1, habitacion	1.1 1 1	1 BUENO	1	101.16	
3575	( col. Por Cond Asturias) Urb. San Alberto, Calle al Volcan, Calle Los Cafetos, Casa No. 27, Mejicanos	0.75 BUENA	35.7980524	\$ 85.00 110.17	BASE 1.2 VALUO	BUENO Servicio-habitacion 1.1	1.1 1 1	1 BUENO	1	101.82	

AREA TOTAL= 3943.87143 vrs TOTAL= \$ 430,426.65 Pu \$/Vr Promedio 109.1381042  
 min= \$ 378,157.54 95.885 Desv. Estandar 13.25324791  
 max= \$ 482,695.76 122.39 Coef de Variacion 12%



*[Handwritten signature]*



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Merliot (Inmueble 17)

Urbanización Jardines de La Libertad, Polígono "B" Lotes  
1,2,3,8,9,10,11, Ciudad Merliot, Jurisdicción de Santa Tecla.  
Departamento de La Libertad.

Propiedad de:

Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA  
S.A. DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 25 de agosto de 2020.



## RESUMEN

**Lote1 / 30200328-00000=\$397,237.00**

VALOR COMERCIAL Trescientos Noventa y Siete Mil Doscientos Treinta y Siete PUNTO  
Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote2,3,8,9/ 30200345-00000=\$687,433.00**

VALOR COMERCIAL Seiscientos Ochenta y Siete Mil Cuatrocientos Treinta y Tres PUNTO  
Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote10y11 / 30200325-00000=\$346,291.00**

VALOR COMERCIAL Trescientos Cuarenta y Seis Mil Doscientos Noventa y Uno PUNTO  
Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**VALOR COMERCIAL DEL TERRENO TOTAL<sup>2</sup> = \$1,430,961.00**

Un MILLON Cuatrocientos Treinta MIL Novecientos Sesenta y Uno PUNTO Cero DÓLARES  
DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial.

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



martes, 25 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.





INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO DE  
INMUEBLE PLANTEL NEJAPA



Sucursal: Plantel Nejapa (Inmueble 19).

Sitio conocido como Finca Suárez, Carretera que de Apopa conduce al Municipio de Nejapa, En Kilometro 20 conexión Nejapa-Apopa-Troncal del Norte y Bulevar Constitución Tramo I, Jurisdicción del Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 27 de agosto de 2020.

**VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 3,080,915.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO\_Tres MILLONES Ochenta MIL Novecientos Quince Punto Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial.

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



jueves, 27 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

Tabla de Homologación Metodo Comparativo Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripcion		TERRENO GRANDE. Terreno en venta en Nejapa. topografía Plana. Área de terreno: 248,876v2 Precio x v2:	metido atrás de jumex, Factibilidad de servicios apenas a 200mts del terreno.	directo atra de jumex, TERRENO EN NEJAPA ATRÁS DE JUMEX, 1 MANZANA. Zona de gran plusvalía, debido a que	
Link	.	<a href="http://www.com/Propiedades/Terreno">com/Propiedades/Terreno</a>	<a href="http://www.com/property/terreno">com/property/terreno</a>	<a href="http://www.com.php/tours/detail/terreno-en-nejapa-atras-de-jumex">php/tours/detail/terreno-en-nejapa-atras-de-jumex</a>	
Valor Global	¿?	\$ 4,106,454.00	\$ 1,400,000.00	\$ 250,000.00	\$ 1.00
Valor/monto PU	¿?	\$ 23.61	\$ 50.08	\$ 35.77	\$ 1.00
Promedio=	\$ 36.49	Desv. Est =	\$ 13.25	Coef. Variac.=	36%
A) Fuente	x	4 Cotizacion	6 Otros Intermediarios	3 Oferta	3 Oferta
Factor	1	0.85	0.6	0.9	0.9
Factor Actualizacion	1	1	1	1	1
B) Tamaño m2	77598	173941.8507	27956.38803	6989.097009	200
Relacion C/S	1	+2.24	-2.78	-11.1	-387.99
Factor	1	1	1	0.7	1
C) Ubicación	1 Optimo	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno
Factor	1	1.1	1.2	1.1	1.1
D) Aconstruida m2	1	1	1	1	1
Relacion S/C	1	1	1	1	1
Factor	1	1	1	1	1
E) Calid Const/serv	2 Muy Bueno	3 Bueno	3 Bueno	3 Bueno	4 Medio
Factor	1	1.05	1.05	1.05	1.1
F) Conservacion	3 Bueno B	5 Regular-R	2 Muy bueno-MB	4 Intermedio-I	3 Bueno B
Edad	1	1	1	1	1
VUT	2	2	2	2	2
Q	0.9748	0.819	0.9968	0.9191	0.9748
D. Ross-Heideck	0.605419873	0.508657033	0.619083432	0.570826226	0.605419873
Fac. D R-H	1	1.19023199	0.977929374	1.060602764	1
G) Pendiente-topo	terrazas conformadas (0 - 23	Ondulado suave (3 - 4%	3 Ondulado suave (3 - 4%	5 Alomado (13 - 25%)	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	1.4	1.4	1.8	2.2
	1	1	1	1	1
	1	1	1	1	1
Factor Global	1	1.635914359	1.035040449	1.389145682	2.3958
	\$ 32.65 /Vr2				
Valor ajustado PU		\$ 38.62 /m2	\$ 51.83 /m2	\$ 49.69 /m2	\$ 2.40 /m2
Promedio=	\$ 46.71 /m2	Desv. Est =	\$ 7.09	Coef. Variac.=	15%
Mediana=	\$ 49.69 /m2		Total=	\$	3,624,951.51
Valor ajustado Global		\$ 6,717,807.06	\$ 1,449,056.63	\$ 347,286.42	\$ 2.40
Promedio=	\$ 2,838,050.04	Desv. Est =	3404828.972	Coef. Variac.=	120%
Mediana=	\$ 1,449,056.63		Total=	\$	2,838,050.04
Valor de Mercado Analisis Unitario				\$	3,624,951.51
TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO 51/100 DOLARES AMERICANOS					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: San Benito.

Colonia San Benito Polígono G Lotes 8, 8a, 7a, 7b y 57, entre Calle  
Circunvalación y Bulevar del Hipódromo, San Salvador  
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V  
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 1,995,380.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLON Novecientos Noventa y Cinco MIL Trescientos Ochenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



miércoles, 26 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

SAN BENITO		Area m <sup>2</sup> = 5008.78 area vr2= 7,166.56 OPTIMA		MUY BUENO		OPTIMO 2		MUY BUENO		OPTIMO	
FUENTE link	DATOS V U \$/vr2	AREA Vr2	TAMAÑO Rel. Tamaño	UBICACIÓN Descripción	FUENTE Fact	ENTORNO Fact	FRENTES Fact	URBANIDAD Fact	SEG SOCIAL Fact	VALDR FACTORADO	
Comparativo AVALUO-02-02-2017- PAR descripción Vivienda unifamiliar en dos niveles de sistema mixto, cuenta con todos los servicios básicos, su	\$250.00	975	7.35032043	1.2 BUENA	1.2 VALUO	1.05 MUY BUENO	1 MUY BUENO	1.1 MUY BUENO	1 OPTIMO	1 \$ 311.85	
Hermoso terreno en venta en exclusiva Residencial Portal Bilbao completamente plano Terreno de 2,700v2 ideal para construir la	\$245.00	2700.00	2.65428238	1 MUY BUENA	1.1 OFERTA	0.9 OPTIMO	1 BUENO	1.2 OPTIMO	0.95 OPTIMO	1 \$ 276.51	
TERRENO SAN BENITO 1087vr2 EN PRIVADO AV. LAS PALMAS **vbp	\$160.10	1087.00	6.59297371	INTERMEDI 0.9/A	1.3 VALUO	0.95 O	1.2 MUY BUENO	1.1 BUENO	1.05 O	1.3 \$ 320.64	
PRECIO DE VENTA : \$ 174,032											

218.36788	AREA TOTAL= 7166.56282 vts	TOTAL=	\$ 2,171,457.57	Pu \$/vr	302.9984873
50.520555		min=	\$ 2.004,051.46	279.64	23.35933009
23%		max=	\$ 2,338,863.69	326.36	8%



*[Handwritten signature]*



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: San Miguel.

Carretera Litoral y Calle las Amapolas, Cantón El Jute,  
Urbanización Jardines del Rio, San Miguel  
Departamento de San Miguel.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V  
San Salvador, 24 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 1,077,340.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLÓN Setenta y Siete MIL Trescientos Cuarenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019



lunes, 24 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.





INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
TERRENO SAN MIGUEL II (ENTRADA PANAMERICANA)



Sucursal: San Miguel II (Inmueble 29).

Carretera Panamericana KM136+100, Cantón El Sitio, Colonia  
Chaparrastique, San Miguel  
Departamento de San Miguel.

Propiedad de:

Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA  
S.A. DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 24 de agosto de 2020.



## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL CUERPO 1, 80256550-00000 = \$497,944.00**

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO Cuatrocientos Noventa y Siete MIL Novecientos Cuarenta y Cuatro PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

**VALOR COMERCIAL CUERPO 2, 80188378-00000 = \$754,148.00**

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO Setecientos Cincuenta y Cuatro MIL Ciento Cuarenta y Ocho PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

**VALOR COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> TOTAL = \$ 1,252,092.00**

VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLÓN Doscientos Cincuenta y Dos MIL Noventa y Dos PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

lunes, 24 de agosto de 2020

<sup>2</sup>Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de valores.

Tabla de Homologización Metodo Comparativo Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripcion					
Link	<a href="https://www.olx.com.sv/item/san-miguel-3600">https://www.olx.com.sv/item/san-miguel-3600</a>		<a href="https://www.olx.com.sv/ta-de-lote-12x36-canton-">https://www.olx.com.sv/ta-de-lote-12x36-canton-</a>		
Valor Global	¿?	\$ 575,000.00	\$ 175,000.00	\$ 20,000.00	\$ -
Valor/monto PU	¿?	\$ 228.54	\$ 159.09	\$ 46.30	\$ -
Promedio=	\$ 108.48	Desv. Est =	\$ 104.26	Coef. Variac.=	96%
A) Fuente	1	3 Oferta	5 Inmobiliaria	6 Otros Intermediarios	3 Oferta
Factor	1	0.9	0.8	0.7	0.9
Factor Actualización	1	1	1	1	1
B) Tamaño m2	5772.14	2,516	1100	432	1
Relacion C/S	1	-2.29	-5.25	-13.36	-5772.14
Factor	1	1	0.9	0.7	1
C) Ubicación	1 Optimo	2 Muy Bueno	3 Bueno	7 Muy Malo	6 Malo
Factor	1	1.25	1.5	2.5	2.25
D) Aconstruida m2	1	1	1	1	1
Relacion S/C	1	1	1	1	1
Factor	1	1	1	1	1
E) Calid Terreno	3 Bueno	1 Optimo	3 Bueno	6 Malo	4 Medio
Factor	1	0.9	1	1.15	1.05
F) Conservacion	3 Bueno B	3 Bueno B	3 Bueno B	4 Intermedio-I	5 Regular-R
Edad	1	1	1	1	45
VUT	70	70	70	70	80
Q	0.9748	0.9748	0.9748	0.9191	0.819
D. Ross-Heideck	0.97225447	0.97225447	0.97225447	0.916699921	0.453021613
Fac. D R-H	1	1	1	1.060602764	2.146154715
G) Pendiente-topo	3 Ondulado suave (3 - 4 %)	1 Terrazas conformadas (0	3 Ondulado suave (3 - 4 %)	6 Quebrado (26 - 35%)	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	0.8	1	1.3	1.4
Equipamiento Urbano de zon	Muy Bueno	Muy Bueno	Bueno	Muy MALo	
Factor	1	1	1.1	1.4	1
Entorno Comercio	Muy BUeno	Bueno	Medio	Muy MALo	
Factor	1	1.1	1.3	1.6	
Factor Global	1	0.891	1.5444	4.350889505	6.388566048
Valor ajustado PU	\$ 203.63	\$ 203.63	\$ 245.70	\$ 201.43	\$ -
Promedio=	\$ 216.92	Desv. Est =	\$ 24.95	Coef. Variac.=	12%
Mediana=	\$ 203.63	Total=	\$		1,252,086.56
Valor ajustado Global	\$ 512,325.00	\$ 512,325.00	\$ 270,270.00	\$ 87,017.79	\$ -
Promedio=	\$ 289,870.93	Desv. Est =	213330.0331	Coef. Variac.=	74%
Mediana=	\$ 270,270.00	Total=	\$		289,870.93
Valor de Mercado Analisis Unitario				\$	1,252,086.56
un millón DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHENTA Y SEIS 56/100 DOLARES AMERICANOS					





INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
TERRENO PARQUEO



Sucursal: San Miguel Parqueo (Inmueble 28).  
Carretera Litoral y Calle las Amapolas, Cantón El Jute,  
Urbanización Jardines del Rio, San Miguel  
Departamento de San Miguel.

Propiedad de:

Almacenes Vidrí Sociedad Anónima de Capital Variable, ALMA  
S.A. DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 24 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**CUERPO 1 / 80107249-00000= \$36,418.00**

VALOR COMERCIAL Treinta y Seis MIL Cuatrocientos Dieciocho PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**CUERPO 2 / 80107247-00000=\$72,835.00**

VALOR COMERCIAL Setenta y Dos MIL Ochocientos Treinta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**VALOR DE COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$109,253.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Ciento Nueve MIL Doscientos Cincuenta y Tres PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

lunes, 24 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

Tabla de Homogenización Metodo Comparativo Ing. Carlos Hernandez					
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3	Comparativo 4
Descripción	PARQUEO	(X WALMART) Vendo 3 lotes de 8X20 más 5 metros de parqueo al frente. Justa			
Link	.	<a href="#">vendo-3-lotes-8x20-frente-lote-urbanizacion-metropolis-kury-atrs-de-walmar</a>			
Valor Global	¿?	\$ 84,000.00	\$ 25,000.00	\$ 48,000.00	\$ -
Valor/monto PU	¿?	\$ 175.00	\$ 156.25	\$ 104.35	\$ -
<b>Promedio=</b>	\$ 108.90	<b>Desv. Est =</b>	\$ 78.51	<b>Coef. Variac.=</b>	72%
<b>A) Fuente</b>	x	3 Oferta	3 Oferta	3 Oferta	3 Oferta
Factor	1	0.9	0.9	0.9	0.9
Factor Actualización	1	1	1	1.1	1
<b>B) Tamaño m2</b>	522.99	480	160	460	200
Relacion C/S	1	-1.09	-3.27	-1.14	-2.61
Factor	1	1	0.95	1	1
<b>C) Ubicación</b>	1 Optimo	2 Muy Bueno	3 Bueno	4 Medio	6 Malo
Factor	1	1.15	1.3	1.45	1.75
<b>D) Aconstruida m2</b>	1	1	1	1	1
Relacion S/C	1	1	1	1	1
Factor	1	1	1	1	1
<b>E) Calid Const/ser</b>	1 Optimo	4 Medio	4 Medio	4 Medio	1 Optimo
Factor	1	1.15	1.15	1.15	1
<b>F) Conservacion</b>	1 Optimo-O	1 Optimo-O	1 Optimo-O	1 Optimo-O	1 Optimo-O
Edad	1	1	1	1	1
VUT	2	2	2	2	2
Q	1	1	1	1	1
D. Ross-Heideck	0.621070858	0.621070858	0.621070858	0.621070858	0.621070858
Fac. D R-H	1	1	1	1	1
<b>G) Pendiente-topo</b>	terrazas conformadas (0 - 2	Plano a ligeramente incl	2 Plano a ligeramente incl	2 Plano a ligeramente incl	7 Accidentado (36 - 70%)
Factor	1	1.2	1.2	1.2	2.2
	1	1	1	1	1
	1	1	1	1	1
<b>Factor Global</b>	1	1.4283	1.53387	1.98099	3.465
	\$ 162.22 /Vr2				
<b>Valor ajustado PU</b>		\$ 249.95 /m2	\$ 239.67 /m2	\$ 206.71 /m2	\$ 0.00 /m2
<b>Promedio=</b>	\$ 232.11 /m2	<b>Desv. Est =</b>	\$ 22.59	<b>Coef. Variac.=</b>	10%
<b>Mediana=</b>	\$ 239.67 /m2		<b>Total=</b>	\$	121,391.50
<b>Valor ajustado Global</b>		\$ 119,977.20	\$ 38,346.75	\$ 95,087.52	\$ -
<b>Promedio=</b>	\$ 84,470.49	<b>Desv. Est =</b>	41838.06385	<b>Coef. Variac.=</b>	50%
<b>Mediana=</b>	\$ 95,087.52		<b>Total=</b>	\$	84,470.49
<b>Valor de Mercado Analisis Unitario</b>				\$	<b>121,391.50</b>
<b>CIENTO VEINTIUNO MIL TRESIENTOS NOVENTA Y UNO 50/100 DOLARES AMERICANOS</b>					



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Santa Ana Bypass.

Lote 1,7,15,16,18,19,20,21,22,23,24 de Block "Q", Urbanización San Miguelito, Carretera Bypass entre 3era y 5ta Avenida Sur, Santa Ana

Departamento de Santa Ana.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.

San Salvador, 25 de agosto de 2020.



### RESUMEN VALOR SOLO TERRENO<sup>2</sup>

**Lote 1Q / 20060137-00000 = \$ 452,430.00**

VALOR COMERCIAL Cuatrocientos Cincuenta y Dos MIL Cuatrocientos Treinta PUNTO  
Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote 7Q / 20196060-00000 = \$19,506.00**

VALOR COMERCIAL Diecinueve MIL Quinientos Seis PUNTO Cero DÓLARES DE LOS  
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote 15Q / 20196059-00000 = \$20,306.00**

VALOR COMERCIAL Veinte MIL Trescientos Seis PUNTO Cero DÓLARES DE LOS  
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote 16Q / 20196058-00000 = \$21,990.00**

VALOR COMERCIAL Veintiuno MIL Novecientos Noventa PUNTO Cero DÓLARES DE  
LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



### RESUMEN VALOR SOLO TERRENO<sup>3</sup>

**Lote 18Q / 20216719-00000 = \$22,720.00**

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote 19Q / 20216720-00000 = \$22,720.00**

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote 20Q / 20216661-00000 = \$22,720.00**

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote 21Q / 20216717-00000 = \$22,720.00**

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote 22Q / 20216663-00000 = \$22,720.00**

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote 23Q / 20216718-00000 = \$22,720.00**

VALOR COMERCIAL Veintidós MIL Setecientos Veinte PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**Lote 24Q / 20200603-00000 = \$21,443.00**

VALOR COMERCIAL Veintiuno MIL Cuatrocientos Cuarenta y Tres PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.



<sup>3</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



**VALOR COMERCIAL DEL TERRENO<sup>4</sup> TOTAL=\$ 671,995.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Seiscientos Setenta y Uno MIL Novecientos Noventa y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:  

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020

<sup>4</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

SUJETO:		SANTA ANA BYPASS		Area m2 = 6149.12 area vr2 = 8.798.16 OPTIMA		MUY BUENO		OPTIMO		OPTIMO	
FUENTE link	Comparativo	DATOS V.U.\$/Vr2	AREA Vr2	TAMAÑO Rel. Tamaño fact	UBICACIÓN Descripción	FUENTE Fact	ENTORNO Fact	ACCESIBILIDAD/motor Fact	URBANIDAD Fact	VALOR FACTORADO	
	Se venden 6 manzanas de terreno ubicadas en la entrada de Santa Ana, a 80 mts. del by pass, entre residencial el Rocio y Residencial San Miguelito, el terreno es	\$48.00	60093.6	6.83024563	1.2 BUENA	1.2 OFERTA	0.9 habitacion	1.1 MUY BUENO	1.1 BUENO	1 \$ 90.33	
	TERRENO SANTA ANA										
	1.mz ZONA METROCENRO ATRAS DE IGLESIA EVANGELICA										
	PRECIO DE VENTA :-\$										
<a href="http://www.400.000">http://www.400.000</a>	ubicada en Santa Ana por Metrocentro	\$40.00	10000.00	0.87981609	1 A INTERMEDI	1.3 OFERTA	0.9 servicios	1.2 MUY BUENO	1.1 D INTERMEDI	1 \$ 80.31	
	Zona Metrocentro, Santa Ana, Santa Ana Terreno Comercial / Construcción 125,804 m²										
<a href="http://www.1800000.00">http://www.1800000.00</a>	total	\$12.00	180000.00	20.4588211	1.8 REGULAR	1.4 VALUO	0.95 vivienda	1.3 REGULAR	1.4 MALO	1 \$ 78.43	

AREA TOTAL = 8798.1609 wrs

TOTAL = \$ 730,429.93 Pu\$/Vr

min = \$ 674,156.05 76.625

max = \$ 786,703.81 89.417

Priomedio 83.020752

Desv. Estandar 6.396095719

Coef de Variacion 8%



INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE  
DE SOLO TERRENO



Sucursal: Terreno Santa Tecla (Inmueble 21).  
Frente a Centro Comercial La Skina, entre Catorce Avenida Norte,  
Tercera y Quinta Calle Poniente, Ciudad de Santa Tecla,  
Departamento de La Libertad.

Propiedad de:  
La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:  
Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 28 de agosto de 2020.



## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 1,377,435.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLÓN Trescientos Setenta y Siete MIL Cuatrocientos Treinta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.



Elaboro:

Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

viernes, 28 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

TABLA PARA HOMOLOGACION DE DATOS				
Factor	Sujeto	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3
Descripcion	solo terreno sin edificaciones	terreno baldío a unos 200 m al Poniente del inmueble sujeto de valuo	terreno a unos 100 m al Norte del inmueble sujeto de valuo	Inmueble ubicado a unos 50 m al Oriente del inmueble valuado
Link				
Valor Global	¿?	2,100,000.00	1,125,000.00	2,700,000.00
Valor/monto PU	¿?	140	150	135
A) Fuente	x	avaluo	avaluo	avaluo
Factor	1	1	1.00	1.00
Factor Actualizacion	1	1	1	1
B) Tamaño m2	13,269.99	15,000.00	7,500.00	20,000.00
Factor	1	1.00	0.95	1.00
C) Ubicación	Optima	Muy Buena	Muy Buena	Buena
Factor		0.90	0.90	0.8
E) Pendiente	Semi plano	semi plano	pendiente 5-10 %	pendiente suave 15-20 %
Factor	1	1.00	0.95	0.90
F) Calidad Urbana	Muy Buena	cercania area comercial	cercania area residencial	cercania area semiindustrial
Factor		1.00	1.00	1.05
Promedio	141.67			
Desv.Estandar	7.637626158			
Coefficiente de variacion	0.053912655			
VALOR AJUSTADO (promedio)	116.63	126.00	121.84	102.06
desviación estandar	12.79061839			
coeficiente de variacion	11%			
1. CALCULO DEL PRECIO PARA TERRENO				
Precio Promedio unitario por metro 2	116.63			
Area total del terreno en m2	13,269.99			
PRECIO TOTAL DEL TERRENO	1,547,712.11			



INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Sonsonate.

Carretera a Acajutla frente a bypass km 66, Sonsonate  
Departamento de Sonsonate.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V.  
San Salvador, 25 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**VALOR COMERCIAL DEL TERRENO<sup>2</sup> = \$ 1,920,280.00**

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO Un MILLON Novecientos Veinte MIL Doscientos Ochenta PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

martes, 25 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.



Tabla de Homologación.

SUEJETO:		Area m2=		11163.7 area vr2=		15,973.02 OPTIMA		MUY BUENO		OPTIMO	
FUENTE	Comparativo	V U \$/Vr2	AREA Vr2	TAMANO	UBICACIÓN	FUENTE	ENTORNO	ACCESIBILIDAD/motor	VALDR	FACT	FACT
Link	(X VIDRI) INMUEBLE EN descripción	\$120.00	60000.00	Rel. Tamaño	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact
	VENTA-06-12-2016										
	VENTA DE TERRENO EN SONSONATE Ubicado atrás de Metrocentro					OFERTA- 1.1 VALUO	MUY BUENO .servicio- 1.05 comercio	1 OPTIMO	1 \$	1	138.60
<a href="http://valus">http://valus</a>	Sonsonate con A caso a (A 500MTS DE VIDRI)Descripción TERRENO SONSONATE 2.2mz FINCA LAS VICTORIAS HDA EL CAÑAL	\$106.00	22009.00	0.72574956	1 BUENO	OFERTA- 1.2 VALUO	BUENO Comercio- 1 servicio	1.1 OPTIMO	1 \$	1	139.92
<a href="http://www">http://www</a>	(CALLE PP X METRO) Bo. El Angel, Av. Ramirez de Quiromez, Casa No. 611, Sonsonate	\$140.00	1078.59	14.8091693	0.85 OPTIMO	BASE 1 VALUO	OPTIMO. servicio- 1.1 comercio	0.9 OPTIMO	1 \$	1	117.81
2597											

PRECIO DE VENTA : \$ 2,310,195.93  
 17,088007 14%  
 AREA TOTAL= 15973.022 vrs  
 TOTAL= \$ 2,110,195.93 Pu\$/Vr  
 min= \$ 1,912,102.70 119.71 Desv. Estandar  
 max= \$ 2,308,289.16 144.51 Coef de Variación 9%





INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Soyapango Unicentro.

Calle Antigua a Tonacatepeque entre Autopista de Oro Este-Oeste y Calle Monseñor Romero (Antes Calle al Pino), Soyapango  
Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.  
DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidrí S.A. de C.V  
San Salvador, 26 de agosto de 2020.

## RESUMEN

**CUERPO 1 / 60079831-00000= \$112,855.00**

VALOR COMERCIAL Ciento Doce MIL Ochocientos Cincuenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**CUERPO 2 / 60560855-00000=\$291,210.00**

VALOR COMERCIAL Doscientos Noventa y Uno MIL Doscientos Diez PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**VALOR COMERCIAL DEL TERENO TOTAL<sup>2</sup> = \$ 404,065.00**

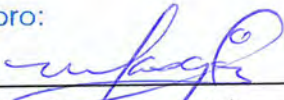
VALOR DE COMERCIAL DEL TERENO \_Cuatrocientos Cuatro MIL Sesenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.



Elaboro:

  
Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

miércoles, 26 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

FUENTE	DATOS		TAMAÑO	UBICACIÓN		FUENTE		ENTORNO		ACCESIBILIDAD/motor		VALOR	
	V U \$/Vr2	AREA Vr2		Rel. Tamaño	Description	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact	Fact
link	Comparativo												
	(POR EL LIMON) TERRENO EN VENTA SOYAPANGO Agregar a favoritos Publicado hace 10 hs Soyapango, San Salvador <a href="https://soya">https://soya</a>	\$ 18.00	300,000.00	43,241,9595	2 REGULAR	1.4 OFERTA	0.8 Col FSV	1.2 A	INTERMEDI O. Zona con poca urbanidad y	1.2	1	1	58.06
	(POR TEXACO) INMUEBLE EN VENTA-01- 03-2017 descripción INMUEBLE PLANO DE CONFIGURACIÓN CASI RECTANGULAR DE UNA (POR ISSS) Urb. Prados de Venecia IV, Grupo 35, Pje 40, Casa No. 2, Soyapango	\$ 45.00	10000	1.44139865	1 BUENA	1.2 VALUO	1 industrial	1 MUY BUENA	Muy BUENO uso	1.1	1	1	59.40
	<a href="http://valua">http://valua</a>	\$ 57.14	85.85	0.01237441	0.8 MUY BUENA	1.1 VALUO	1 provado	1.1 MUY BUENA	BUENO. habitaciona l, semi	1.1	1	1	60.84
	Primedia Desv. Estandar Coef de Variacion	40.046667 20.034633 50%	AREA TOTAL= 6937.70596 vrs		TOTAL=	\$ 412,339.02	Pu \$/Vr	Primedia	59.43449067	Desv. Estandar	1.391256684	Coef de Variacion	2%





INFORME DE VALÚO DE SOLO TERRENO  
DE  
ALMACENES VIDRÍ



Sucursal: Venezuela (Principal).

Barrio El Calvario 21 Av. Sur entre 14 y 12 Calle poniente, costado Poniente de Cementerio General de San Salvador, San Salvador.

Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

La Salvadora Sociedad Anónima de Capital Variable, LA SAL S.A.

DE C.V.

A solicitud de:

Almacenes Vidri S.A. de C.V.

San Salvador, 29 de agosto de 2020.



## RESUMEN

**CUERPO 1: I.b-A) ins 17 Lb17 Tomo 916 = \$374,300.00**

VALOR COMERCIAL Trescientos Setenta y Cuatro MIL Trescientos PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**CUERPO 2: I.b-B) 60482147-00000 = \$807,585.00**

VALOR COMERCIAL Ochocientos Siete MIL Quinientos Ochenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

**VALOR COMERCIAL DEL TERENO TOTAL<sup>2</sup> = \$ 1,181,885.00**

VALOR DE MERCADO DEL TERENO Un MILLÓN Ciento Ochenta y Uno MIL Ochocientos Ochenta y Cinco PUNTO Cero DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42); en consecuencia, no se tiene ninguna de las incompatibilidades descritas en el Art.17 de la referida Norma que impida emitir el presente informe pericial

El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, registrá lo que suceda primero.

Elaboro:



Arq. Morena Vásquez  
Código Autorización PV00052019.  
No Asiento Registral PV-0005-2019

sábado, 29 de agosto de 2020

<sup>2</sup> Considerando el valor más prudente y conservador. Este valor será aquel monto mínimo de dinero que se espera obtener en caso de que el bien sea vendido.

Tabla de Homologación.

SUJETO:		Area m2 =	7578.74	area vr2=	10,842.95	MUY BUENO	MUY BUENO	MUY BUENO	ACCESIBILIDAD/motor	VALOR		
SUCURSAL VENEZUELA		Area m2 =	7578.74	area vr2=	10,842.95	MUY BUENO	MUY BUENO	MUY BUENO	ACCESIBILIDAD/motor	VALOR		
link	Comparativo	U \$/Vr2	AREA Vr2	TAMAÑO	UBICACION	FUENTE	ENTORNO	Fact	Fact	Fact	Fact	
alvadorcity.com.ve/terreno-venezuela-1024496109	CANDELARIA) Terreno de 652 v2, ubicado entre Blvd Venezuela y Av Cuscatlan, Barrio El Calvario, San Salvador, 20m de frente 22 m de fondo ( medidas	\$ 115.03	652.00	16.630285	INTERMEDI O.8A	1.2 OFERTA	INTERMEDI O. Indigentes	0.9	1.2 O	1.1	1	131.19
588	Col. Cucumacayan, 27 Av. Sur, Casa No. 756, Lotes 8.9 y 10, SS	\$115.00	4133.00	2.62350491	1 MUY BUENA	1 VALUO	OPTIMO habitaciona l-comercial	1.05	0.9 MUY BUENA	1	1	108.68
5378	Bd. El Calvario, Boulevard	\$95.00	2856.82	3.79545991	0.99 BUENA	1.1 VALUO	BUENO. habitaciona l, semi provado	1.05	1.1 MUY BUENA	1	1	119.49
Promedio		108.34356	AREA TOTAL=		10842.9458 vrs	TOTAL=	\$ 1,298,824.82	Pu \$/Vr	119.7852363	Desv. Estandar		11.26048486
Desv. Estandar		11.555871	AREA TOTAL=		10842.9458 vrs	TOTAL=	\$ 1,176,728.00	mi/m=	108.525	Desv. Estandar		11.26048486
Coef de Variacion		11%	AREA TOTAL=		10842.9458 vrs	TOTAL=	\$ 1,420,921.65	max=	131.046	Coef de Variacion		9%



**Anexo 3:**  
**Estudios de Mercado de los inmuebles.**



# ESTUDIOS DE MERCADO

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP  
TITULARIZADORA MONTREAL UNO



FTIRTMONT UNO

Lic. Joaquín Rivas Boschma – Agosto 2020

## ÍNDICE

1	Estudio de Mercado de “Sucursal San Benito”
2	Estudio de Mercado de “Sucursal Escalón”
3	Estudio de Mercado de “Sucursal El Ejército”
4	Estudio de Mercado de “Sucursal Constitución”
5	Estudio de Mercado de “Sucursal Merliot”
6	Estudio de Mercado de “Sucursal Sonsonate”
7	Estudio de Mercado de “Sucursal Soyapango”
8	Estudio de Mercado de “Sucursal Lourdes”
9	Estudio de Mercado de “Sucursal San Miguel I”
10	Estudio de Mercado de “Sucursal Mejicanos”
11	Estudio de Mercado de “Sucursal Venezuela”
12	Estudio de Mercado de “Sucursal Santa Ana By Pass”
13	Estudio de Mercado de “Terreno La Joya”
14	Estudio de Mercado de “Terreno Santa Tecla”
15	Estudio de Mercado de “Terreno La Cima”
16	Estudio de Mercado de “Terreno La Cima El Arco”
17	Estudio de Mercado de “Terreno San Miguel III”
18	Estudio de Mercado de “Terreno Apopa”
19	Estudio de Mercado de “Inmueble Las Piletas”
20	Estudio de Mercado de “Inmueble Nejapa”
21	Estudio de Mercado de “Inmueble San Miguel Parqueo”



**Estudio de Mercado de Inmueble denominado “Sucursal San Benito”**  
 Agosto 2020

**1. Propósito y Finalidad del Informe:**

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado “Sucursal San Benito” ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

**2. Tipo y Descripción del Inmueble:**

El inmueble está formado por cinco terrenos registrales que se reúnen bajo la matrícula 60477625-00000. El inmueble se ubica en zona comercial más exclusiva reconocida por la alta demanda y oferta de bienes y servicios. El acceso principal es sobre El Bulevar del Hipódromo y secundario sobre Calle Circunvalación.

Cuerpo	Área Registral	Área Estimada
	(Escritura)	Catastral
60477625-00000	5,008.78 m2	
SUMA	5,008.78 m2	4,988.78 m2
	<b>7,166.56 Vr2</b>	<b>7,137.95 Vr2</b>

El inmueble en análisis consiste en un inmueble de naturaleza comercial. El terreno está formado por una porción de terreno de topografía plana con diferencias mínimas de nivel.


- Propietario actual del Terreno: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso Actual del Terreno: Salas de Venta de Almacenes Vidri.

**3. Análisis de la localización geográfica:**

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles

bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal San Benito				
<b>Ubicación Registral</b>	El inmueble está compuesto de forma registral por un cuerpo producto de la reunión de 5 inmuebles, identificándose y ubicándose actualmente como un solo cuerpo en, Colonia San Benito Polígono G Lotes 8, 8a, 7a, 7b y 57, sobre Bulevar del Hipódromo y Calle Circunvalación, Jurisdicción de San Salvador, departamento de San Salvador. Ubicación catastral 0614U81-86.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con Calle Circunvalación de por medio con oficinas de Focus Services LLC, delimitado por elementos constructivos formales	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con Bulevar del Hipódromo de por medio, con King Quality, Pasaje 1, y Hotel Mesón de María, delimitado con elementos constructivos formales		
	Oriente	Linda con locales comerciales. Delimitado con elementos constructivos formales	X	Y
	Poniente	Linda en parte con Locales de oficinas, delimitado con elementos constructivos formales	13.689364	-89.241588
				

### 3.1 Descripción del área de estudio:

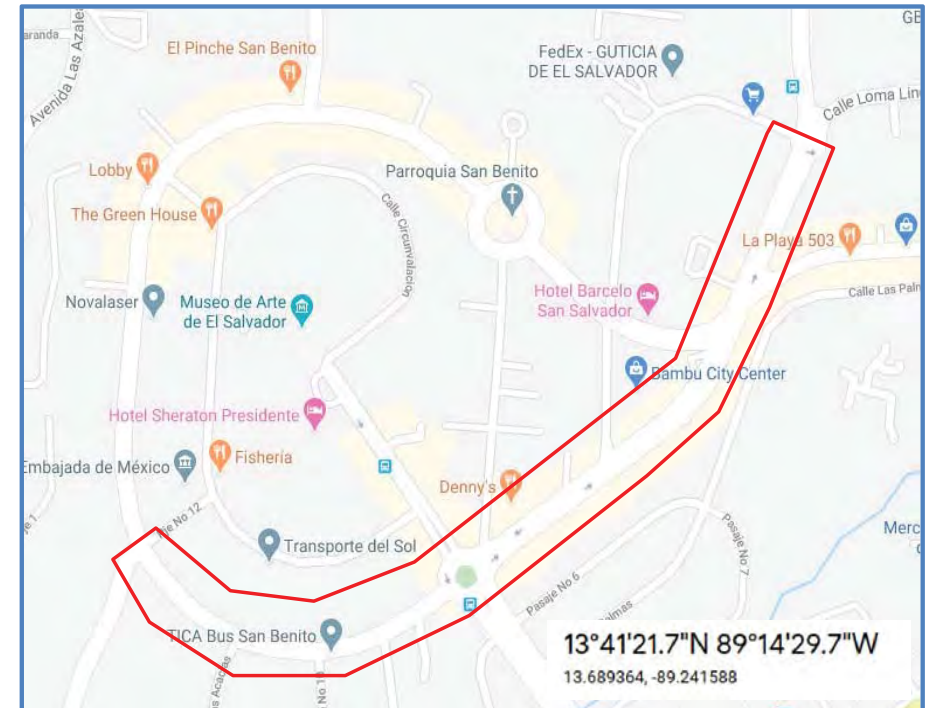
El área de estudio es el Boulevard del Hipódromo de la Colonia San Benito, entre el redondel Brasil y el Redondel del final de la Avenida La Capilla.

La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales de alta densidad poblacional. La elevación sobre el nivel del mar es de 808 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de fresco a cálido en diferentes épocas del año.

La zona de investigación cuenta con un área de 115,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.115 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 55,000 vehículos/diarios.

La zona es de alta demanda de espacios comerciales con existencia de ferreterías, restaurantes, bancos, oficinas, supermercados y centros comerciales en todo el corredor. La vía principal es un Boulevard del Hipódromo de 2 carriles por sentido y retornos con redondeles. Además de contar con buenas vías de conectividad a zonas de interés.

MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN



### 3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, presenta un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de proyectos comerciales. La reconversión de viviendas a fines comerciales ha sido el motor económico de la zona debido a la amplia extensión de los terrenos originales, lo que permitió el desarrollo de proyectos que requerían de grandes extensiones de terrenos.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente entre los diferentes proyectos. La oferta actual

de lotes baldíos es escasa, la principal oferta es de terrenos con construcciones a demoler.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose oficinas corporativas, restaurantes de comida rápida, bancos, centros comerciales, supermercados, comercios varios y únicamente Almacenes Vidri como uso de ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo y en actual proceso de transformación a ser una de las zonas más dinámicas y de alto valor de la ciudad.

INDICES DE LA ZONA								
USO DEL SUELO	<input type="checkbox"/>	RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/>	INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACION	<input type="checkbox"/>	< 25%	<input checked="" type="checkbox"/>	25% - 50%	<input type="checkbox"/>	50% - 75%	<input checked="" type="checkbox"/>	≥ 100%
OFERTA	<input type="checkbox"/>	ALTA	<input checked="" type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDA
DEMANDA	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTA	<input type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDA
PLUSVALIA	<input checked="" type="checkbox"/>	CRECIENTE	<input type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	DECRECIENTE
ZONA	<input checked="" type="checkbox"/>	URBANO	<input type="checkbox"/>	SEM URBANO	<input type="checkbox"/>	RURAL	<input type="checkbox"/>	AGRICOLA
ENTORNO	<input checked="" type="checkbox"/>	HOMOGENEO	<input type="checkbox"/>	MIXTOHOMOGENEO	<input type="checkbox"/>	HETEROGENEO	<input type="checkbox"/>	SIN ORDEN
COMERCIALIZACION	<input type="checkbox"/>	< 6 MESES	<input checked="" type="checkbox"/>	6-9 MESES	<input type="checkbox"/>	9-18 MESES	<input type="checkbox"/>	> 18 MESES

#### 4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

**Construcción N°1:** nave principal o sala de ventas: Construcción de un solo nivel, en segunda planta, nave tipo industrial, con paredes de bloque de concreto y fachada con paneles compuestos de aluminio (PCA), piso de concreto pulido, marcos de acero de alma llena con perfil tipo "H" para columnas y vigas, ventanas de vidrio fijo y en parte de armazón modular metálico, cubierta de lámina troquelada con aislante termo acústico, tragaluz y luminarias fluorescentes, puertas abatibles de vidrio fijo y cortina metálica.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°2:** Locales comerciales: Adición a la nave industrial, con paredes de bloque de concreto y vidrio fijo, puertas abatibles de vidrio, piso de cerámica, marcos rígidos de acero y cubierta de lámina troquelada con aislante térmico, luminarias fluorescentes.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°3:** Área bajo mezanine (área carga y descarga): Paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, luminarias fluorescentes y puerta cortina metálica, marcos rígidos de acero y lamina troquelada con aislante térmico, servicios sanitarios con enchape hasta 2 metros de altura.

- *El estado general de la construcción:* Muy Buenos, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°4:** Mezanine a/c: Paredes de bloque de concreto, piso de concreto rustico, luminarias fluorescentes, puerta metálica, cubierta de lámina troquelada con aislante térmico, marcos rígidos de acero.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°5:** Área parqueo: Piso de concreto pulido, pared a media altura y verja perimetral de tubo galvanizado de 3", luminaria fluorescente, paredes de bloque de concreto, cortinas metálicas, fachada forrada de paneles compuestos de aluminio (PCA), edificación a base de marcos de concreto reforzado en la planta baja del área del almacén.

- *El estado general de la construcción:* Bueno

#### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- **Inquilino Actual:** no hay inquilinos a la fecha.

- **Inquilino Potencial:** Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

## 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

- **Ventajas:**

El inmueble se ubica dentro zona exclusiva de la ciudad de San Salvador. En la zona existen áreas residenciales de clase media y clase alta, dentro de zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, colegios privados, hoteles, edificios de oficinas corporativas, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- **Desventajas:**

Demanda especializada: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida

alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X	AGUAS LLLVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELLULAR	X	INTERNET	X	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CORDON	X	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION		MOTO TAXI	X	TAXI APPS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA		VECNAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- **Flujos de caja esperados por su arrendamiento:**

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).



Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRITERIA FREIND SOYARANGÓ	WAL MART SOYARANGÓ	BODEGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	3,008.78	3,300.00	20,083.50	17,146.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	4,983.71	2,000.00	20,083.50	7,200.00
EDAD (años)	5	10	70	75
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.9930	0.5714	1.0000	0.4109
ESTADO DE CONSERVACION	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
FEC (Según Ross-Holdeck)	0.9748	0.9748	0.9748	0.9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.9464	0.9167	0.8216	0.7654
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$17,000.00	\$700,000.00	\$28,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$6.40	\$9.96	\$1.89
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		61.59%		
TERRENO (PVT)		38.41%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0.9247	1.2524	1.6059
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		1.0299	1.0926	1.1456
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.9188	0.3369	0.8104
ESTADO DE CONSERVACION		1.0199	1.0936	1.1456
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.9000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	0.9300	1.0000
UBICACION		1.1000	1.2000	1.2000
FUNCIONALIDAD		1.1000	1.1000	1.1000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>2.2334</b>	<b>1.4110</b>	<b>2.1916</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$13.40	\$14.05	\$8.83
VALOR DE RENTA PROMEDIO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$21.39		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$12.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$52,804.52		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>		<b>\$60,000.00</b>		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$23,045.57		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:		\$36,954.43		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: SESENTA MIL 00/100 DOLARES.</b>				

### 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

San Benito	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000
Valor Mínimo	\$59,400	\$58,800	\$58,200	\$57,600	\$57,000
Valor Máximo	\$60,600	\$61,200	\$61,800	\$62,400	\$63,000

Simulación de Escenarios



### 9. Riesgos y seguros:

- **Riesgos asociados a los inmuebles construidos**

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Baja	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

#### 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

San Benito	
Valor de Terreno	\$1,995,380.00
Valor de Construcción	\$4,515,530.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$6,510,910.00</b>

#### 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de un inmueble que ya está en uso, puede considerarse como un inmueble que ya tiene un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlo, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



## Estudio de Mercado de los Inmuebles denominados “Sucursal Escalón”

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores de los inmuebles denominados “Sucursal Escalón” ubicados en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción los Inmuebles:

La Sucursal Escalón está conformada por dos inmuebles registrales que forman un solo cuerpo, los cuales cuentan con la descripción siguiente:

Cuerpo	Área Registral	Área Estimada
	(Escritura)	Catastral
1) 60562752-00000	1,394.004 m2	2,749.66 m2
2) 60560840-00000	1,394.400 m2	
<b>SUMA</b>	2,788.404 m2	

El primer inmueble se ubica entre 87 avenida sur y Paseo General Escalón, y el segundo entre 85 avenida sur y Paseo General Escalón. Ambos están ubicados en zona exclusiva por la alta demanda y oferta de bienes y servicios. El acceso principal a dicha Sucursal es sobre el Paseo General Escalón, y también sobre 85 Av. Sur. Los inmuebles son de naturaleza comercial.

- Propietario actual del terreno: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso actual del inmueble: Salas de Venta de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles

bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal Escalon				
<b>Ubicación Registral</b>	El primer inmueble (60562752-00000) se ubica entre 87 avenida sur y Paseo General Escalón, y el segundo (60560840-00000) entre 85 avenida sur y Paseo General Escalón.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con Paseo General Escalón de por medio con Locales comerciales y Local de Mister Donut, delimitado por elementos constructivos formales	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con Hotel Terraza delimitado con elementos constructivos formales por ambas partes.		
	Oriente	Linda con 85 Av. Sur de por medio con Hotel Ramda Inn y otros locales comerciales. Delimitado con elementos constructivos formales.	<b>X</b>	<b>Y</b>
	Poniente	Linda en parte con Locales Comerciales de Pops y Dollar City, delimitado con elementos constructivos formales.	13.702482	-89.240459



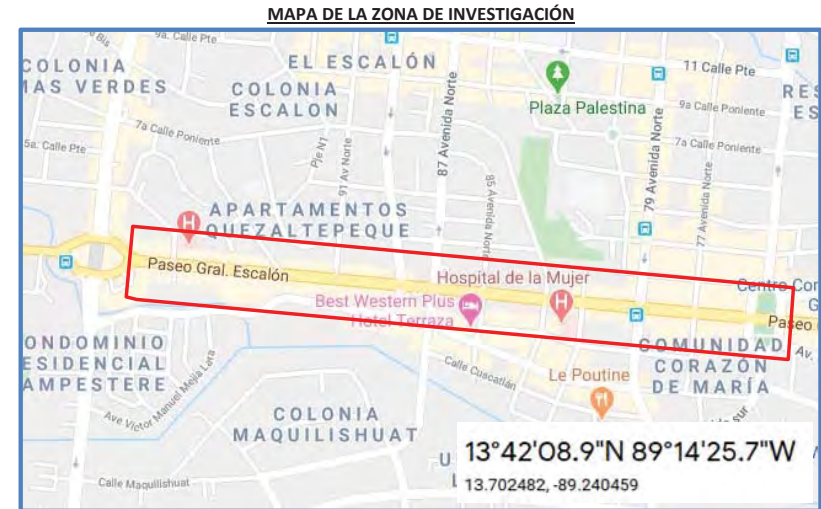
### 3.1 Descripción del área de estudio.

El área de estudio es el Paseo General Escalón, entre el redondel Masferrer y las Fuentes Beethoven.

La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales de alta densidad poblacional. La elevación sobre el nivel del mar es de 805 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de fresco a cálido en diferentes épocas del año.

La zona de investigación cuenta con un área de 210,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.21 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 66,000 vehículos/diarios.

La zona es de alta demanda de espacios comerciales con existencia de ferreterías, restaurantes, bancos, oficinas, supermercados y centros comerciales en todo el corredor. La vía principal es el Paseo General Escalón, el cual es de 2 carriles por sentido y retornos con redondeles. Además de contar con buenas vías de conectividad a zonas de interés.



### 3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, presenta un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de proyectos comerciales. Todo el corredor comercial del Paseo Escalón cuenta con infraestructura comercial, siendo un porcentaje mínimo el que aún queda con infraestructura residencial.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente entre los diferentes proyectos. La oferta actual de lotes baldíos es escasa, la principal oferta es de inmuebles para reconversión.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose oficinas corporativas, restaurantes de comida rápida, bancos, centros comerciales, supermercados, comercios varios y únicamente Almacenes Vidrí como uso de ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.



La zona es una de las que cuentan con mayor tradición comercial, su dinámica comercial es estable y la perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo. La alta circulación ofrece atractivos para comercios, así como la cercanía a zonas residenciales Premium.

INDICES DE LA ZONA					
USO DEL SUELO	RESIDENCIAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACIÓN	< 25%		25% - 50%	50% - 75%	X = 100%
OFERTA	ALTA	X	NORMAL	BAJA	RESTRINGIDA
DEMANDA	ALTA		NORMAL	BAJA	RESTRINGIDA
PLUSVALÍA	X CRECIENTE		NORMAL	BAJA	DECRECIENTE
ZONA	X URBANO		SEMI URBANO	RURAL	AGRICOLA
ENTORNO	X HOMOGÉNEO		MIXTO/HOMOGÉNEO	HETEROGÉNEO	SIN ORDEN
COMERCIALIZACIÓN	< 6 MESES	X	6-9 MESES	9-18 MESES	> 18 MESES

#### 4. Estado actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

**Construcción N.º 1:** Nave principal o sala de ventas: construcción de un dos niveles, primer nivel nave tipo industrial y mezanine, con paredes de ladrillo de bloque de concreto, y lamina troquelada con aislante térmico, fachada con paneles compuestos de aluminio (PCA), piso de cerámica, marcos rígidos de acero "H" para columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada con aislante termo acústico, entrepiso de losa aligerada, luminarias tipo led, puertas abatibles de vidrio fijo y cortina metálica.

- *Estado General de la Construcción:* Muy bueno, son construcciones bien preservadas, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N.º 2:** Mezanine de marcos de acero: Adición a la nave industrial, con paredes de lámina troquelada con aislante térmico, piso de lámina forrada con

cubierta antiderrapante, marcos de acero de alma llena y cubierta de lámina troquelada con aislante térmico y luminarias tipo LED fluorescentes.

- *Estado General de la Construcción:* Óptimo, son construcciones recientes con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N.º 3:** Área sótano: paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, luminarias fluorescentes empotradas con difusor acrílico y cortinas metálicas.

- *Estado General de la Construcción:* Bueno, son construcciones primeras, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N.º 4:** caseta de sistema mixto: Paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, luminarias fluorescentes, ventanas de aluminio con celosía de vidrio y puerta metálicas.

- *Estado general de la construcción:* Buena, son construcciones no muy recientes, en buen estado de conservación y mantenimiento

#### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- **Inquilino Actual:** inexistente.
- **Inquilino Potencial:** Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

- Ventajas:

El inmueble se ubica dentro la zona urbana del municipio de San Salvador, dentro de zona exclusiva por su alto movimiento vehicular y comercial, rodeado de inmuebles habitacionales de alta.

La zona se considera de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, restaurantes, hospitales privados, supermercados, hoteles, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- Desventajas:

Demanda especializada: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado. Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET	X	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CORDON	X	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION		MOTO TAXI	X	TAXI/AEPS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA		VECNAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACIÓN	INMUEBLE A	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACIÓN		PERALTEÑA PRIMO SOYARANG	VAL MART SOYARANG	BODEGAS ALMACEN PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	4,848.83	3,500.00	20,063.50	12,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERÍMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
ÁREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	3,366.52	2,000.00	20,063.50	7,200.00
EDAD (años)	15	10	20	25
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.4885	0.5714	1.0000	0.4193
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
FEC (Según RISS- Heidecke)	0.9748	0.9748	0.9748	0.9748
FACTOR DE PRECIACIÓN/ESTADO	0.8124	0.9167	0.8216	0.7454
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$12,000.00	\$200,000.00	\$28,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$6.00	\$9.96	\$3.00
PORCENTAJE DE VALOR				
CONSTRUCCIÓN (PUC)	48.81%			
TERRENO (PVT)	51.19%			
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN		FACTORES COMPARABLE 1	FACTORES COMPARABLE 2	FACTORES COMPARABLE 3
ÁREA DE TERRENO		0.8203	1.7853	1.6342
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		0.9764	1.0302	1.0682
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.0899	0.5093	0.6273
ESTADO DE CONSERVACIÓN		0.9764	1.0302	1.0682
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.9000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	1.0000	1.1000
UBICACIÓN		1.2500	1.2500	1.3000
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR GLOBAL		1.2689	1.4163	1.6139
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$7.61	\$14.10	\$6.28
VALOR DE RENTA PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$9.37		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$9.30		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO		\$23,027.72		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO		\$22,000.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO		\$11,262.21		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCIÓN		\$10,737.72		
VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: VEINTIDOS MIL 00/100 DOLARES.				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

Escalón	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$22,000	\$22,000	\$22,000	\$22,000	\$22,000
Valor Mínimo	\$21,780	\$21,560	\$21,340	\$21,120	\$20,900
Valor Máximo	\$22,220	\$22,440	\$22,660	\$22,880	\$23,100

## Simulación de Escenarios



## 9. Riesgos y seguros:

- Riesgos asociados a los inmuebles construidos**

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Baja	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de un inmueble que ya está en uso, puede considerarse como un inmueble que ya tiene un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlo, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Carlos Hernandez, es el siguiente:

Escalón	
Valor de Terreno	\$973,990.00
Valor de Construcción	\$1,470,485.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$2,444,475.00</b>

## 11. Conclusiones y recomendaciones

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición de los inmuebles objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dichos inmuebles.



**Estudio de Mercado de los Inmuebles denominados  
"Sucursal El Ejército"**

Agosto 2020

**1. Propósito y Finalidad del Informe:**

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores de los inmuebles denominados "Sucursal El Ejército" ubicados en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

**2. Tipo y Descripción de los Inmuebles:**

Los inmuebles se ubican en la zona industrial del municipio de Soyapango, zona de alta concurrencia vehicular, en los alrededores se encuentran almacenes, fábricas, talleres industriales y similares. Además, existen centros comerciales donde por la demanda de bienes y servicios, y terminal de buses de Nor-Oriente. La zona cuenta con todos los servicios básicos públicos y privados. Sobre la calle o acceso sur es la Calle al Matazano encontrándose fábricas, talleres e inmuebles con uso habitacional.

Cuerpo	Área Registral
	(Escritura)
60186085-00000	866.85 m2
60567602-00000	408.80 m2
<b>SUMA</b>	<b>1,275.65 m2</b>

Los Inmuebles son de naturaleza comercial.


- Propietario actual de los terrenos: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso actual de los terrenos: Salas de Venta de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

**3. Análisis de la localización geográfica:**

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles

bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal El Ejército				
<b>Ubicación Registral</b>	El inmueble está compuesto por 3 cuerpos, identificándose y ubicándose actualmente como un solo cuerpo, en Bulevar del Ejército Nacional Km 5 ½ y Calle Antigua al Matazano Lotificación Morazán, Jurisdicción de Soyapango, departamento de San Salvador. Ubicación catastral 0617U62-4 y 9.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con Bulevar del Ejército Nacional de por medio con Bodegas de Prado, delimitado por elementos constructivos formales.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con Calle Antigua El Matazano de por medio, con Col. Morazán, delimitado por elementos constructivos formales.		
	Oriente	Linda con Inmueble de uso industrial. Delimitado con elementos constructivos formales.	X	Y
	Poniente	Linda con Mercosal y otras de uso industrial, delimitado con elementos constructivos formales.	13.697205	-89.144022
				

### 3.1 Descripción del área de estudio.

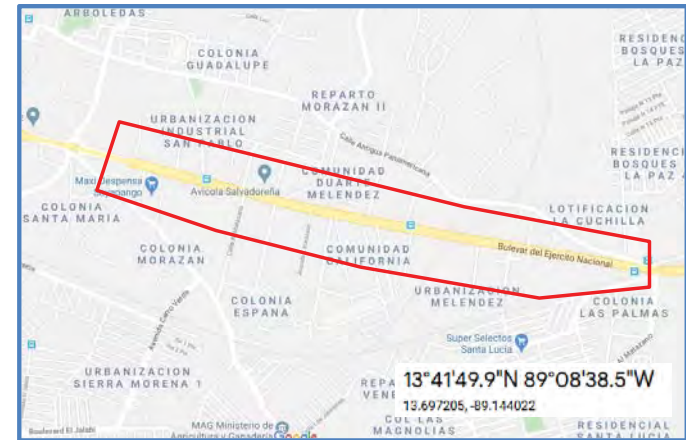
El área de estudio es el Boulevard del Ejército, entre el paso a desnivel de entrada a Soyapango y cárcel de mujeres.

La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales de alta densidad poblacional. La elevación sobre el nivel del mar es de 640 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año.

La zona de investigación cuenta con un área de 450,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.45 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 65,000 vehículos / diarios.

La zona es de uso industrial principalmente con una demanda moderada, en la zona se observan ferreterías, restaurantes, bancos, ventas de repuestos, supermercados, centros comerciales y plantas industriales. La vía principal es una carretera de 2 carriles por sentido y retornos con giros en U y pasos a desnivel. Además de ser la principal de conexión con el oriente del país.

**MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN**



### 3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, presenta un crecimiento lento pero estable en el tiempo y una amplia oferta de inmuebles industriales.

El principal uso del suelo es para fines industriales - comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente en la zona. La oferta actual de terrenos es normal, aun se observan lotes con potencial en la zona y se han dado transacciones recientes.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose centros comerciales, zonas francas, ventas de repuestos automotrices, supermercados, gasolineras, plantas industriales y ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento lenta, pero positiva a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA								
USO DEL SUELO		RESIDENCIAL		COMERCIAL		INDUSTRIAL		INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACION		< 25%	X	25% - 50%		50% - 75%	X	> 100%
OFERTA		ALTA	X	NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
DEMANDA		ALTA	X	NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
PLUSVALIA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE
ZONA	X	URBANO		SEM URBANO		RURAL		AGRICOLA
ENTORNO	X	HOMOGENEO		MIXTO/HOMOGENEO		HETEROGENEO		SIN ORDEN
COMERCIALIZACION		< 6 MESES	X	6-9 MESES		9-18 MESES		> 18 MESES

#### 4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

**Construcción N°1:** Nave principal o sala de ventas: Construcción de un solo nivel, nave tipo industrial, con paredes de pretil de concreto de 20 cm x 20cm x 40cm, y lámina troquelada, piso de concreto pulido, marcos rígidos de acero de alma llena con perfil tipo "H" para columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada, tragaluz y luminarias tipo LED, puertas y cortina metálicas.

- *El estado general de la construcción:* Buenas, son construcciones de una edad aproximada de 20 años, con regular estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°2:** Bodega: Construcción de un solo nivel, nave tipo industrial, con paredes de pretil de concreto de 20 cm x 20cm x 40cm, y lámina troquelada, piso de concreto pulido, marcos rígidos de acero de alma llena con perfil tipo "H" para columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada, tragaluz y luminarias tipo LED, portón metálico; como extras posee una grúa de 10 tons. que se mueve en línea al eje de la estructura de la nave.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno, es construcción reciente, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°3:** Galera de carga y descarga: Paredes de lámina troquelada, piso de muelle de concreto pulido, luminarias fluorescentes empotradas con difusor acrílico, cubierta de lámina troquelada y marcos de acero rígido.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno, es construcción reciente, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°4:** Sanitarios de sistema mixto: Paredes de bloque de concreto, piso de cerámica, ventanas de celosía y puertas metálicas, luminarias fluorescentes, cielo falso tipo Galaxy, sanitarios enchapados.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno, son construcciones no muy recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°5:** Comedor y sala de ventas de sistema mixto: Paredes de bloque de concreto, piso cerámico, cielo falso tipo galaxy, luminarias fluorescentes, ventanas, marcos de aluminio y de vidrio, puertas metálicas.

- *El estado general de la construcción:* Reparaciones medias.

#### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- **Inquilino Actual:** inexistente.
- **Inquilino Potencial:** Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

- Ventajas:

El inmueble se ubica dentro la zona urbana del municipio de Soyapango, dentro del corredor industrial y comercial del municipio, rodeado de inmuebles comerciales e industriales.

La zona se considera de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, restaurantes, hospitales públicos, supermercados, fábricas de productos diversos, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- Desventajas:

Demanda especializada: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado. Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X	AGUAS LLLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET	X	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CORDON	X	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION	X	MOTO TAXI	X	TAXI/A PPS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA		VECINAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:



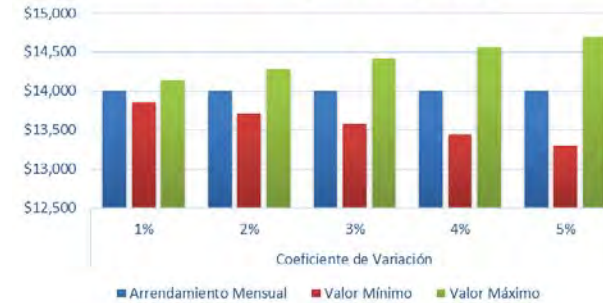
METODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRETERIA FREUND SOYAPANGO	WAL MART SOYAPANGO COMERCIAL	BODEGAS ALMACENES PRADO COMERCIAL
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	5,071.92	3,500.00	20,093.50	17,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	1,970.39	2,090.90	20,093.50	7,200.00
EDAD (años)	15	10	20	25
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.3885	0.5714	1.0000	0.4199
ESTADO DE CONSERVACION	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
FEC (Según Ross-Heidecke)	0.9748	0.9748	0.9748	0.9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.9724	0.9167	0.9216	0.7657
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$13,000.00	\$100,800.00	\$19,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$5.00	\$9.98	\$2.89
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)	60.92%			
TERRENO (PVT)	39.08%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0.9225	1.7399	1.5953
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		0.9705	1.0377	1.0851
SUPERFICIE CONSTRUIDA		0.9910	0.4506	0.5575
ESTADO DE CONSERVACION		0.9709	1.0377	1.0851
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.9000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0900	1.0900	1.1000
UBICACION		0.9500	0.8000	1.0000
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>0.8590</b>	<b>0.7090</b>	<b>1.0368</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$5.13	\$7.08	\$4.63
VALOR DE RENTA PROMEDIO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$5.42		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$7.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$13,793.91		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>		<b>\$14,000.00</b>		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$5,470.96		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:		\$8,529.04		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: CATORCE MIL 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

Ejército	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$14,000	\$14,000	\$14,000	\$14,000	\$14,000
Valor Mínimo	\$13,860	\$13,720	\$13,580	\$13,440	\$13,300
Valor Máximo	\$14,140	\$14,280	\$14,420	\$14,560	\$14,700

## Simulación de Escenarios



## 9. Riesgos y Seguros:

- Riesgos asociados a los inmuebles construidos

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Media	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Media	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

#### 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Ejército	
Valor de Terreno	\$701,180.00
Valor de Construcción	\$907,120.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$1,608,300.00</b>

#### 11. Conclusiones y Recomendaciones:

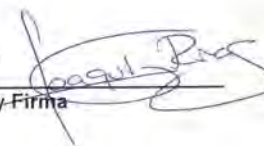
Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de un inmueble que ya está en uso, puede considerarse como un inmueble que ya tiene un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlo, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



**Estudio de Mercado del Inmueble denominado  
"Sucursal Constitución"**

Agosto 2020

**1. Propósito y Finalidad del Informe:**

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado "Sucursal Constitución" ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

**2. Tipo y Descripción del Inmueble:**

El inmueble en análisis consiste en un inmueble de naturaleza comercial. El terreno está formado por una porción de terreno de topografía plana con diferencias mínimas de nivel y se identifica de la siguiente manera:

Cuerpo	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
Matrícula: 60153402-00000	4,546.37 m2	4,197.95 m2
	6,504.95 Vr2	6,006.43 Vr2

El inmueble se ubica sobre una de las principales vías de acceso a la capital, sobresaliendo la comunicación al Monumento Salvador del Mundo (Plaza Las Américas) y ser comunicador con el denominado Anillo Periférico.

- Propietario actual del Terreno: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso Actual del Terreno: Salas de Venta de Almacenes Vidrí.

**3. Análisis de la localización geográfica:**

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles

bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal Constitución				
<b>Ubicación Registral</b>	En San Antonio Abad, Jurisdicción de San Salvador, Departamento de San Salvador. Hoy Carril Poniente de Bulevar Constitución Entre Calle Sisimiles y Calle San Antonio Abad, Jurisdicción de San Salvador, departamento de San Salvador. Ubicación catastral 0614U32-345.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con Margarita Montoya, María Susana Vásquez de García y Salvador Herrera, delimitado por elementos constructivos formales.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con Inversiones H.A.M. S.A. de C.V., delimitado con elementos constructivos.		
	Oriente	linda Colonia Lisboa con acera y el Bulevar Constitución de 22.00 metros de rodaje de por medio (7 tramos de frente de 11.31+28.66+2.47+2.5+3.60+2.23+3.44 metros, que conforman un solo tramo), parte con Víctor Moisés Terazzi (Restaurante La Pampa Argentina), y quebrada de desagüe natural. Delimitado con elementos constructivos formales.	X	Y
	Poniente	Linda con ancho de quebrada de desagüe natural, Rosa María Miranda de Paniagua, Marta Elena Miranda, Y Rafael Alfredo Miranda, delimitado por elementos constructivos formales.	13.716576	-89.223322



### 3.1 Descripción del área de estudio:

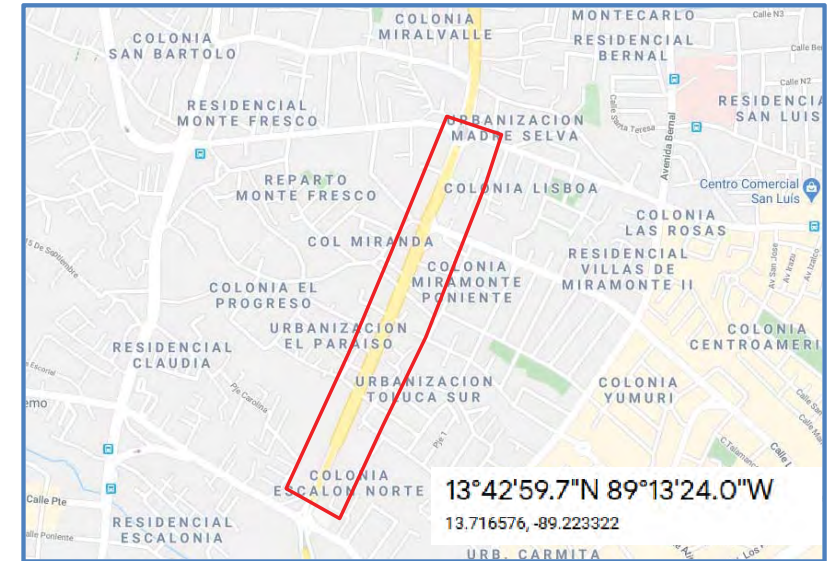
El área de estudio es el Boulevard Constitución, entre el paso a desnivel de la Alameda Juan Pablo II y el redondel de la Constitución.

La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales de alta densidad poblacional. La elevación sobre el nivel del mar es de 766 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de fresco a cálido en diferentes épocas del año.

La zona de investigación cuenta con un área de 215,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.215 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 68,000 vehículos/diarios.

La zona es de alta demanda de espacios comerciales con existencia de ferreterías, restaurantes, bancos, ventas de repuestos, supermercados y centros comerciales en todo el corredor. La vía principal es un Boulevard de 2 carriles por sentido y retornos con redondeles y pasos a desnivel. Además de contar con buenas vías de conectividad a zonas de interés.

### MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN



### 3.2 Análisis del mercado de otros terrenos y construcciones.

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta, presenta una demanda con un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de inmuebles comerciales.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente entre los diferentes proyectos. La oferta actual de lotes baldíos es escasa, únicamente se han observado transacciones de terrenos ya desarrollados para cambios de uso de suelo o adhesión de proyectos ya existentes.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose restaurantes de comida rápida, almacenes de consumo masivo, bancos, centros comerciales, ventas de repuestos automotrices,



supermercados, gasolineras y ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA							
USO DEL SUELO	RESIDENCIAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL		
ÍNDICE DE SATURACIÓN	< 25%		25% - 50%	50% - 75%	X	≥ 100%	
OFERTA	ALTA	X	NORMAL	BAJA		RESTRINGIDA	
DEMANDA	ALTA	X	NORMAL	BAJA		RESTRINGIDA	
PLUSVALÍA	CRECIENTE	X	NORMAL	BAJA		DECRECIENTE	
ZONA	X URBANO		SEM URBANO	RURAL		AGRICOLA	
ENTORNO	X HOMOGENEO		MIXTO/HOMOGENEO	HETEROGENEO		SIN ORDEN	
COMERCIALIZACION	< 6 MESES	X	6-9 MESES	9-18 MESES		> 18 MESES	

#### 4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

**Construcción N°1:** Nave principal o sala de ventas: Construcción de un solo nivel, nave tipo industrial, con paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, marcos rígidos de acero de alma llena con perfil tipo "H" para columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada con aislante térmico, tragaluz y luminarias tipo LED, puertas abatibles de vidrio fijo y cortina metálica.

- *El Estado de la Construcción:* Muy buena, son construcciones algo recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°2:** Mezanine de sistema mixto: Adición a la nave industrial, con cubículos de tabla roca, piso de concreto pulido, marcos de acero de alma llena y cubierta de losa densa aligerada y luminarias tipo LED.

- *El Estado de la Construcción:* Buena, son construcciones recientes, con estado más o menos de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°3:** sala de ventas anexa: Paredes de bloque de concreto, marcos rígidos de acero, piso de concreto pulido, lamina troquelada con aislante térmico, luminarias tipo LED y puerta con cortinas metálica y vidrio.

- *El Estado de la construcción:* Bueno, son construcciones no muy recientes, pero con buen estado de conservación y mantenimiento.

#### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- **Inquilino Actual:** inexistente.
- **Inquilino Potencial:** Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

##### ▪ **Ventajas:**

El inmueble se ubica dentro zona urbana Nor-poniente de la ciudad de San Salvador. En la zona existen áreas residenciales de clase media, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, colegios privados, ferreterías, zona industrial, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

▪ **Desventajas:**

Demanda especializada: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado. Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA							
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET	X
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE		ACERA	X	CORDON	X
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION		MOTO TAXI	X
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA	
							X
							X
							X
							X
							X

**7. Proyección de venta o flujos del inmueble:**

▪ **Flujos de caja esperados por su arrendamiento:**

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno

de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRETERIA FREUND SOTAFRANGO	WAL MART-SOTAFRANGO	BODEGAS ALMACENES FRUADO COMERCIAL
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	4.546,37	3.500,00	20.083,50	17.148,48
FRENTE DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
FONDO DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	2.313,37	3.000,00	20.083,50	7.200,00
EDAD (años)	17	10	20	25
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.5088	0.5714	1.0000	0.4199
ESTADO DE CONSERVACION	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR
FEC (Según Ross-Heidecke)	0.9748	0.9748	0.9748	0.9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.0999	0.0167	0.8216	0.7654
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$12.000,00	\$200.000,00	\$26.000,00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$6,00	\$9,96	\$3,89
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		67,42%		
TERRENO (PVT)		32,58%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0,9425	1,0544	1,8920
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		0,9878	1,0642	1,1184
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1,1056	0,4025	0,5424
ESTADO DE CONSERVACION		0,9876	1,0642	1,1184
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1,0000	1,0000	0,0000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1,0000	1,0000	1,1000
UBICACION		0,9600	0,9000	0,9000
FUNCIONALIDAD		1,0000	1,0000	1,0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>0,9146</b>	<b>0,7626</b>	<b>1,0225</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$3,40	\$2,50	\$3,88
VALOR DE RENTA PROMEDIO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$5,69		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$5,70		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$13.105,65		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:		\$13.000,00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$4.235,70		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:		\$8.764,30		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: DIECE MIL 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujo de caja:

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos:

Constitución	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$13,000	\$13,000	\$13,000	\$13,000	\$13,000
Valor Mínimo	\$12,870	\$12,740	\$12,610	\$12,480	\$12,350
Valor Máximo	\$13,130	\$13,260	\$13,390	\$13,520	\$13,650



## 9. Riesgos y seguros:

- **Riesgos asociados a los inmuebles construidos**

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Baja	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

## 10. Precio:

El valor del inmueble descrito previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Constitución	
Valor de Terreno	\$730,885.00
Valor de Construcción	\$1,571,479.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$2,302,364.00</b>

#### 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de un inmueble que ya está en uso, puede considerarse como un inmueble que ya tiene un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlo, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



#### Estudio de Mercado de los Inmuebles denominados "Sucursal Merliot"

Agosto 2020

#### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores de los inmuebles denominados "Sucursal Merliot" ubicados en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición de los bienes inmuebles ubicados en la zona y su valor de adquisición.

#### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

La "Sucursal Merliot" está compuesta por tres cuerpos ciertos que se identifican de la siguiente manera:

Cuerpo (Matricula)	Área Registral
	(Escritura)
30200328-00000	1,778.33 m2
30200325-00000	1,550.26 m2
30200345-00000	3,077.47 m2
<b>Suma</b>	<b>6,406.06 m2</b>

Los Inmuebles están ubicados en el número 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 del Polígono B, Urbanización "Jardines de la Libertad", entre Calle Libertad y Blvd. Merliot, Nueva San Salvador. Los inmuebles son de naturaleza comercial.

- Propietario actual de los terrenos: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
- Uso actual de los terrenos: Salas de Venta de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.



### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal Merliot				
<b>Ubicación Registral</b>	Bulevar Merliot entre Redondel el Platillo y Calle Libertad, Urbanización Jardines de La Libertad, Polígono "B" Lotes 1,2,3,8,9,10,11; Ciudad Merliot, Jurisdicción de Santa Tecla. Departamento de La Libertad.			
<b>Colindancias</b>	Norte	linda con Lotes de la misma urbanización (Constru Freund, y otros).	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con Calle Libertad de por medio con Lotes de la misma urbanización.		
	Oriente	Linda con Bulevar Merliot que conduce a Carretera al Puerto de La Libertad, y Urbanización Merliot del Municipio de Antiguo Cuscatlán.	X	Y
	Poniente	Linda con avenida Jayaque de por medio, con Lotes de la misma urbanización.	13.676014	-89.264003



#### 3.1 Descripción del área de estudio.

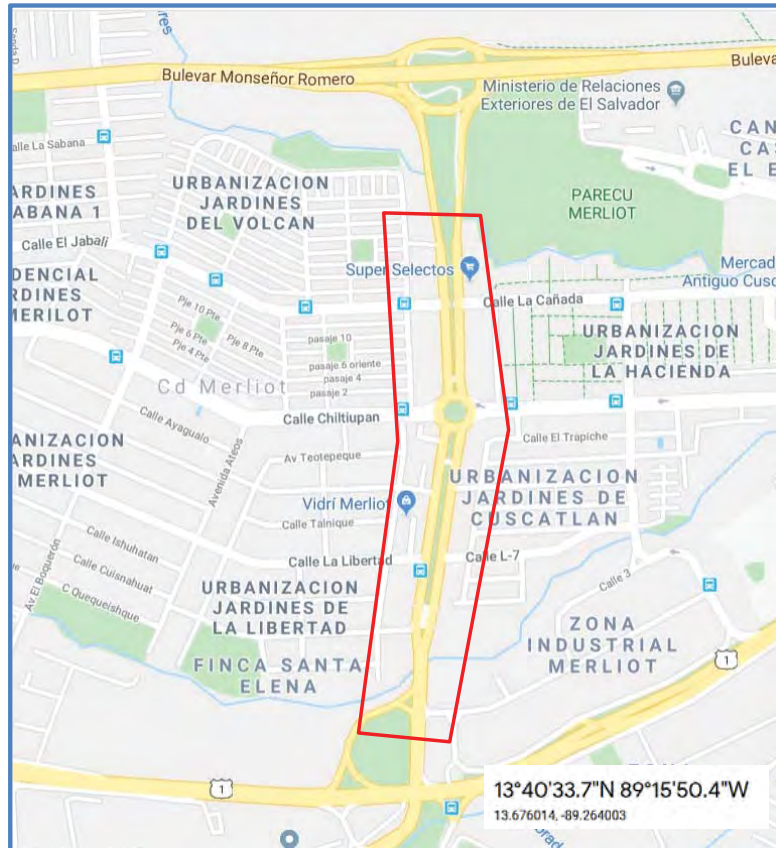
El área de estudio es el Boulevard Merliot, entre el paso a desnivel de la carretera Panamericana y la rotonda del Boulevard Monseñor Romero.

La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales de alta densidad poblacional. La elevación sobre el nivel del mar es de 870 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de fresco a cálido en diferentes épocas del año.

La zona de investigación cuenta con un área de 200,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.20 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 65,000 vehículos/diarios.

La zona es de alta demanda de espacios comerciales con existencia de ferreterías, restaurantes, bancos, oficinas, supermercados y centros comerciales en todo el corredor. La vía principal es un Boulevard de 2 carriles por sentido y retornos con redondeles y corta pasos con giros en U. Además de contar con buenas vías de conectividad a zonas de interés.

### MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN



### 3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y una demanda, con un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de proyectos comerciales.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente entre los diferentes proyectos. La oferta actual de lotes baldíos es escasa, únicamente se han observados transacciones de terrenos ya desarrollados para cambios de uso de suelo o adhesión de proyectos ya existentes.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose oficinas corporativas, restaurantes de comida rápida, almacenes de consumo masivo, bancos, centros comerciales, supermercados, gasolineras y ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo.

### **4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

Construcción N°1: Nave principal o sala de ventas: Construcción de un solo nivel, nave tipo industrial, con paredes de bloque de concreto, fachada forrada con paneles compuestos de aluminio (PCA), piso de cerámica, marcos rígidos de acero con perfil tipo "H" para columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada con aislante termo acústico, tragaluz y luminarias tipo LED, puertas abatibles de vidrio fijo y cortina metálica.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

Construcción N°2: mezanine simple: Adición a la nave industrial, losa aligerada y marcos de rígidos de acero, piso de concreto pulido, luminarias fluorescentes.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

### 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

- Ventajas:

El inmueble se ubica dentro la zona urbana del municipio de Santa Tecla, dentro del zona de alto movimiento comercial y vehicular, rodeado de inmuebles comerciales. La zona se considera de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, restaurantes, edificios de oficinas, bancos, colegios privados, universidades privadas y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia.

Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- Desventajas:

Demanda especializada: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET		SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE		ACERA	X	CORDON		CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION	X	MOTO TAXI		TAXI APPS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA	X	TERCIARIA		VECINAL

### 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

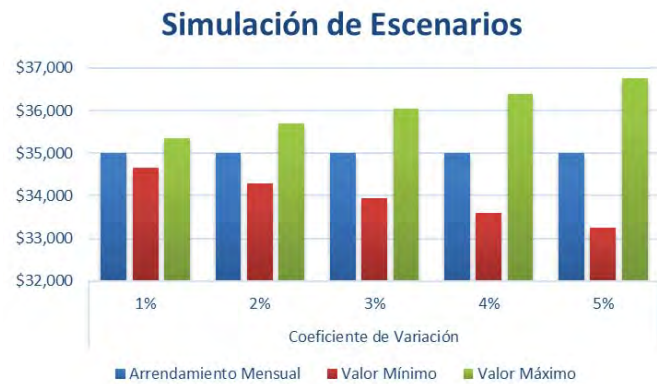
MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARÁMETROS DE VALUACIÓN	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACIÓN		PERISTERIA FREUND 20 VAPARINGO	WAL MART EDVAPANCO	BODEGAS ALMACENES BRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	6,406.06	3,508.80	20,083.50	17,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERÍMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
ÁREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	3,304.82	2,008.00	20,083.50	7,200.00
EDAD (años)	19	19	20	25
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.5159	0.5714	1.0000	0.4199
ESTADO DE CONSERVACIÓN	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
FEC (Según Ross-Heidecke)	0.8748	0.9248	0.9748	0.9748
FACTOR DEPRECIACIÓN/ESTADO	0.8322	0.9107	0.8218	0.7634
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$17,000.00	\$200,000.00	\$28,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$6.00	\$9.96	\$3.86
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCIÓN (PVC)	55.78%			
TERRENO (PVT)	44.22%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</b>				
ÁREA DE TERRENO		0.8598	1.5238	1.4192
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		0.9406	1.0072	1.0487
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.3639	0.5240	0.8802
ESTADO DE CONSERVACIÓN		0.9988	1.0072	1.0487
TIP. DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.8000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	1.0000	1.1000
UBICACIÓN		1.3500	1.4300	1.3500
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>1.4688</b>	<b>1.2048</b>	<b>1.6272</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$8.21	\$12.00	\$6.50
VALOR DE RENTA PROMEDIQ / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$8.10		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$10.50		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$34,700.50		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>		<b>\$35,000.00</b>		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:</b>		<b>\$15,877.46</b>		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCIÓN:</b>		<b>\$19,522.54</b>		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: TREINTA Y CINCO MIL 00/100 DÓLARES</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

Merliot	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$35,000	\$35,000	\$35,000	\$35,000	\$35,000
Valor Mínimo	\$34,650	\$34,300	\$33,950	\$33,600	\$33,250
Valor Máximo	\$35,350	\$35,700	\$36,050	\$36,400	\$36,750





## 9. Riesgos y seguros:

- Riesgos asociados a los inmuebles construidos**

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Baja	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Merliot	
Valor de Terreno	\$1,430,961.00
Valor de Construcción	\$1,784,305.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$3,215,266.00</b>

## 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición de los inmuebles objeto de este

estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dichos inmuebles.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de inmuebles que ya están en uso, pueden considerarse como inmuebles que ya tienen un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlos, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020.

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



## Estudio de Mercado del Inmueble denominado “Sucursal Sonsonate”

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado “Sucursal Sonsonate” ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble está formado por un solo cuerpo generado por reunión de terrenos que se identifica de la siguiente manera:

Cuerpo	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
10160337-00000	11,163.70 m2	
<b>SUMA</b>	11,163.70 m2	10,233.00 m2
	<b>15,973.02 Vr2</b>	<b>14,641.38 Vr2</b>

Se ubica en zona comercial y de auge en la demanda de bienes y servicios. La ubicación favorece dado que se puede evitar el tráfico característico del centro de Sonsonate y se encuentra cercano al mismo.

El inmueble es de naturaleza comercial.

- Propietario actual del terreno: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso actual del terreno: Salas de Venta de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal Sonsonate				
<b>Ubicación Registral</b>	El terreno está compuesto de forma registral por 1 cuerpo, ubicada em la 26 Calle Oriente, Jurisdicción de Sonsonante, Departamento de Sonsonate. Actualmente en Kilómetro 66 Carretera de Sonsonate a Acajutla, frente a bypass Sonsonate, Jurisdicción de Sonsonate, departamento de Sonsonate.			
	<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con diversos terrenos de uso habitacional, delimitado por elementos constructivos formales.	<b>Coordenadas Geográficas</b>
	Sur	Linda con Carretera a Acajutla y Blvd. Vidrí de por medio, con Bypass y Proyesa, siendo en este costado el acceso principal.		
	Oriente	Linda con diversos terrenos de uso habitacional. Delimitado con elementos constructivos formales.	X	Y
	Poniente	Linda en parte Hospital Regional del ISSS, delimitado con elementos constructivos formales.	13.709607	-89.726614



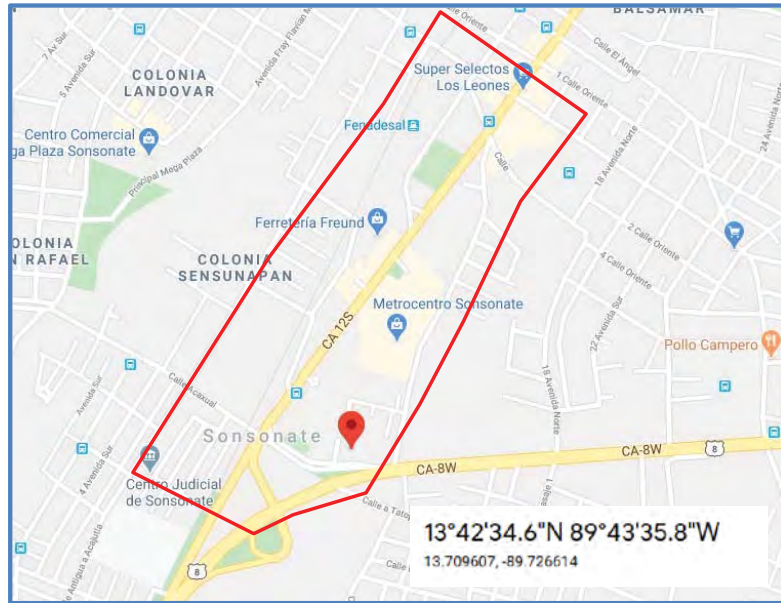
### 3.1 Descripción del área de estudio.

El área de estudio es el Boulevard Vidri, la Avenida Pedro Ramirez de Quiñonez y By Pass, de la ciudad de Sonsonate. La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m², siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales de alta densidad poblacional.

La elevación sobre el nivel del mar es de 215 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año. La zona de investigación cuenta con un área de 225,000.00 m² equivalentes a 0.225 km². El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 45,000 vehículos/diarios.

La zona es de alta demanda de espacios comerciales con existencia de ferreterías, almacenes, bancos, restaurantes, ventas de repuestos, supermercados, centros comerciales y usos comerciales varios en todo el corredor. La calle de acceso es un Boulevard de doble circulación con retornos con redondeles.

**MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN**



**3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.**

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de comercialización, debido a la alta demanda de espacios comerciales en el entorno.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo. La oferta actual de lotes normal, se han observados transacciones de terrenos para proyectos comerciales.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose almacenes de consumo masivo, bancos, ventas de repuestos, supermercados y ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA								
USO DEL SUELO		RESIDENCIAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACIÓN		< 25%		25% - 50%		50% - 75%		X = 100%
OFERTA		ALTA	X	NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
DEMANDA		ALTA	X	NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
PLUSVALÍA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE
ZONA	X	URBANO		SEMI URBANO		RURAL		AGRICOLA
ENTORNO	X	HOMOGÉNEO		MIXTO/HOMOGÉNEO		HETEROGÉNEO		SIN ORDEN
COMERCIALIZACION		< 6 MESES		X 6-9 MESES		8-18 MESES		> 18 MESES

**4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

Construcción N°1: Nave principal o sala de ventas: Nave industrial con paredes de bloque de concreto y lámina troquelada, piso de concreto pulido, marcos de acero de alma llena con perfil tipo "H" para columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada con aislante termo acústico, tragaluz y luminarias tipo led, puertas abatibles de vidrio fijo y cortina metálica.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno, son construcciones que reciben mantenimiento regular o constante.

Construcción N°2 y 3: Mezanine de sistema mixto: Construcción de dos niveles, paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, cielo falso de Tablaroca, luminarias fluorescentes empotradas con difusor acrílico y puerta metálica, oficinas con cielo falso de Tablaroca, puertas metálicas y servicios sanitarios enchapados.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, construcciones con mantenimiento básico. No se observó daños en estructura.



Construcción N°4: Oficina dentro de nave: Cubierta de lámina troquelada sobre estructura metálica.

- *El estado general de la construcción:* Regular, construcciones con mantenimiento básico. No se observó daños en estructura.

Construcción N°5: Comedor y vestidores: Paredes de ladrillo de arcilla, piso de ladrillo de barro, puertas abatibles de vidrio fijo y marcos de aluminio, ventanas tipo francesas, estructura metálica y cubierta de lámina de fibrocemento.

- *El estado general de la construcción:* Regular, construcciones con mantenimiento básico. No se observó daños en estructura.

Construcción N°6: Celoblock: Paredes de ladrillo de arcilla, piso de ladrillo de barro, estructura de madera y cubierta de teja de barro.

- *El estado general de la construcción:* Regular, construcciones con mantenimiento básico. No se observó daños en estructura.

## 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

## 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

- Ventajas:

El inmueble se ubica dentro la zona urbana del municipio de Sonsonate, frente al By Pass hacia el puerto de Acajutla.

En la zona existen áreas residenciales de clase baja, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, terminal de buses departamentales y urbanos, mercado municipal, colegios privados, ferreterías, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras por medio de fosa séptica, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- Desventajas:

Menor demanda: Por ser un inmueble de uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que ya se cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET	X	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CORDON	X	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION	X	MOTO TAXI	X	TAXI APPS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA		VECNAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

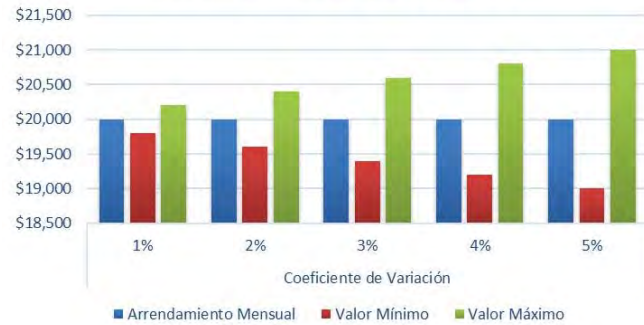
MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRITERIA FREUND SOYRANGGO	WAL MART SOYRANGGO	BODEGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	11.163,79	3.200,00	20.087,50	17.148,44
FRENTE DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
FONDO DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	3.328,87	2.000,00	20.087,50	7.200,00
EDAD (años)	13	10	30	25
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0,2982	0,3714	1,0000	0,4100
ESTADO DE CONSERVACION	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR
FEC (Según Ross- Heidecke)	0,9748	0,9748	0,9748	0,9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0,8910	0,9167	0,8216	0,7854
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$12.000,00	\$200.000,00	\$78.000,00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$6,00	\$9,96	\$3,80
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		53,25%		
TERRENO (PVT)		46,75%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0,8284	1,1908	1,1340
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		0,9650	2,0450	1,0074
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1,2528	0,3339	0,7127
ESTADO DE CONSERVACION		0,9858	1,0450	1,0874
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1,0000	1,0000	0,5000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1,0000	1,0000	1,1000
UBICACION		1,0500	1,0000	1,0500
FUNCIONALIDAD		1,0000	1,0000	1,0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>1,1426</b>	<b>0,7281</b>	<b>0,9947</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$6,88	\$7,25	\$3,87
VALOR DE RENTA PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$5,99		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$6,00		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$19.873,20		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>		<b>\$20.000,00</b>		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$9.350,12		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:</b>		<b>\$10.649,88</b>		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: VEINTE MIL 00/100 DOLARES</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

Sonsonate	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000
Valor Mínimo	\$19,800	\$19,600	\$19,400	\$19,200	\$19,000
Valor Máximo	\$20,200	\$20,400	\$20,600	\$20,800	\$21,000

## Simulación de Escenarios



### 9. Riesgos y seguros:

#### ▪ Riesgos asociados a los inmuebles construidos

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Media	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

### 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Sonsonate	
Valor de Terreno	\$1,920,280.00
Valor de Construcción	\$1,865,589.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$3,785,869.00</b>

### 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de un inmueble que ya está en uso, puede considerarse como un inmueble que ya tiene un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlo, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



## Estudio de Mercado de los Inmuebles denominados "Sucursal Soyapango"

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores de los inmuebles denominados "Sucursal Soyapango" ubicados en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El terreno está formado por dos cuerpos registrales que se identifican de la siguiente manera:

Cuerpo	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
01-149934-000 <b>Matrícula actual:</b> 60079831-00000	1,354.28 m2	
01-079483-000 <b>Matrícula actual:</b> 60560855-00000	3,494.55 m2	4,513.33 m2
<b>SUMA</b>	<b>4,848.83 m2</b>	
	<b>6,937.71 vr2</b>	6,457.67 vr2

El inmueble se ubica sobre una de las principales vías de acceso a la capital, sobresaliendo la comunicación al denominado Anillo Periférico. Está ubicado en un lugar conocido como "El Casco" en Calle Antigua que condice a Tonacatepeque y Calle A Plan del Pino, Soyapango, San Salvador.

Los Inmuebles son de naturaleza comercial.

- Propietario actual de los terrenos: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso actual de los terrenos: Salas de Venta de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

### 3. Análisis de la localización geográfica:



A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.



### 3.1 Descripción del área de estudio.

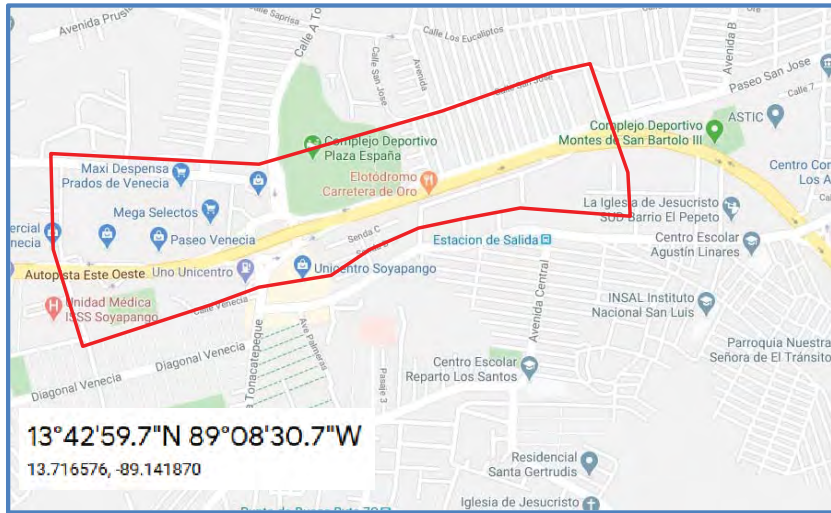
El área de estudio es sobre la Autopista Este – Oeste, entre la Avenida Prusia y la calle San José. La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales – habitacionales de alta densidad poblacional. La elevación sobre el nivel del mar es de 638 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año.

La zona de investigación cuenta con un área de 435,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.435 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 36,000 vehículos/diarios.

La zona tiene variaciones entre usos habitacionales y comerciales de forma discontinua. Se observan algunas gasolineras, ventas de repuestos, supermercados, centros comerciales, gasolineras y tiendas varias, así como proyectos residenciales de alta densidad poblacional. La vía principal es la autopista Este – Oeste, la cual es una autopista de alto tráfico y de conexión del municipio de Soyapango con el resto de San Salvador.

Sucursal Soyapango				
<b>Ubicación Registral</b>	En lugar conocido como EL Casco en Calle antigua que conduce a Tonacatepeque y Calle A Plan del Pino, Jurisdicción de Soyapango, Departamento de San Salvador. Calle antigua a Tonacatepeque entre Calle a Plan del Pino hoy Monseñor Romero y Carretera de Oro, Jurisdicción de Soyapango, departamento de San Salvador. Ubicación catastral 0617U31-201.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con Urbanización e Iglesia Evangélica, calle al Plan del Pino Hoy Monseñor Romero de por medio, delimitado por elementos constructivos formales.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con derivador de Autopista de Oro Este-Oeste, delimitado con elementos constructivos formales.		
	Oriente	Linda con Polideportivo España con Calle antigua a Tonacatepeque de por medio. Delimitado con elementos constructivos formales.	X	Y
	Poniente	Linda con Supermercado Súper Selectos del grupo Callejas, delimitado por elementos constructivos propios y tantos elementos constructivos del colindante (doble delimitación).	13.716576	-89.144022

**MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN**



**3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.**

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones lentas de comercialización, con un crecimiento bajo en los últimos años.

El principal uso del suelo es para fines habitacionales de alta densidad y de tipo popular, las cuales presentan problemas de delincuencia. El uso comercial es más limitado a ciertas esquinas y ubicaciones específicas, observándose un desarrollo heterogéneo. La oferta actual de lotes baldíos es escasa, las transacciones son escasas y focalizadas en ubicaciones en terrenos sobre la autopista Este – Oeste.

En cuanto a las estructuras, existen construcciones de tipo industrial - comercial, observándose gasolineras, farmacias, negocios varios, ferreterías,

centros comerciales y ventas de repuestos. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica alta y perspectiva de crecimiento lento a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA							
USO DEL SUELO	X	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACION		< 25%		25% - 50%		50% - 75%	X = 100%
OFERTA		ALTA	X	NORMAL		BAJA	RESTRINGIDA
DEMANDA		ALTA	X	NORMAL		BAJA	RESTRINGIDA
PLUSVALIA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA	DECRECIENTE
ZONA	X	URBANO		SEM URBANO		RURAL	AGRODOLA
ENTORNO		HOMOGNEO		MXTOHOMOGNEO	X	HETEROGENEO	SIN ORDEN
COMERCIALIZACION		< 6 MESES		6-9 MESES	X	9-18 MESES	> 18 MESES

**4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada uno de los inmuebles:

Construcción N°1: Nave principal o sala de ventas: Construcción de un solo nivel, nave tipo industrial, con paredes de bloque de concreto 20cm X 20cm X 40cm y lamina troquelada, piso de concreto pulido, marcos rígidos de acero columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada con aislante termo acústico, tragaluz y luminarias tipo led, puertas cortina metálica.

- *El estado general de la construcción:* Intermedio, son construcciones que datan de hace 23 años, cuyo estado de conservación y mantenimiento ha sido regular.

Construcción N°2: Mezanine de sistema mixto: Adición a la nave industrial, con paredes de bloque de concreto de 10cm x 20 cm x 40cms., piso de concreto pulido, cubierta de losa densa y luminarias fluorescentes.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

Construcción N°3: Área bodega: Paredes de lámina galvanizada calibre 28, con estructura de tubo de 1", piso de adoquín, cubierta de lámina galvanizada y estructura de polín C 4".

- *El estado general de la construcción:* Deficiente, son construcciones con estado de oxidación avanzado. Una construcción en estado deficiente requiere cambio completo o parcial en sus elementos principales, en este caso cambio en las láminas que sirven de cerramiento (oxidación ha creado huecos en la lámina), además mantenimiento de estructura de soporte (remoción de óxido y posible cambio de elementos con corrosión excesiva).

Construcción N°4: Comedor sistema mixto: Paredes de bloque de concreto a una altura de 1.2 en repisa, piso de concreto pulido, luminarias fluorescentes, huecos de ventanas forradas con malla ciclón cubierta de techo de lámina y teja, vigas tipo *macomber* y polín C de 4".

- *El estado general de la construcción:* Buena, son construcciones más o menos recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

Construcción N°5: Caseta vigilancia: Paredes de bloque de concreto de 10 cm x 20cm x 40cm. Cubierta de estructura metálica polín C 4" ventanas de celosía de vidrio, puerta de madera, piso de concreto rústico, luminaria fluorescente.

- *El estado general de la construcción:* Bueno.

## 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.

- Inquilino Potencial: Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

## 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

### ▪ Ventajas:

El inmueble se ubica dentro la zona urbana del municipio de Soyapango, rodeado de inmuebles habitacionales de clase baja. La zona se considera de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, universidad privada, supermercado, ventas de repuestos varios, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

### ▪ Desventajas:

Menor demanda: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida

alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada porque a la fecha ya se cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELLULAR	X	INTERNET	X	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CORDON	X	CLONETA
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION	X	MOTO TAXI	X	TAXI APPS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA	X	SECUNDARIA		TERCIARIA		VECNAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es: área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

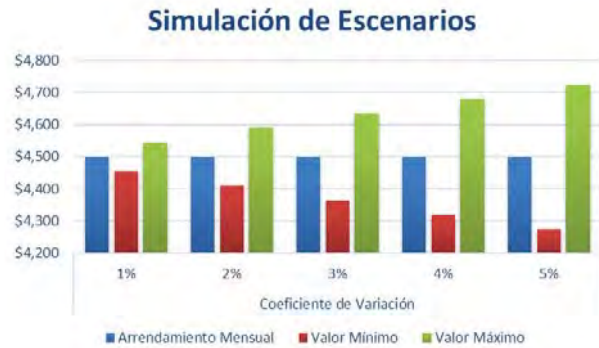
MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACIÓN		PERISTERIA FREJUDO SU (Soyapango)	WAL MART SOYAPANGO	BIBLIOTECAS ALBERCERES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	4.348,83	3.500,00	20.083,50	17.145,48
FRENTE DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
FONDO DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
PERÍMETRO DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	975,94	2.000,00	20.083,50	7.000,00
EDAD (años)	33	10	20	25
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0,2613	0,5714	1,0000	0,2100
ESTADO DE CONSERVACION	HE100	HE100	HE100	HE100
FEC (Según Ross-Heidecke)	0,9748	0,9748	0,9748	0,9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0,2885	0,9167	0,8216	0,7654
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$12.000,00	\$200.000,00	\$70.000,00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$6,00	\$9,98	\$3,89
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		57,02%		
TERRENO (PVT)		42,98%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
ÁREA DE TERRENO		0,8205	1,7855	1,8342
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		0,9202	0,8770	1,0172
SUPERFICIE CONSTRUIDA		0,7081	0,4576	0,5071
ESTADO DE CONSERVACION		0,9202	0,9770	1,0172
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1,0000	1,0000	0,0000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1,0000	1,0000	1,0000
UBICACION		0,9200	0,8200	0,8200
FUNCIONALIDAD		1,0000	1,0000	1,0000
FACTOR GLOBAL		0,5300	0,7400	0,7640
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$3,18	\$7,38	\$2,97
VALOR DE RENTA PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$4,52		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$4,50		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO		\$4.357,73		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO		\$4.500,00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO		\$1.934,32		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION		\$2.565,68		
VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: CUATRO MIL QUINIENTOS MIL 00/100 DOLARES.				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

Soyapango	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$4,500	\$4,500	\$4,500	\$4,500	\$4,500
Valor Mínimo	\$4,455	\$4,410	\$4,365	\$4,320	\$4,275
Valor Máximo	\$4,545	\$4,590	\$4,635	\$4,680	\$4,725





## 9. Riesgos y seguros:

### ▪ Riesgos asociados a los inmuebles construidos

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Media	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Media	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Soyapango	
Valor de Terreno	\$404,065.00
Valor de Construcción	\$455,850.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$859,915.00</b>

## 11. Conclusiones y recomendaciones

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición de los inmuebles objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dichos inmuebles.

## Estudio de Mercado del Inmueble denominado "Sucursal Lourdes"

Agosto 2020

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado "Sucursal Lourdes" ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble está compuesto por un cuerpo físico y registral, cuenta con descripción técnica con rumbos y distancias y área que se identifica de la siguiente manera:

Cuerpo	Matricula	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
Cuerpo 1	30264699-00000	12,430.43 m2	
	SUMA	12,430.43 m2	16,013.09 m2
		17,785.46 Vr2	22,911.53 Vr2

El inmueble es de naturaleza comercial.


- Propietario actual del terreno: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso actual del terreno: Salas de Venta de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie.

Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal Lourdes				
<b>Ubicación Registral</b>	Lote en lugar conocido como Las Moras o Las Moritas, Jurisdicción de Colon, Departamento de La Libertad. Hoy Carretera que de Lourdes conduce a Opico (Carretera a Santa Ana, Carril a occidente) Cantón Las Moras, Frente a Centro Comercial Metrocentro Lourdes, Jurisdicción de Colon, departamento de La Libertad. Identificación Catastral 0503U48-488.			
<b>Colindancias</b>	Norte Oriente	linda con zona franca ExportSalva Delimitado con elementos constructivos formales tanto del inmueble como del colindante.	Coordenadas Geográficas	
	Sur	Linda con diversos lotes, el inmueble está delimitado por tapias propios y en la mayoría las colindancias son construcciones de uso habitacional.		
	Norte	el terreno tiene forma triangular en ese costado por lo que es un vértice, colindando con zona franca y carretera a Santa Ana.	X	Y
	Nor Poniente	Linda con centro comercial Metrocentro Lourdes Carretera Panamericana a Santa Ana de por medio.	13.725378	-89.235786
				

### 3.1 Descripción del área de estudio.

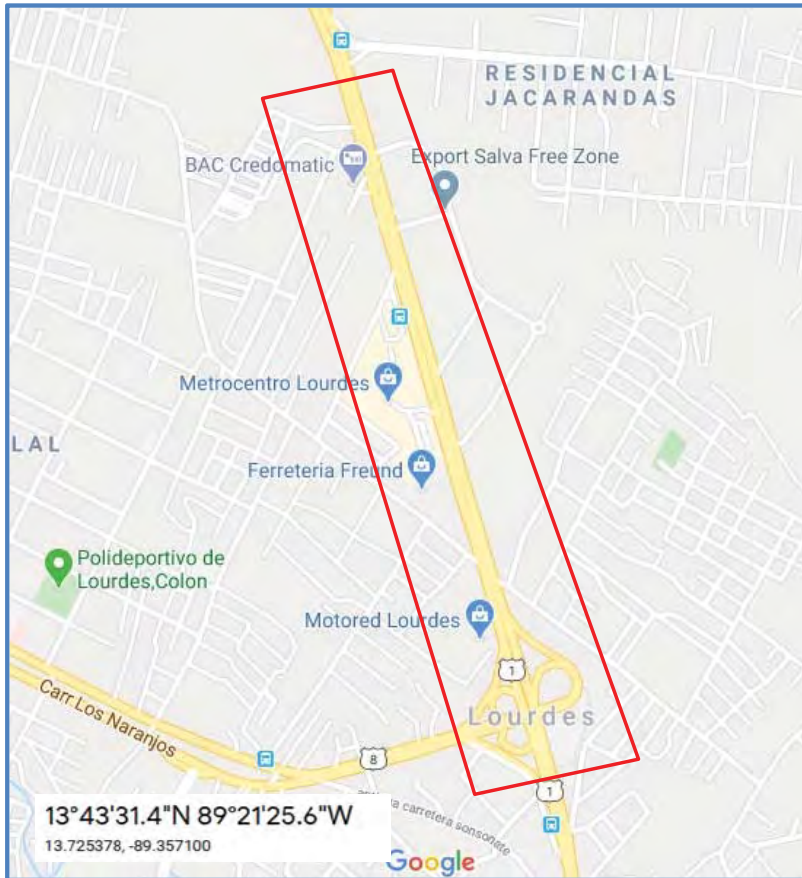
El área de estudio es la carretera a Santa Ana, entre el paso a desnivel hacia Sonsonate y el centro comercial El Encanto.

La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales de alta densidad poblacional. La elevación sobre el nivel del mar es de 581 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año.

La zona de investigación cuenta con un área de 415,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.415 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 46,000 vehículos/diarios.

La zona es de alta demanda de espacios comerciales con existencia de ferreterías, restaurantes, bancos, ventas de repuestos, supermercados y centros comerciales en todo el corredor. La vía principal es una carretera de 2 carriles por sentido y retornos con giros en U y pasos a desnivel. Además de ser la principal de conexión con el occidente del país.

**MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN**



**3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.**

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, presenta un crecimiento estable en el tiempo y una amplia oferta de inmuebles comerciales.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente en la zona. La oferta actual de terrenos es normal; aún se observan lotes con potencial en la zona y se han dado transacciones recientes.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose centros comerciales, zonas francas, ventas de repuestos automotrices, supermercados, gasolineras y ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA								
USO DEL SUELO	<input type="checkbox"/>	RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/>	INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACIÓN	<input type="checkbox"/>	< 25%	<input type="checkbox"/>	25% - 50%	<input type="checkbox"/>	50% - 75%	<input type="checkbox"/>	= 100%
OFERTA	<input type="checkbox"/>	ALTA	<input checked="" type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDA
DEMANDA	<input type="checkbox"/>	ALTA	<input checked="" type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDA
PLUSVALÍA	<input type="checkbox"/>	CRECIENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	DECRECIENTE
ZONA	<input checked="" type="checkbox"/>	URBANO	<input type="checkbox"/>	SEMI URBANO	<input type="checkbox"/>	RURAL	<input type="checkbox"/>	AGRICOLA
ENTORNO	<input checked="" type="checkbox"/>	HOMOGÉNEO	<input type="checkbox"/>	MIXTO/HOMOGÉNEO	<input type="checkbox"/>	HETEROGÉNEO	<input type="checkbox"/>	SIN ORDEN
COMERCIALIZACION	<input type="checkbox"/>	< 6 MESES	<input checked="" type="checkbox"/>	6-9 MESES	<input type="checkbox"/>	9-18 MESES	<input type="checkbox"/>	> 18 MESES

**4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

Construcción N°1: Nave principal o sala de ventas, que consta de construcción de un solo nivel, tipo nave industrial, con paredes de bloque de concreto y lamina troquelada, y fachada con paneles compuestos de aluminio (PCA), piso de concreto pulido, marcos de acero de alma llena con perfil tipo "H" para columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada con aislante termoacústico, tragaluz y luminarias fluorescentes, puertas abatibles de vidrio fijo y cortina metálica.



- *El estado general de la construcción:* Óptimo, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

Construcción N°2: Mezanine de sistema mixto: Adición a la nave industrial, con paredes de bloque de concreto y lamina troquelada, piso de concreto pulido, marcos de acero de alma llena y cubierta de losa densa y luminarias fluorescentes.

- *El estado general de la construcción:* Óptimo, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

Construcción N°3: Área bajo mezanine: Paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, cielo falso de Tablaroca, luminarias fluorescentes empotradas con difusor acrílico y puerta metálica, oficinas con cielo falso de tabla roca, puertas metálicas y servicios sanitarios con enchape hasta 2 metros de altura.

- *El estado general de la construcción:* Óptimo, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

Construcción N°4: Mezanine de sistema mixto: Paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, luminarias fluorescentes, ventanas corredizas de aluminio y puerta metálicas en bodegas: servicios sanitarios enchapados.

- *El estado general de la construcción:* Óptimo, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

Construcción N°5: Mezanine liviano: Estructura metálica en base a tubo estructural y ángulos de 2", con piso de fibrocemento, pasamanos y gradas de acceso.

- *El estado general de la construcción:* Regular.

## 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la

decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

## 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

### ▪ Ventajas

El inmueble se ubica dentro zona considerada de transición entre la ciudad de San Salvador y la ciudad de Santa Ana. En la zona existen áreas residenciales de clase media, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, colegios privados, ferreterías, zona industrial, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras por medio de fosa séptica, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

### ▪ Desventajas:

Demanda especializada: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo para uso comercial necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA									
SERVICIOS PUBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/>	ENERGIA ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE	<input type="checkbox"/>	AGUAS NEGRAS	<input type="checkbox"/>	AGUAS LLUVIAS	<input type="checkbox"/>
SERVICIOS PRIVADOS	<input checked="" type="checkbox"/>	TELEFONO FIJO	<input checked="" type="checkbox"/>	SERVAL CELULAR	<input type="checkbox"/>	INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>	SEGURIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>
INFRAESTRUCTURA VIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	CALLE	<input type="checkbox"/>	ACERA	<input checked="" type="checkbox"/>	CORDON	<input checked="" type="checkbox"/>	CUNETAS	<input checked="" type="checkbox"/>
SERVICIO DE TRANSPORTE	<input checked="" type="checkbox"/>	BUSES/MICROBUSES	<input type="checkbox"/>	PICK UPS/CAMION	<input checked="" type="checkbox"/>	MOTO TAXI	<input checked="" type="checkbox"/>	TAXI APPS	<input checked="" type="checkbox"/>
TIPO DE VIA	<input checked="" type="checkbox"/>	PRIMARIA	<input type="checkbox"/>	SECUNDARIA	<input type="checkbox"/>	TERCIARIA	<input type="checkbox"/>	VECNAL	<input type="checkbox"/>

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de Caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

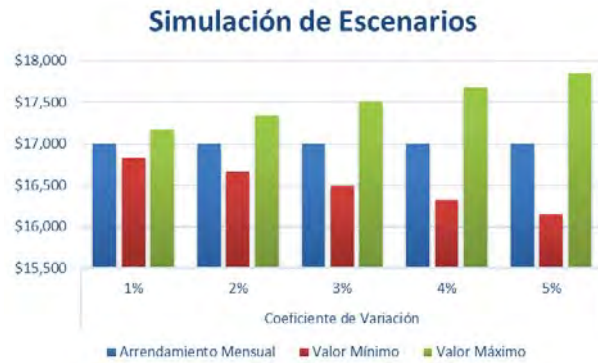
Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la SSF Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRETERIA FREUND SOYALMENDO	WAL MART SOYAPAMBO	BODEGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	12,403.43	3,500.00	20,083.50	17,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	3,464.08	3,000.00	20,083.50	7,200.00
EDAD (años)	1	10	20	25
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
KUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.3793	0.5714	1.0000	0.4199
ESTADO DE CONSERVACION	BUEBO	MEBIO	MEBIO	MEBIO
FEC (Según Ross-Heidecke)	0.9988	0.9748	0.9748	0.9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.9944	0.9167	0.8216	0.7654
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$12,000.00	\$20,000.00	\$28,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$6.00	\$9.96	\$3.89
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		74.24%		
TERRENO (PVT)		25.76%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0.8205	1.1848	1.0936
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		1.0451	1.1363	1.2006
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.5425	0.3857	0.6148
ESTADO DE CONSERVACION		1.0629	1.1560	1.2201
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.5000
CARGADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	0.9500	1.0000
UBICACION		0.9500	0.9500	0.8500
FUNCIONALIDAD		0.9000	0.9000	0.8000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>1.2020</b>	<b>0.4253</b>	<b>0.8315</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$7.22	\$4.23	\$3.19
VALOR DE RENTA PROMEDIOS / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$5.05		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$4.96		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$17,181.88		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:		\$12,000.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$4,370.50		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:		\$12,620.70		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE DIECISIETE MIL 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujo de caja:

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando valores de renta mensual mínimos y máximos:

Lourdes	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$17,000	\$17,000	\$17,000	\$17,000	\$17,000
Valor Mínimo	\$16,830	\$16,660	\$16,490	\$16,320	\$16,150
Valor Máximo	\$17,170	\$17,340	\$17,510	\$17,680	\$17,850



## 9. Riesgos y seguros:

- Riesgos asociados a los inmuebles construidos**

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Baja	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

<b>Lourdes</b>	
Valor de Terreno	\$965,450.00
Valor de Construcción	\$2,587,565.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$3,553,015.00</b>

## 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de inmuebles que ya están en uso, pueden considerarse como inmuebles que ya tienen un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlos, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



## Estudio de Mercado del Inmueble denominado "Sucursal San Miguel I"

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado "Sucursal San Miguel I" ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble en análisis consiste en un inmueble de naturaleza comercial. El terreno está formado por una porción de terreno de topografía plana con diferencias mínimas de nivel y se identifica de la siguiente manera:

Cuerpo	(Escritura)	Catastral
80231852-00000	6,193.09 m2	
<b>SUMA</b>	6,193.09 m2	6,193.09 m2
	<b>8,861.07 Vr2</b>	<b>8,861.07 Vr2</b>

- Propietario actual del Terreno: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso Actual del Terreno: Salas de Venta de Almacenes Vidrí.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie.



Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal San Miguel I				
<b>Ubicación Registral</b>	El Terreno está compuesto de forma registral por un cuerpo, identificándose y ubicándose en Cantón El Jute, al Sur Este de la Ciudad de San Miguel, Sobre Carretera Litoral Urbanización Jardines del Río. La nomenclatura actual es Cantón El Jute, intersección de Carretera Litoral al Cuco y Calle Las Amapolas, Urbanización Jardines del Río, Jurisdicción de San Miguel, Departamento de San Miguel. Identificación catastral 1256209000-1544.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con Calle Las Amapolas de por medio con Urbanización Altos del Río, delimitado por elementos constructivos formales.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con lotes de la misma urbanización, donde actualmente es parqueo nexa del almacén, no cuenta con separación o delimitación física.		
	Oriente	Linda con Pasaje Las Rosas de por medio con Urbanización Jardines del Río. Delimitado con elementos constructivos formales.	X	Y
	Poniente	Linda con Carretera Litoral al Cuco de por medio con terrenos sin Uso y Urbanizaciones, delimitado con elementos constructivos formales.	13.453989	-89.158794



### 3.1 Descripción del área de estudio.

El área de estudio es la carretera Panamericana, entre Metrocentro y Walmart, de la ciudad de San Miguel. La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.5 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales con población intermedia.

La elevación sobre el nivel del mar es de 104 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año. La zona de investigación cuenta con un área de 500,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.50 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 65,000 vehículos/diarios.

La zona es de alta demanda de espacios comerciales con existencia de ferreterías, almacenes, bancos, restaurantes, ventas de repuestos, supermercados, centros comerciales y usos comerciales varios en todo el corredor. La calle de acceso es la carretera panamericana, la cual es de doble circulación con redondeles.

**MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN**



**3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.**

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de comercialización, debido a la alta demanda de espacios comerciales en el entorno.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo. La oferta actual de lotes es normal, se han observados transacciones de terrenos para proyectos comerciales.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose almacenes de consumo masivo, bancos, ventas de

repuestos, supermercados y ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA						
USO DEL SUELO	RESIDENCIAL	X	COMERCIAL	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL	
INDICE DE SATURACIÓN	< 25%		25% - 50%	50% - 75%	X	= 100%
OFERTA	ALTA	X	NORMAL	BAJA		RESTRINGIDA
DEMANDA	ALTA	X	NORMAL	BAJA		RESTRINGIDA
PLUSVALÍA	CRECIENTE	X	NORMAL	BAJA		DECRECIENTE
ZONA	URBANO	X	SEM URBANO	RURAL		AGRICOLA
ENTORNO	HOMONEGEO	X	MIXTO/HOMOGENEO	HETEROGENEO		SIN ORDEN
COMERCIALIZACION	< 6 MESES	X	6-9 MESES	9-18 MESES		> 18 MESES

**4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

**Construcción N°1:** nave principal o sala de ventas: Construcción principal de un solo nivel, tipo nave industrial, con paredes de bloque de concreto y lámina troquelada, y fachada con paneles compuestos de aluminio (PCA), piso de concreto pulido, marcos de acero de alma llena de perfil tipo "H" para columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada con aislante termoacústico, tragaluz y luminarias fluorescentes, puertas corredizas de vidrio fijo y cortina metálica.

- *El estado general de la construcción:* Optimo, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

Construcción N°2: Área bajo losa: Paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, luminarias fluorescentes, puertas metálicas en bodega zona de tablero, y cubierta de techo losa densa.

- *El estado general de la construcción*: Optimo, son construcción reciente, con buen estado de conservación y mantenimiento.

Construcción N°3: Mezanine de sistema mixto nivel 1: Adición interna a la nave industrial principal, con paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, marcos de acero de alma llena y cubierta de losa densa y luminarias fluorescentes. Mezanine de sistema mixto nivel 2: Adición interna a la nave industrial principal, con paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, marcos de acero de alma llena, utiliza la cubierta de la nave principal.

- *El estado general de la construcción*: Buen estado, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento, sin embargo, se observan grieta en uniones de construcción entre mezanine con nave principal (se recomienda la creación de una junta de dilatación adecuada, para evitar el crecimiento de la misma, ya que al momento se puede resanar y no representa daño estructural).

## 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

## 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

### ▪ Ventajas:

El inmueble se ubica dentro del casco urbano de la ciudad de San Miguel, sobre la carretera del Litoral que conduce hacia el desvío conocido como El Delirio. En la zona existen áreas residenciales de clase media, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, universidad, colegios privados, principales hoteles de la ciudad, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

### ▪ Desventajas:

Demanda especializada: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/>	ENERGIA ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE	<input type="checkbox"/>	AGUAS NEGRAS	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	<input checked="" type="checkbox"/>	TELEFONO FIJO	<input checked="" type="checkbox"/>	SEÑAL CELULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	CALLE	<input checked="" type="checkbox"/>	ACERA	<input checked="" type="checkbox"/>	CORDON	<input checked="" type="checkbox"/>	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	<input checked="" type="checkbox"/>	BUSES/MICROBUSES	<input type="checkbox"/>	PICK UPS/CAMION	<input checked="" type="checkbox"/>	MOTO TAXI	<input checked="" type="checkbox"/>	TAXI/APP
TIPO DE VIA	<input checked="" type="checkbox"/>	PRIMARIA	<input type="checkbox"/>	SECUNDARIA	<input type="checkbox"/>	TERCIARIA	<input type="checkbox"/>	VECNAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento.

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la SSF Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		TERRETERIA PRUBO BOYARANG	VAL MART BOYARANG	BOQUES ALMACENE BRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	6,191.09	1,500.00	20,083.50	17,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	3,353.70	2,900.00	20,083.50	7,200.00
EDAD (años)	3	10	20	23
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.5365	0.5714	1.0000	0.4199
ESTADO DE CONSERVACION	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
FEC (Segun Ross-Heideke)	0.9748	0.9748	0.9748	0.9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.9540	0.9167	0.8216	0.7659
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$12,000.00	\$20,000.00	\$28,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$8.00	\$9.96	\$3.89
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		68.35%		
TERRENO (PVT)		31.65%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0.8217	1.3007	1.4424
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		1.0357	1.1155	1.1774
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.4520	0.4206	1.3917
ESTADO DE CONSERVACION		1.0357	1.1155	1.1774
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.6500
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	0.9500	1.0000
UBICACION		1.0000	0.9000	1.1000
FUNCIONALIDAD		0.9000	1.0000	1.0000
FACTOR GLOBAL		1.1482	0.5578	2.7611
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$8.00	\$5.55	\$10.74
VALOR DE RENTA PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$8.15		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO				
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$27,000.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:		\$27,000.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$0,545.09		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:		\$18,454.01		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: VEINTISIETE MIL 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

San Miguel	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000	\$27,000
Valor Mínimo	\$26,730	\$26,460	\$26,190	\$25,920	\$25,650
Valor Máximo	\$27,270	\$27,540	\$27,810	\$28,080	\$28,350





## 9. Riesgos y seguros:

- Riesgos asociados a los inmuebles construidos

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Baja	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

San Miguel	
Valor de Terreno	\$1,077,340.00
Valor de Construcción	\$2,301,352.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$3,378,692.00</b>

## 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de un inmueble que ya está en uso, puede considerarse como un inmueble que ya tiene un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlo, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquin Rivas Boschma

Nombre y Firma

## Estudio de Mercado del Inmueble denominado "Sucursal Mejicanos"

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado "Sucursal Mejicanos" ubicados en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble se conforma por un cuerpo registral que se identifica de la siguiente manera:

Cuerpo	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
60426622-00000	2,756.41 m2	
<b>SUMA</b>	2,756.41 m2	2,756.41 m2
	<b>3,943.87 Vr2</b>	<b>3,943.87 Vr2</b>

El inmueble se ubica en zona con creciente desarrollo de comercio y servicios, originalmente considerada de tipo habitacional, sobre Calle al Volcán se observan diferentes locales de comerciales, ya urbanizaciones habitacionales, en calle El Comercio lleva a Hospital Nacional de Zacamil. El sector cuenta con todos los servicios básicos públicos y privados.

El inmueble es de naturaleza comercial.

- Propietario actual de los terrenos: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso actual de los terrenos: Salas de Venta de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.



#### 3.1 Descripción del área de estudio.

El área de estudio es sobre la Calle al Volcán, entre la 29ª Norte y el Boulevard Constitución. La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales de alta densidad poblacional.

La elevación sobre el nivel del mar es de 714 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año. La zona de investigación cuenta con un área de 245,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.245 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 43,000 vehículos/diarios.

La zona tiene variaciones entre usos habitacionales y comerciales de forma discontinua. Se observan algunas gasolineras, ventas de repuestos, gasolineras y tiendas varias, así como proyectos residenciales. La vía principal es la calle al Volcán la cual es una calle de alto tráfico y de conexión del municipio de Mejicanos con el resto de San Salvador.

Sucursal Mejicanos				
<b>Ubicación Registral</b>	El inmueble está compuesto de forma registral por 1 cuerpo, identificándose y ubicándose actualmente e Calle al Volcán y Calle El Comercio, Cantón Zacamil, Jurisdicción de Mejicanos, departamento de San Salvador. Ubicación catastral 0608U21-475.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con Calle al Volcán de por medio con Urbanización nueva España de uso habitacional, delimitado por elementos constructivos formales.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con lotes de Uso habitacional, delimitado con elementos constructivos formales por ambas partes.		
	Oriente	Linda con diversos terrenos de uso habitacional, delimitado con elementos constructivos formales	X	Y
	Poniente	Linda con lotes de uso habitacional, delimitado con elementos constructivos formales.	13.732667	-89.206669





**Construcción N°3:** Área en mezanine: Paredes de bloque de concreto en área de casilleros, sanitarios y comedor, piso de cerámica, cielo falso tipo Galaxy, ventanas celosía de vidrio, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, luminarias tipo LED y puerta de plywood, servicios sanitarios con enchape hasta 2 metros de altura, en área de equipos de A/C concreto rustico.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

**Construcción N°4:** Bodega despacho: Paredes de bloque de concreto, piso de concreto pulido, portón metálico corredizo, cubierta de estructural y lamina troquelada, luminarias tipo LED.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, son construcciones recientes, con buen estado de conservación y mantenimiento.

### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- **Inquilino Actual:** inexistente.
- **Inquilino Potencial:** Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

### 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

- **Ventajas:**

El inmueble se ubica dentro la zona urbana del municipio de Mejicanos. En la zona existen áreas residenciales de clase baja, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, colegios privados, ferreterías, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras por medio de fosa séptica, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- **Desventajas:**

Menor demanda: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET	X	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CORDON	X	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION	X	MOTO TAXI	X	TAXI APPS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA		VEGINAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	COMPARABLE 1	INMUEBLES COMPARABLES	COMPARABLE 3
UBICACION		RESERVA PRUNO SOLARADO	WAL MART SITYARANG	BODEGAS BIHECHES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	2,756.41	3,500.00	20,083.50	17,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	1,266.07	2,000.00	20,083.50	7,200.00
EDAD (años)	5	10	20	25
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CES (Coeficiente de uso del suelo)	0.453	0.714	1.000	0.419
ESTADO DE CONSERVACION	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR
FEC (Segun Ross-Heidecke)	0.9748	0.9748	0.9748	0.9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.9528	0.9167	0.8216	0.7554
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$12,000.00	\$200,000.00	\$38,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$6.90	\$9.96	\$2.22
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		69.29%		
TERRENO (PVT)		30.71%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO	1.0674	2.3715	2.3083	
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	1.0273	1.1107	1.1098	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	0.7857	0.3506	0.4288	
ESTADO DE CONSERVACION	1.0273	1.1107	1.1098	
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE	1.0000	1.0000	0.0000	
ACABADOS CONSTRUCTIVOS	0.8500	0.8500	1.1000	
UBICACION	0.9000	0.9000	0.9000	
FUNCIONALIDAD	1.0500	1.0500	1.0500	
<b>FACTOR GLOBAL</b>	<b>0.7182</b>	<b>0.9513</b>	<b>1.1033</b>	
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$4.31	\$9.97	\$4.69	
VALOR DE RENTA ARRENDADO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$6.10			
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO				
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:	\$7,777.03			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>	<b>\$7,700.00</b>			
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:	\$2,394.47			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:</b>	<b>\$5,335.53</b>			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: SIETE MIL SETECIENTOS 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

Mejicanos	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$7,700	\$7,700	\$7,700	\$7,700	\$7,700
Valor Mínimo	\$7,623	\$7,546	\$7,469	\$7,392	\$7,315
Valor Máximo	\$7,777	\$7,854	\$7,931	\$8,008	\$8,085



### 9. Riesgos y seguros:

- **Riesgos asociados a los inmuebles construidos**

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
<b>Riesgo de Mercado</b>	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Media	Análisis por Perito Valuador anualmente.
<b>Riesgo de Mercado</b>	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
<b>Riesgo de Liquidez</b>	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorará la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
<b>Riesgo Operativo</b>	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Media	Política y programa de mantenimiento.
<b>Riesgo Operativo</b>	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

### 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Mejicanos	
Valor de Terreno	\$378,785.00
Valor de Construcción	\$902,281.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$1,281,066.00</b>

### 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de un inmueble que ya está en uso, puede considerarse como un inmueble que ya tiene un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlo, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



## Estudio de Mercado de los Inmuebles denominados "Sucursal Venezuela"

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores de los inmuebles denominados "Sucursal Venezuela" ubicados en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición de los bienes inmuebles ubicados en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

La Sucursal Venezuela está formada por dos cuerpos, que se identifican de la siguiente manera:

Cuerpo	Área Registral	Área Estimada
	(Escritura)	Catastral
60482147-00000	5,178.24 m2	
<b>SUMA</b>	5,178.24 m2	

Los Inmuebles son de naturaleza comercial.

- Propietario actual de los terrenos: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso actual de los terrenos: Salas de Venta de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.



Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal Venezuela				
<b>Ubicación Registral</b>	Lote Sin Numero situado en suburbios del Barrio El Calvario, al Poniente del Cementerio General de Esta Ciudad, Jurisdicción de San Salvador, Departamento de San Salvador. Hoy Barrio El Calvario 21 Avenida Sur entre 14 y 12 Calle Poniente, al costado Poniente de Cementerio General de San Salvador, Jurisdicción de San Salvador, departamento de San Salvador. Ubicación catastral 0614UG4-400.			
	Tercera Calle Poniente, N° 27 San Salvador, 19 y 21 avenida sur, 12 y 14 calle poniente.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con 12 Calle Poniente de por medio con Casa Rivas Electrónica Venezuela delimitado por elementos constructivos formales.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con 14 Calle Poniente de por medio con ARTEPAL y otros, delimitado con elementos constructivos formales.		
	Oriente	Linda con Comunidad Papini y Cementerio General. Delimitado con elementos constructivos formales.	X	Y
	Poniente	Linda con 21 Avenida Sur de por medio con Taller Excel Pinten delimitado por elementos constructivos formales.	13.694228	-89.203261



### 3.1 Descripción del área de estudio

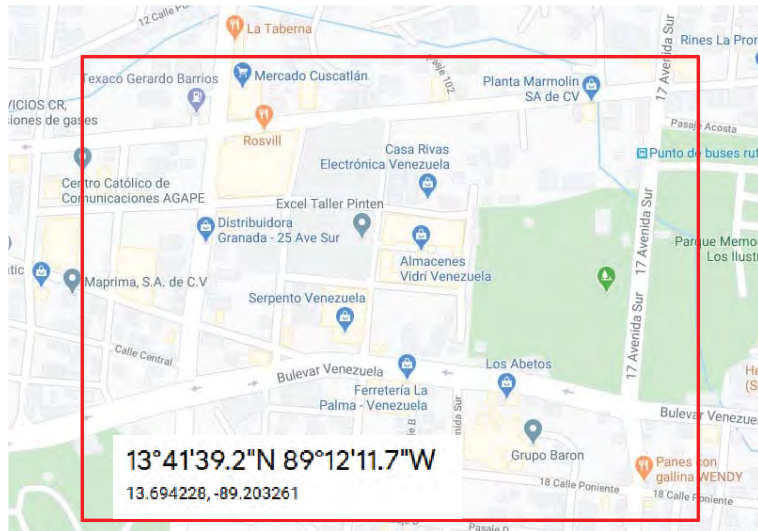
El área de estudio es entre el Boulevard Venezuela, la 25ª Avenida sur, la Calle Gerardo Barrios y el cementerio de los Ilustres.

La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m², siendo una densidad esperada para zonas urbanas de uso habitacional de alta densidad.

La elevación sobre el nivel del mar es de 680 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año. La zona de investigación cuenta con un área de 250,000.00 m² equivalentes a 0.25 km². El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 55,000 vehículos/diarios.

La zona presenta una demanda baja de inmuebles debido a por lo general el uso del suelo es para fines de bodegas y algunas industrias de construcciones, así como venta de repuestos. Las zonas más demandas son en las vías principales, en las calles secundarias es menor la demanda de terrenos. Las vías principales son la 25ª Avenida sur y el Boulevard Venezuela.

**MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN**



**3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.**

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones escasas de comercialización con una demanda baja y pocos cambios importantes o inversiones recientes.

El principal uso del suelo es para fines de bodegas o empresas que cuentan con más de 25 años de operar en la zona, se observaron algunos usos comerciales como venta de repuestos, gasolineras y negocios varios sobre la 25ª Avenida Sur, pero no un desarrollo importante para fines industriales.

En cuanto a las estructuras, existen principalmente estructuras industriales de los años 70's con muy pocos cambios importantes. El costo por m² depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica económica baja y perspectiva de crecimiento lento a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA						
USO DEL SUELO	HABITACIONAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACIÓN	< 25%		25% - 50%		50% - 75%	X + 100%
OFERTA	ALTA		NORMAL	X	BAJA	RESTRINGIDA
DEMANDA	ALTA		NORMAL	X	BAJA	RESTRINGIDA
FLUJUALÍA	CRECIENTE		NORMAL	X	BAJA	DECRECIENTE
ZONA	X URBANO		SEM URBANO		RURAL	AGRICOLA
ENTORNO	HOMOGÉNEO	X	MIXTO/HOMOGÉNEO		HETEROGÉNEO	SIN ORDEN
COMERCIALIZACION	< 6 MESES		6-9 MESES	X	9-18 MESES	> 18 MESES

**4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

Construcción N°1: Nave principal o sala de ventas: Construcción de un solo nivel, con paredes de bloque y celosía, cubierta de lámina galvanizada sobre estructura metálica perfil tipo "H" sección variable, piso de concreto pulido, cortinas metálicas y luminarias fluorescentes.

- *El estado general de la construcción:* Intermedio. No se observaron daños graves en su estructura, únicamente desgaste normal por su tipo de acabado y uso de sus instalaciones.

Construcción N°2 y 3: Mezanine de sistema mixto: Edificación de dos niveles, sostenido por columnas de acero, paredes de bloque de concreto, piso de ladrillo de cemento decorado, cielo falso tipo Galaxy, divisiones de lámina recubierta, ventanas de vidrio fijo, puertas de plywood de doble forro, luminarias fluorescentes con difusores y servicios sanitarios con enchape de azulejo.

- *El estado general de la construcción:* Reparaciones medias. Se observó deterioro por la edad de los acabados daños graves en su estructura, así como piso dañado y manchas en cielo falso y enchapes.

Construcción N°4: Mezanine liviano: Estructura metálica mixta con piso de madera rústica.

- *El estado general de la construcción:* Regular.

Construcción N°5: Bodega y Servicios Sanitarios: Edificación de un solo nivel, paredes de bloque de concreto, piso de ladrillo de cemento, cielo falso tipo Galaxy y plywood, puertas de madera con doble forro de plywood, ventanas de celosía de vidrio y marco de aluminio, cubierta de lámina metálica troquelada sobre estructura metálica, con servicios sanitarios enchapados.

- *El estado general de la construcción:* Regular.

Construcción N°6: Primer nivel de oficinas: Marcos de concreto armado, piso de cerámica, con divisiones de Tablaroca, ventanas corredizas, puertas de vidrio fijo y marcos de aluminio.

- *El estado general de la construcción:* Medio.

Construcción N°7: Segundo nivel de oficinas: Paredes de bloque de concreto, piso de cerámica, cielo falso tipo Galaxy, ventanas corredizas, puertas de vidrio fijo y marcos de aluminio, luminarias fluorescentes con difusores, cubierta de lámina metálica troquelada sobre estructura metálica.

- *El estado general de la construcción:* Bueno.

Construcción N°8: Capacitaciones: Paredes de bloque de concreto, piso de cerámica, cielo falso tipo Galaxy, ventanas corredizas, puertas de vidrio fijo y marcos de aluminio, luminarias fluorescentes con difusores, cubierta de lámina metálica troquelada sobre estructura metálica.

- *El estado general de la construcción:* Medio.

Construcción N°9: Comedor: Paredes de bloque de concreto, piso de cerámica, y cubierta de lámina troquelada sobre estructura metálica y verjas metálicas.

- *El estado general de la construcción:* Reparaciones sencillas.

## 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

## 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

### ▪ Ventajas:

El inmueble se ubica dentro la zona urbana del municipio de San Salvador, al rumbo Sur-Este. La zona se considera de alto movimiento comercial y en el entorno se observan algunos centros comerciales, terminal de buses departamentales y urbanos, mercado municipal, ventas de repuestos, ferreterías, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

### ▪ Desventajas:

Menor demanda: Por ser un inmueble que se destina para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado. Esta desventaja se ve minimizada porque ya se cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/>	ENERGIA ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUAS NEGRAS	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	<input checked="" type="checkbox"/>	TELEFONO FIJO	<input checked="" type="checkbox"/>	SEÑAL CELULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	CALLE	<input checked="" type="checkbox"/>	ACERA	<input checked="" type="checkbox"/>	CORDON	<input checked="" type="checkbox"/>	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	<input checked="" type="checkbox"/>	BUSES/MICROBUSES	<input checked="" type="checkbox"/>	PICK UPS/CAMION	<input checked="" type="checkbox"/>	MOTO TAXI	<input checked="" type="checkbox"/>	TAXI APPS
TIPO DE VIA	<input type="checkbox"/>	PRIMARIA	<input checked="" type="checkbox"/>	SECUNDARIA	<input type="checkbox"/>	TERCIARIA	<input type="checkbox"/>	VECINAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es: área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las

construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heidecke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRERIA BREINO SOYANGCO	WEL MART SOYANGCO	BODIGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	11,153.70	2,500.00	20,083.50	12,146.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	3,465.22	2,000.00	20,083.50	7,200.00
EDAD (años)	25	10	20	25
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.3104	0.5714	1.0000	0.4195
ESTADO DE CONSERVACION	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
FEC (Según Ross-Heidecke)	0.9746	0.9746	0.9746	0.9746
FACTOR DE DEPRECIACION/ESTADO	0.7954	0.9167	0.8115	0.7654
PRECION DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$12,000.00	\$300,000.00	\$28,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$9.00	\$19.96	\$2.59
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		37.43%		
TERRENO (PVT)		42.57%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO	0.2784	1.1968	1.1740	
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	0.9057	0.9667	1.0000	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.4207	0.5246	0.2721	
ESTADO DE CONSERVACION	0.9092	0.9667	1.0000	
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE	1.0000	1.0000	0.8000	
ACABADOS CONSTRUCTIVOS	0.9000	0.9000	0.9000	
UBICACION	0.8500	0.8500	0.9000	
FUNCIONALIDAD	0.9500	0.9500	0.8500	
<b>FACTOR GLOBAL</b>	<b>0.7008</b>	<b>0.4224</b>	<b>0.5514</b>	
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$4.20	\$4.21	\$2.14	
VALOR DE RENTA PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$2.52			
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO	\$3.75			
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:	\$12,944.50			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>	<b>\$13,000.00</b>			
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:	\$5,534.65			
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:	\$7,465.35			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: TRECE MIL 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.



Venezuela	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$13,000	\$13,000	\$13,000	\$13,000	\$13,000
Valor Mínimo	\$12,870	\$12,740	\$12,610	\$12,480	\$12,350
Valor Máximo	\$13,130	\$13,260	\$13,390	\$13,520	\$13,650



## 9. Riesgos y seguros:

- Riesgos asociados a los inmuebles construidos**

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Media	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Media	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Venezuela	
Valor de Terreno	\$1,181,885.00
Valor de Construcción	\$1,224,559.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$2,406,444.00</b>

### 11. Conclusiones y recomendaciones:

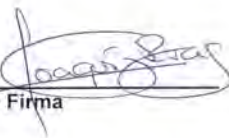
Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de un inmueble que ya está en uso, puede considerarse como un inmueble que ya tiene un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlo, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



## Estudio de Mercado de los Inmuebles denominados "Sucursal Santa Ana By Pass"

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores de los inmuebles denominados "Sucursal Santa Ana By Pass" ubicados en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición de los bienes inmuebles ubicados en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción de los Inmuebles:

La Sucursal está compuesta de forma registral por 11 cuerpos identificándose y ubicándose actualmente como un solo cuerpo como: Lote 1 y otros del Block "Q", Urbanización San Miguelito, Carretera Bypass entre tercera y quinta Avenida Sur, Santa Ana, departamento de Santa Ana. Dichos inmuebles se identifican de la siguiente manera:

Lote	Matricula	Área Registral	Área Estimada
		(Escritura)	Catastral
Lote 1 Q	20060137	4,140.00 m2	
Lote 7Q	20196060	178.49 m2	
Lote 15Q	20196059	185.81 m2	
Lote 16Q	20196058	201.21 m2	
Lote 18Q	20216719	207.90 m2	
Lote 19Q	20216720	207.90 m2	
Lote 20Q	20216661	207.90 m2	
Lote 21Q	20216717	207.90 m2	
Lote 22Q	20216663	207.90 m2	
Lote 23Q	20216718	207.90 m2	
Lote 24Q	20200603	196.21 m2	
	SUMA	6,149.12 m2	6,220.36 m2
		8,798.16 Vr2	8,900.09 Vr2

Los inmuebles son de naturaleza comercial.

- Propietario actual de los terrenos: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso actual de los terrenos: Salas de Venta de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Sucursal Santa Ana Bypass			
<b>Ubicación Registral</b>	El inmueble está compuesto de forma registral por 11 cuerpos, identificándose y ubicándose actualmente como un solo cuerpo como, Lote 1 y otros del Block "Q", Urbanización San Miguelito, Carretera Bypass entre 3era y 5ta Avenida Sur, Santa Ana, departamento de Santa Ana. Ubicación catastral 021 0U73-259, 244 al 250, 252 al 254.		
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con Carretera Bypass conocida como Blvd. Nicolas Salume, de por medio con diversos inmuebles de uso comercio-servicio y habitacionales, delimitado por elementos constructivos formales por ambas partes.	<b>Coordenadas Geográficas</b>
	Sur	Linda con Senda los Cipreses y urbanización San Miguelito, delimitado con elementos constructivos formales por ambas partes.	

Oriente	Linda en parte con Pasaje vehicular de por medio y Lotes de Urbanización San Miguelito. Delimitado con elementos constructivos formales.	X	Y
Poniente	Linda con lotes de urbanización San Miguelito, delimitado con elementos constructivos formales.	13.976963	-89.558486



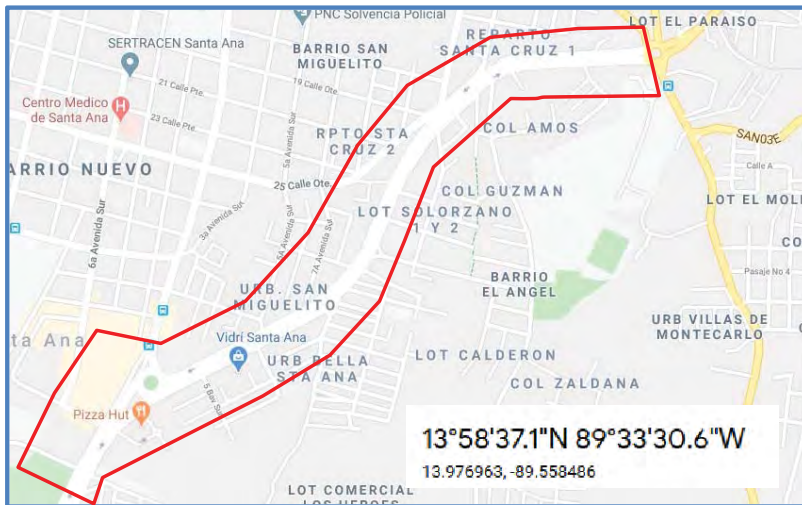
#### 3.1 Descripción del área de estudio.

El área de estudio es la Avenida Independencia y el Boulevard Nicolas Salume, de la ciudad de Santa Ana. La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales de alta densidad poblacional.

La elevación sobre el nivel del mar es de 690 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año. La zona de investigación cuenta con un área de 340,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.34 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 45,000 vehículos/diarios.

La zona es de alta demanda de espacios comerciales con existencia de ferreterías, almacenes, bancos, restaurantes, ventas de repuestos, supermercados, centros comerciales y usos comerciales varios en todo el corredor. La calle de acceso es un Boulevard de doble circulación con retornos con redondeles.

**MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN**



**3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.**

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de comercialización, debido a la alta demanda de espacios comerciales en el entorno.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo. La oferta actual de lotes normal, se han observados transacciones de terrenos para proyectos comerciales.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose almacenes de consumo masivo, bancos, ventas de repuestos, supermercados y ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA								
USO DEL SUELO	<input type="checkbox"/>	RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/>	INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACION	<input type="checkbox"/>	< 25%	<input checked="" type="checkbox"/>	25% - 50%	<input type="checkbox"/>	50% - 75%	<input type="checkbox"/>	= 100%
OFERTA	<input type="checkbox"/>	ALTA	<input checked="" type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDA
DEMANDA	<input type="checkbox"/>	ALTA	<input checked="" type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDA
PLUSVALIA	<input type="checkbox"/>	CRECIENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	DECRECIENTE
ZONA	<input checked="" type="checkbox"/>	URBANO	<input type="checkbox"/>	SEM URBANO	<input type="checkbox"/>	RURAL	<input type="checkbox"/>	AGRICOLA
ENTORNO	<input checked="" type="checkbox"/>	HOMOGENEO	<input type="checkbox"/>	MIXTO/HOMOGENEO	<input type="checkbox"/>	HETEROGENEO	<input type="checkbox"/>	SIN ORDEN
COMERCIALIZACION	<input type="checkbox"/>	< 6 MESES	<input checked="" type="checkbox"/>	6-9 MESES	<input type="checkbox"/>	9-18 MESES	<input type="checkbox"/>	> 18 MESES

**4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

**Construcción N° 1 y 2. NAVE PRINCIPAL O SALA DE VENTAS:** Nave tipo industrial, con paredes de bloque de concreto y lamina troquelada, fachada con paneles compuestos de aluminio (PCA), piso de concreto pulido, marcos de acero de alma llena con perfil tipo "H" para columnas y vigas, cubierta de lámina troquelada con aislante termoacústico, tragaluz y luminarias fluorescentes, puertas abatibles de vidrio fijo y cortina metálica.

- **Estado general de la construcción:** Bueno, son construcciones en buen estado de conservación y mantenimiento.



**Construcción N° 3.** MEZANINE DE SISTEMA MIXTO: Paredes de bloque de concreto, piso cerámico, cubierta de lámina de fibrocemento sobre estructura metálica y servicios sanitarios enchapados.

- **Estado general de la construcción:** Intermedio, construcciones con mantenimiento básico. No se observó daño en estructura.

**Construcción N° 4.** OFICINA DENTRO DE NAVE: divisiones de Tablaroca, puertas prefabricadas, cielo falso tipo galaxy con luminarias fluorescentes y difusores.

- **Estado general de la construcción:** Intermedio, construcciones con mantenimiento básico. No se observó daño en estructura.

**Construcción N° 5.** MEZANINE LIVIANO: Estructura metálica en base a tubo estructural y ángulos de 2", con piso de fibrocemento, pasamanos y gradas de acceso.

- **Estado general de la construcción:** Regular.

**Construcción N° 6.** CELOBLOCK: Paredes de ladrillos de arcilla, piso de ladrillo de barro, estructura de madera y cubierta de teja de barro.

- **Estado general de la construcción:** Deficiente, construcciones sin mantenimiento. No se observó daño en estructura.

#### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

##### ▪ Ventajas:

El inmueble se ubica dentro la zona urbana del municipio de Santa Ana, dentro del corredor comercial del municipio, rodeado de inmuebles comerciales e industriales. La zona se considera de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, restaurantes, supermercados, hoteles, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

##### ▪ Desventajas:

Menor demanda: Por ser un local destinado para uso comercial, es complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor, pues se limita a inquilinos que busquen alquilar para usos comerciales y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que ya se cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET	X	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CORDON	X	QUINETA
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES	X	PICK UPS/CAMION	X	MOTO TAXI	X	TAXI APPS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA	X	SECUNDARIA	X	TERCIARIA	X	VECNAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

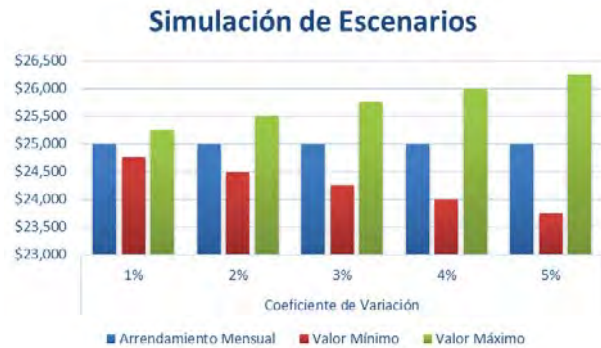
Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

METODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALIDACION	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRITERIA FREJURE SOYAPANGO	VAL MART SOYAPANGO	BODEGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE		COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	6,149.12	3,500.00	20,063.50	17,146.48
PRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	4,213.35	2,000.00	20,063.50	7,200.00
EDAD (años)	14	15	15	15
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	10	20	25
CUS (coeficiente de uso del suelo)	0.6852	0.5714	1.0000	0.4105
ESTADO DE CONSERVACION	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
FEC (Segun Ross-Heideke)	0.9748	0.9748	0.9748	0.9748
FACTORES DE DEPRECIACION/ESTADO	0.8818	0.9167	0.8216	0.7654
PRECION DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$13,000.00	\$200,000.00	\$28,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$6.00	\$9.96	\$1.69
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		78.50%		
TERRENO (PVT)		21.50%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO	0.8923	1.5665	1.4422	
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	0.9797	1.0579	1.1194	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.8867	0.3797	0.6794	
ESTADO DE CONSERVACION	0.9701	1.0378	1.1194	
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE	1.0000	1.0000	0.9500	
ACABADOS CONSTRUCTIVOS	1.0000	1.0000	1.1000	
UBICACION	0.9000	0.8000	0.9600	
PUNTAJAJIDAD	1.0000	1.0000	1.0000	
<b>FACTOR GLOBAL</b>	<b>1.1123</b>	<b>0.5222</b>	<b>1.0890</b>	
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$9.47	\$5.30	\$9.24	
VALOR DE RENTA PROMEDIO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$6.00			
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO	\$6.00			
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:	\$25,280.11			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>	<b>\$25,000.00</b>			
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:	\$5,774.84			
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:	\$19,225.16			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: VEINTICINCO MIL 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

Santa Ana II	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$25,000	\$25,000	\$25,000	\$25,000	\$25,000
Valor Mínimo	\$24,750	\$24,500	\$24,250	\$24,000	\$23,750
Valor Máximo	\$25,250	\$25,500	\$25,750	\$26,000	\$26,250



## 9. Riesgos y seguros:

### ▪ Riesgos asociados a los inmuebles construidos

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Media	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Santa Ana II	
Valor de Terreno	\$671,995.00
Valor de Construcción	\$2,390,005.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$3,062,000.00</b>

## 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición de los inmuebles objeto de este

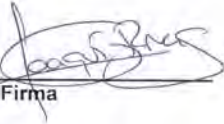
estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dichos inmuebles.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de inmuebles que ya están en uso, pueden considerarse como inmuebles que ya tienen un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlos, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



## Estudio de Mercado del Inmueble denominado "Terreno La Joya"

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado "Terreno La Joya" ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble en análisis consiste en un inmueble de naturaleza comercial que está conformado por un solo cuerpo, tanto registral como físico, y con una descripción técnica con rumbos y distancias que delimitan el perímetro, según detalle:

Matricula	Área Registral	Área Estimada
	(Escritura)	Catastral 0511U38/1018 CNR
30175511-00000	14,197.60 m <sup>2</sup>	14,200.41 m <sup>2</sup>
SUMA	14,197.60 m <sup>2</sup> 20,313.93 Vr <sup>2</sup>	14,200.41 m <sup>2</sup> 20,317.95 Vr <sup>2</sup>

El inmueble se ubica sobre Carretera al Puerto de La Libertad y el Desvío hacia el Municipio de Nuevo Cuscatlán, sobre dicha calle se encuentran una serie de proyectos industriales y residenciales. Frente al inmueble al Costado Poniente se encuentra el Centro Comercial La Joya. Un factor importante en la plusvalía es la ampliación y mejoramiento de la Carretera al Puerto de La libertad, así como el desarrollo de Centros comerciales y urbanísticos. Partiendo del inmueble al costado poniente separado por carretera a El Puerto de La Libertad Residencial Las Piletas y Centro Comercial La Joya; en dirección norte en colindancia con zona franca de



Santa Tecla, a 2.2 Km Alcaldía y Centro Histórico de Santa Tecla; en dirección sur-orienta a 1.6 Km con el Casco Urbano del Municipio de Nuevo Cuscatlán.

- **Propietario actual del terreno:** La Salvadora, S.A. de C.V.
- **Uso Actual del terreno:** Lote de terreno sin construcción. El inmueble no posee ningún tipo de construcción de valor considerable por lo que únicamente se considera el terreno

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Terreno La Joya				
<b>Ubicación Registral:</b>	Hijuela #2, Porción A-Dos, Finca Las Piletas, Jurisdicción del Municipio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de La Libertad. Actualmente Carretera a Nuevo Cuscatlán y Carrera a El Puerto de La Libertad, Ex finca Las Piletas. Identificación Catastral 0511U38-1018.			
<b>Colindancias:</b>	Norte	Tres tramos rectos y colinda con DOALL ENTERPRISES S.A de C.V, Calle a Huizúcar y Nuevo Cuscatlán, de veinticinco metros de ancho y Empresa ETESAL, S.A. de C.V.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Un tramo recto y linda con Porción B, de donde se desmembró el inmueble sujeto de valúo.		
	Oriente	Un tramo recto y colinda con Empresa SALMAR S.A de C.V y Calle a Huizúcar y Nuevo Cuscatlán, de veinticinco metros de ancho.		
			<b>X</b>	<b>Y</b>



#### 3.1 Descripción del área de estudio:

El mercado de terrenos de las zonas donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, con un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de proyectos comerciales, la reconversión de viviendas hacia fines comerciales ha sido el motor económico de la zona debido a la amplia extensión de los terrenos originales, lo que permitió el desarrollo de proyectos que requerirán grandes extensiones de terrenos, en particular para tipos de negocios que requieren alto tráfico de personas con necesidad de estacionamiento.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente entre los diferentes proyectos. La oferta actual

de lotes baldíos es escasa, la principal oferta es de terrenos con construcciones a demoler.

En cuanto a las estructuras, existe diversidad importante de tipologías constructivas, observándose oficinas corporativas, restaurantes de comida rápida, bancos, centros comerciales, supermercados, comercios varios. EL costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo y en actual proceso de transformación a ser una de las zonas más dinámicas y de alto valor del país.

#### **4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, en el inmueble no existen construcciones ni edificaciones.

#### **5. Inquilinos Actuales o Potenciales:**

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Por tratarse de un inmueble de naturaleza comercial, en el mediano o largo plazo, se espera poder dar en arrendamiento dicho inmueble a la sociedad Almacenes Vidri, S.A. de C.V., con el propósito de que construya una nueva sucursal de ventas, bodegas u oficinas administrativas según sea la proyección y necesidades de crecimiento de dicha sociedad.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### **6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:**

##### ▪ Ventajas:

El inmueble se ubica dentro del casco urbano de la ciudad de San Salvador, sobre la carretera al puerto de La Libertad. En la zona existen áreas residenciales de clase alta y clase media, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, colegios privados, universidades privadas, supermercados, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

##### ▪ Desventaja:

Menor demanda: Por ser un inmueble que se destinará para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es: área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

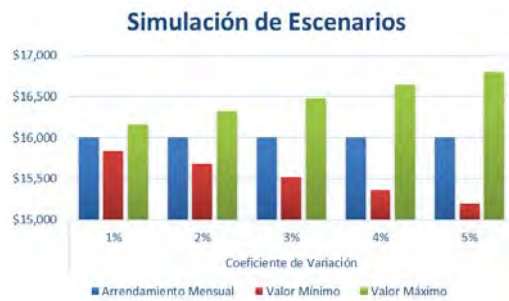
Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la SSF Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACIÓN	INMUEBLE A	COMPARABLE 1	INMUEBLES COMPARABLES	COMPARABLE 3
UBICACIÓN		FRUTERÍA FERRO SOVAPANGO	WALHART SOVAPANGO	BODEGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	14,197.00	3,509.00	20,083.50	17,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERÍMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
ÁREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
EUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUEHO	BUEHO	BUEHO	BUEHO
FEC (Según Ross-Heideke)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR DEPRECIACIÓN/ESTADO	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$3,500.00	\$80,000.00	\$12,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$1.51	\$3.98	\$0.70
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCIÓN (PVC)	0.00%			
TERRENO (PVT)	100.00%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</b>				
ÁREA DE TERRENO		0.8176	0.9917	1.0920
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		1.0000	1.0000	1.0000
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACIÓN		1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.9000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN		0.7000	0.5500	0.9000
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>0.5681</b>	<b>0.4903</b>	<b>0.6249</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO:		\$0.89	\$7.85	\$0.44
VALOR DE RENTA PROMEDIO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$1.09		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO:		\$1.13		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$15,227.24		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>		<b>\$16,000.00</b>		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:</b>		<b>\$16,000.00</b>		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCIÓN:</b>		<b>\$0.00</b>		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: DIECISEIS MIL 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando valores de renta mensual mínimos y máximos.

La Joya	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$16,000	\$16,000	\$16,000	\$16,000	\$16,000
Valor Mínimo	\$15,840	\$15,680	\$15,520	\$15,360	\$15,200
Valor Máximo	\$16,160	\$16,320	\$16,480	\$16,640	\$16,800



## 9. Riesgos y seguros:

### ▪ Riesgos asociados a los terrenos

Los riesgos asociados a los terrenos incluyen a esos que dañan el valor y la calidad física del terreno, ya sean por cambios en la demanda de la zona o por cambios en la topografía de la tierra. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a los cambios en la economía de la municipalidad.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del terreno	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	<i>Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al terreno; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.</i>	Baja	<i>Pólizas de seguro contra todo riesgo.</i>
Riesgo de Contraparte	Riesgo de actuaciones indebidas	Pérdida por invasión de terreno o actuaciones indebidas por parte de terceros o propiedades colindantes.	Baja	Mediciones del terreno y valúos por Perito Valuador. Revisión de registros de catastro sobre el terreno.

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrita en la SSF Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

<b>La Joya</b>	
Valor de Terreno	<b>\$1,987,350.00</b>

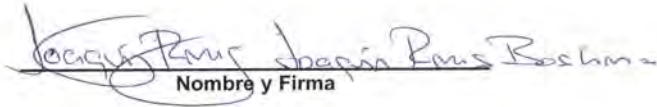
## 11. Conclusiones y recomendaciones

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este



estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

12 de agosto, 2020

  
Nombre y Firma

## Estudio de Mercado del Inmueble denominado "Terreno Santa Tecla"

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado "Terreno Santa Tecla" ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble en análisis consiste en un inmueble de naturaleza comercial que está conformado por un solo cuerpo, tanto registral como físico, y con una descripción técnica con rumbos y distancias que delimitan el perímetro, según detalle:

Matricula	Área Registral	Área Estimada
	(Escritura)	Catastral / Plano Topografico
30162090-00000	13,269.99 m <sup>2</sup>	cat= 13,269.3 m <sup>2</sup>
		plano= 13269.99 m <sup>2</sup>
SUMA	13,269.99 m <sup>2</sup>	13269.99 m <sup>2</sup>
	18,986.70 Vr <sup>2</sup>	18,968.71 v <sup>2</sup>

El inmueble se ubica en una zona Comercial (Centro Comercial La Skina, Centro Comercial Santa Rosa), además de Residenciales habitacionales como Residencial Santa Rosa, Residencial San Rafael, entre las más significativas. Cuenta con varios accesos principales (ver esquema de ubicación gráfico). El inmueble constituye una cuadra o manzana urbana de terreno libre, rodeado por dos calles principales y dos avenidas, que al poniente interconecta con otras colonias, y al Oriente con el Centro Histórico de la ciudad de Santa Tecla, además accesibilidad al Bulevar Monseñor Romero. El inmueble se localiza frente a Centro Comercial La Skina y Residencial Santa Rosa Sur, en sentido oriente a 900 metros

de salida a Carretera a Los Chorros, en dirección oriente a 200 metros de Mercado Municipal Dueñas, y 750 metros de Alcaldía Municipal y Centro Histórico de Santa Tecla. Por lo antes expuesto la calificación de la ubicación del inmueble es considerada como excelente.

- Propietario actual del terreno: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso Actual del terreno: Lote de terreno sin construcción. El inmueble no posee ningún tipo de construcción de valor considerable por lo que únicamente se considera el terreno.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Terreno Santa Tecla				
<b>Ubicación Registral:</b>	Catorce Av. Norte y Tercera Calle Poniente, Finca San Rafael de la ciudad de Nueva San salvador, ahora Santa Tecla, lugar conocido como el Maicillal, departamento de La Libertad. Identificación Catastral 0511U27-01.			
<b>Colindancias:</b>	Norte	Tramo recto y colinda con Finca san Rafael, conocido como porción El Casco, Calle Real o Quinta Calle Poniente.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Tramo recto y colinda con la Tercera Calle poniente de por medio.		
	Oriente	Tramo recto y colinda con la Catorce Avenida Norte.	<b>X</b>	<b>Y</b>
	Poniente	Dos tramos y colinda con Finca Santa Rosa propiedad de Eugenia Viuda de	13.67578	-89.28949



#### 3.1 Descripción del área de estudio:

El mercado de terrenos de las zonas donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, con un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de proyectos comerciales, la reconversión de viviendas hacia fines comerciales ha sido el motor económico de la zona debido a la amplia extensión de los terrenos originales, lo que permitió el desarrollo de proyectos que requerirán grandes extensiones de terrenos, en particular para tipos de negocios que requieren alto tráfico de personas con necesidad de estacionamiento.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente entre los diferentes proyectos. La oferta actual de lotes baldíos es escasa, la principal oferta es de terrenos con construcciones a demoler.

En cuanto a las estructuras, existe diversidad importante de tipologías constructivas, observándose oficinas corporativas, restaurantes de comida rápida,

bancos, centros comerciales, supermercados, comercios varios. EL costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo y en actual proceso de transformación a ser una de las zonas más dinámicas y de alto valor del país.

#### **4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, en el inmueble no se observan edificaciones o construcciones sujetas de valuación. Cabe mencionar que existen tapias de tipo prefabricados que están dispuestos para ser desmontados y los muros fijos (empotrados) son vestigios de construcciones informales, razón por la cual no son incluidos en el valúo ni en el presente estudio de mercado.

#### **5. Inquilinos Actuales o Potenciales:**

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Por tratarse de un inmueble de naturaleza comercial, en el mediano o largo plazo, se espera poder dar en arrendamiento dicho inmueble a la sociedad Almacenes Vidri, S.A. de C.V., con el propósito de que construya una nueva sucursal de ventas, bodegas u oficinas administrativas según sea la proyección y necesidades de crecimiento de dicha sociedad.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### **6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:**

##### ▪ Ventajas:

El inmueble se ubica dentro del casco urbano de la ciudad de Santa Tecla, sobre la 3a. Calle Poniente. En la zona existen áreas residenciales de clase media-alta, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, colegios privados, supermercados, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

##### ▪ Desventaja:

Menor demanda: Por ser un inmueble que se destinará para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

#### **7. Proyección de venta o flujos del inmueble:**

▪ Flujos de caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es: área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la SSF Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

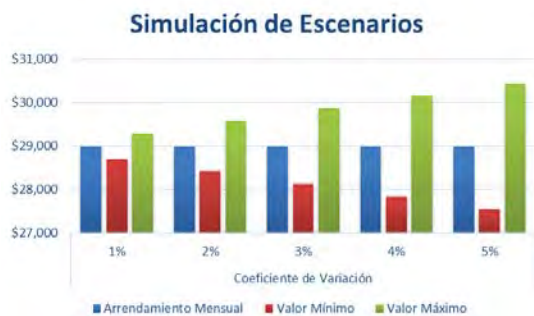
MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	COMPARABLE 1	INMUEBLES COMPARABLES	COMPARABLE 3
UBICACION		FRFRTERIA FREIND SOYABAND	WAL MART SOYABAND	BODEGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	13,269.99	3,300.00	20,083.50	17,146.4E
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ESTADO DE CONSERVACION	MEDIO	MEJOR	MEJOR	MEJOR
FEC (Según Ross-Heideke)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$5,500.00	\$80,000.00	\$12,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$1.57	\$3.98	\$0.70
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)		0.00%		
TERRENO (PVT)		100.00%		
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0.0013	0.0013	1.0721
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		1.0000	1.0000	1.0000
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACION		1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.9000
ACERADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	1.0000	1.0000
UBICACION		1.2500	1.0000	1.2500
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>0.9791</b>	<b>0.9915</b>	<b>1.3270</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$1.54	\$2.05	\$0.92
VALOR DE RENTA PROMEDIO / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$2.14		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$2.15		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$20,330.48		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>		<b>\$29,000.00</b>		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$29,000.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:		\$0.00		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: VE INTINUEVE MIL 00/100 DOLARES.</b>				

**8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento**

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando valores de renta mensual mínimos y máximos.

Terreno Santa Tecla	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$29,000	\$29,000	\$29,000	\$29,000	\$29,000
Valor Mínimo	\$28,710	\$28,420	\$28,130	\$27,840	\$27,550
Valor Máximo	\$29,290	\$29,580	\$29,870	\$30,160	\$30,450





## 9. Riesgos y seguros:

### ▪ Riesgos asociados a los terrenos

Los riesgos asociados a los terrenos incluyen a esos que dañan el valor y la calidad física del terreno, ya sean por cambios en la demanda de la zona o por cambios en la topografía de la tierra. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a los cambios en la economía de la municipalidad.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del terreno	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	<i>Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al terreno; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.</i>	Baja	<i>Pólizas de seguro contra todo riesgo.</i>
Riesgo de Contraparte	Riesgo de actuaciones indebidas	Pérdida por invasión de terreno o actuaciones indebidas por parte de terceros o propiedades colindantes.	Baja	Mediciones del terreno y valúos por Perito Valuador. Revisión de registros de catastro sobre el terreno.

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrita en la SSF Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Terreno Santa Tecla	
Valor de Terreno	\$1,377,435.00

## 11. Conclusiones y recomendaciones

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

## Estudio de Mercado del Inmueble denominado "Terreno La Cima"

Agosto 2020

12 de agosto, 2020

  
Nombre y Firma

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado "Terreno La Cima" ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble en análisis consiste en un inmueble de naturaleza comercial que está conformado por un solo cuerpo, tanto registral como físico, y con una descripción técnica con rumbos y distancias que delimitan el perímetro, según detalle:

Matricula	Area Registral	Area Estimada
	(Escritura)	Catastral 0614UA0/1039 CNR
60011871-00000	3,516.68 m2	3,516.66 m2
SUMA	3,516.68 m2	3,516.66 m2
	5,031.67 Vr2	5031.63 v2

El inmueble es colindante con Supermercado Despensa de Don Juan La Cima, se ubica sobre el Bulevar Luis Poma que conduce de Urbanización La Cima hacia Huizúcar y Antiguo Cuscatlán, la zona se ha desarrollado con uso habitacional de tipo residencial, y con creciente uso de comercio y servicio, notándose, gasolineras, supermercados, cementerios, talleres, restaurantes, entre otros. El inmueble se localiza en el núcleo urbano conocido como La Cima, al norte en 600 metros se encuentra el Parque Memorial La Resurrección y Residencial Altamira, continuando al norte se localiza el paso a desnivel Paso del Jaguar (parte de la

Autopista a Comalapa) a 2 km desde el inmueble. Y en dirección Sur-Poniente a 2.7 km se localiza la Urbanización Madre Selva y Santa Elena

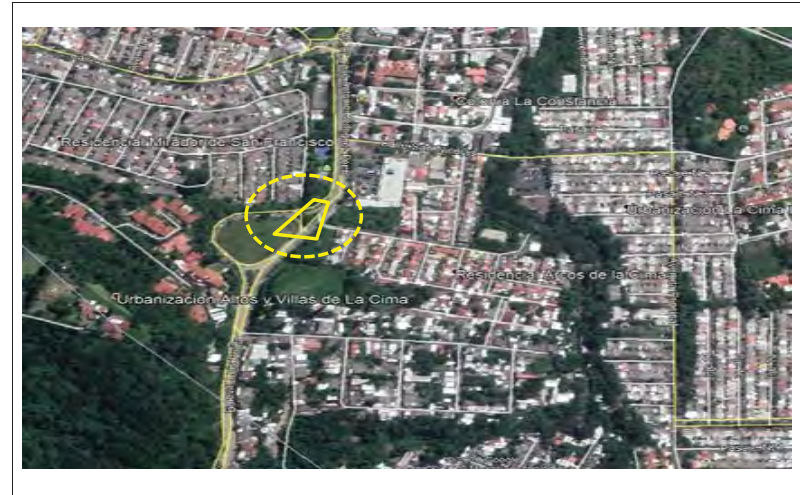
- **Propietario actual del terreno:** La Salvadora, S.A. de C.V.
- **Uso Actual del terreno:** Lote de terreno sin construcción. El inmueble no posee ningún tipo de construcción de valor considerable por lo que únicamente se considera el terreno.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Terreno La Cima				
<b>Ubicación Registral:</b>	Finca Guillermina, porción Uno Lote A, Antigua calle a Huizúcar, Departamento de San Salvador. Identificación Catastral 0614UA0-1039.			
<b>Colindancias:</b>	Norte	Colinda con terrenos de Despensa de Don Juan.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Cuatro tramos que colindan con Urbanización Arcos de la Cima y calle de por medio.		
	Oriente	Colinda con terrenos de Urbanización Arcos de la Cima.	<b>X</b>	<b>Y</b>
	Poniente	Cinco tramos que colindan, con terrenos de la Castellana S.A. de C.V. y calle a Huizúcar de por medio.	13.66557	-89.2237



#### 3.1 Descripción del área de estudio:

El mercado de terrenos de las zonas donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, con un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de proyectos comerciales, la reconversión de viviendas hacia fines comerciales ha sido el motor económico de la zona debido a la amplia extensión de los terrenos originales, lo que permitió el desarrollo de proyectos que requerirán grandes extensiones de terrenos, en particular para tipos de negocios que requieren alto tráfico de personas con necesidad de estacionamiento.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente entre los diferentes proyectos. La oferta actual de lotes baldíos es escasa, la principal oferta es de terrenos con construcciones a demoler.

En cuanto a las estructuras, existe diversidad importante de tipologías constructivas, observándose oficinas corporativas, restaurantes de comida rápida,

bancos, centros comerciales, supermercados, comercios varios. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo y en actual proceso de transformación a ser una de las zonas más dinámicas y de alto valor del país.

#### **4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, en el inmueble no existen construcciones ni edificaciones.

#### **5. Inquilinos Actuales o Potenciales:**

- Inquilino Actual: inexistente.
  
- Inquilino Potencial: Por tratarse de un inmueble de naturaleza comercial, en el mediano o largo plazo, se espera poder dar en arrendamiento dicho inmueble a la sociedad Almacenes Vidri, S.A. de C.V., con el propósito de que construya una nueva sucursal de ventas, bodegas u oficinas administrativas según sea la proyección y necesidades de crecimiento de dicha sociedad.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### **6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:**

- Ventajas:

El inmueble se ubica dentro del casco urbano de la ciudad de San Salvador, sobre la calle antigua a Huizúcar. En la zona existen áreas residenciales de clase media, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, colegios privados, supermercados, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- Desventaja:

Demanda especializada: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

#### **7. Proyección de venta o flujos del inmueble:**

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento:



La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es: área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la SSF Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

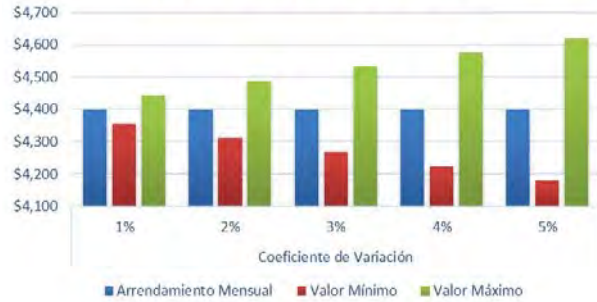
MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRITERIA FREUND SOYAPANGO	WAL MART SOYAPANGO	BODEGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	2,516.88	2,509.00	20,083.50	17,142.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FEC (Según Ross-Heidecke)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PRECION DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$5,500.00	\$86,000.00	\$12,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$1.57	\$4.98	\$0.70
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)	0.00%			
TERRENO (PVT)	100.00%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0.9888	1.2211	1.9691
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		1.0000	1.0000	1.0000
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACION		1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE ACCESORIAL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.9000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	1.0000	1.1000
UBICACION		0.7000	0.5500	0.6000
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR GLOBAL		0.9992	0.7268	1.1696
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$1.20	\$2.89	\$0.62
VALOR DE RENTA PROMEDIO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$1.60		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$1.25		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO		\$4,205.85		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO		\$4,400.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO		\$4,400.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION		\$0.00		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: CUATRO MIL CUATROCIENTOS 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando valores de renta mensual mínimos y máximos.

Terreno la Cima	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$4,400	\$4,400	\$4,400	\$4,400	\$4,400
Valor Mínimo	\$4,356	\$4,312	\$4,268	\$4,224	\$4,180
Valor Máximo	\$4,444	\$4,488	\$4,532	\$4,576	\$4,620

### Simulación de Escenarios



### 9. Riesgos y seguros:

#### Riesgos asociados a los terrenos

Los riesgos asociados a los terrenos incluyen a esos que dañan el valor y la calidad física del terreno, ya sean por cambios en la demanda de la zona o por cambios en la topografía de la tierra. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a los cambios en la economía de la municipalidad.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del terreno	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	<i>Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al terreno; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.</i>	Baja	<i>Pólizas de seguro contra todo riesgo.</i>
Riesgo de Contraparte	Riesgo de actuaciones indebidas	Pérdida por invasión de terreno o actuaciones indebidas por parte de terceros o propiedades colindantes.	Baja	Mediciones del terreno y valúos por Perito Valuador. Revisión de registros de catastro sobre el terreno.

### 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrita en la SSF Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

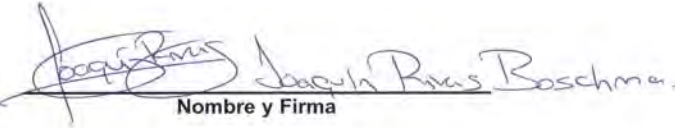
Terreno la Cima	
Valor de Terreno	\$470,557.00

### 11. Conclusiones y recomendaciones

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este

estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

12 de agosto, 2020

  
Nombre y Firma

## Estudio de Mercado del Inmueble denominado

“Terreno La Cima El Arco”

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado “Terreno La Cima El Arco” ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble en análisis consiste en un inmueble de naturaleza comercial que está conformado por un solo cuerpo, tanto registral como físico, y con una descripción técnica con rumbos y distancias que delimitan el perímetro, según detalle:

Matricula	Área Registral	Área Estimada
	(Escritura)	Catastral
60099554-00000	2,382.59 m2	2,391.90 m2
SUMA	2,382.59 m2	2,391.90 m2
	3,409.01 Vr2	3,422.33 Vr2

El inmueble es colindante con Supermercado Despensa de Don Juan La Cima, se ubica sobre el Bulevar Luis Poma que conduce de Urbanización La Cima hacia Huizúcar y Antiguo Cuscatlán, la zona se ha desarrollado con uso habitacional de tipo localiza el paso a desnivel Paso del Jaguar (parte de la Autopista a Comalapa) a 2 km desde el inmueble. Y en dirección Sur-Poniente a 2.7 km se localiza la Urbanización Madre Selva y Santa Elena.

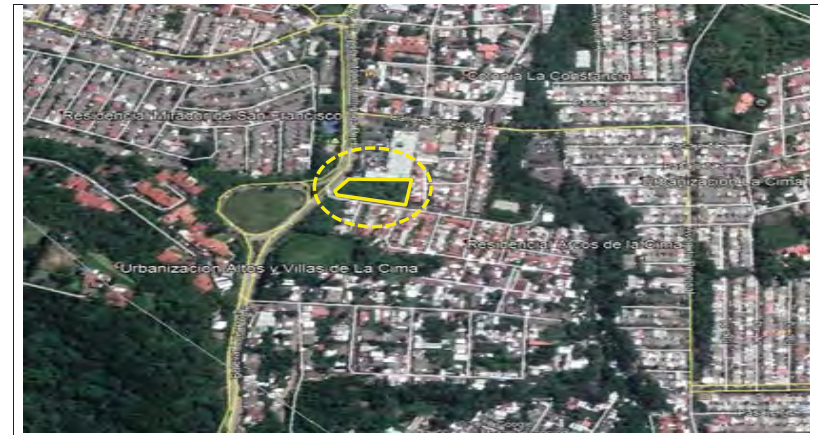
- **Propietario actual del terreno:** La Salvadora, S.A. de C.V.
- **Uso Actual del terreno:** Lote de terreno sin construcción. El inmueble no posee ningún tipo de construcción de valor considerable por lo que únicamente se considera el terreno.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Terreno La Cima El Arco				
<b>Ubicación Registral:</b>	Residencial Arcos de la Cima, Final, Calle San Nicolas Hoy Bulevar Luis Poma, Final Senda Los Claveles, Jurisdicción de San Salvador, departamento de San Salvador. Identificación Catastral 0614UA0/1037.			
<b>Colindancias:</b>	Norte	Linda con Urbanización Arcos de La Cima y calle de acceso a la misma.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con inmueble de Trinidad Cáceres Ayala.		
	Oriente	Linda con casa de la Urbanización Arcos de La Cima.	<b>X</b>	<b>Y</b>
	Poniente	con franja que rompe continuidad con carretera propiedad del estado de El Salvador (derecho de vía).	13.66589	-89.22355



#### 3.1 Descripción del área de estudio:

El mercado de terrenos de las zonas donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, con un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de proyectos comerciales, la reconversión de viviendas hacia fines comerciales ha sido el motor económico de la zona debido a la amplia extensión de los terrenos originales, lo que permitió el desarrollo de proyectos que requerirán grandes extensiones de terrenos, en particular para tipos de negocios que requieren alto tráfico de personas con necesidad de estacionamiento.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente entre los diferentes proyectos. La oferta actual de lotes baldíos es escasa, la principal oferta es de terrenos con construcciones a demoler.

En cuanto a las estructuras, existe diversidad importante de tipologías constructivas, observándose oficinas corporativas, restaurantes de comida rápida, bancos, centros comerciales, supermercados, comercios varios. El costo por m<sup>2</sup>



depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo y en actual proceso de transformación a ser una de las zonas más dinámicas y de alto valor del país.

#### **4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, en el inmueble no existen construcciones ni edificaciones.

#### **5. Inquilinos Actuales o Potenciales:**

- Inquilino Actual: inexistente.
  
- Inquilino Potencial: Por tratarse de un inmueble de naturaleza comercial, en el mediano o largo plazo, se espera poder dar en arrendamiento dicho inmueble a la sociedad Almacenes Vidri, S.A. de C.V., con el propósito de que construya una nueva sucursal de ventas, bodegas u oficinas administrativas según sea la proyección y necesidades de crecimiento de dicha sociedad.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### **6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:**

- Ventajas:

El inmueble se ubica dentro del casco urbano de la ciudad de San Salvador, sobre la calle antigua a Huizúcar. En la zona existen áreas residenciales de clase

media, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, colegios privados, supermercados, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- Desventaja:

Menor demanda: Por ser un inmueble que se destinará para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del local hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

#### **7. Proyección de venta o flujos del inmueble:**

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es: área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

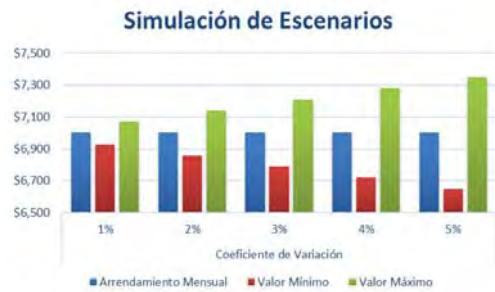
Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la SSF Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACIÓN	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACIÓN		FERRITESSIA TERRENO SOYABANCO	WAL MART SOYABANCO	BODEGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	2,382.59	3,500.00	20,083.50	17,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERÍMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
ÁREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUEÑO	BUEÑO	BUEÑO	BUEÑO
FEC (Según Ross-Heidecke)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR DEPRECIACIÓN/ESTADO	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$5,500.00	\$80,000.00	\$12,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$1.57	\$1.98	\$0.70
<b>INDICENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCIÓN (PVC)	0.00%			
TERRENO (PVT)	100.00%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</b>		<b>FACTORES COMPARABLE 1</b>		
ÁREA DE TERRENO		1.1172	1.5976	2.5404
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		1.0000	1.0000	1.0000
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACIÓN		1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.8000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	1.0000	4.2000
UBICACIÓN		0.9000	0.8000	0.9500
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>1.0055</b>	<b>1.2743</b>	<b>2.3977</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$1.58	\$5.00	\$1.68
VALOR DE RENTA PROMEDIO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$2.78		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO:		<b>\$2.80</b>		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$6,671.25		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>		<b>\$7,000.00</b>		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$7,000.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCIÓN:		\$0.00		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: SIETE MIL 00/100 DÓLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando valores de renta mensual mínimos y máximos.

La Cima el Arco	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$7,000	\$7,000	\$7,000	\$7,000	\$7,000
Valor Mínimo	\$6,930	\$6,860	\$6,790	\$6,720	\$6,650
Valor Máximo	\$7,070	\$7,140	\$7,210	\$7,280	\$7,350



### 9. Riesgos y seguros:

- Riesgos asociados a los terrenos**

Los riesgos asociados a los terrenos incluyen a esos que dañan el valor y la calidad física del terreno, ya sean por cambios en la demanda de la zona o por cambios en la topografía de la tierra. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a los cambios en la economía de la municipalidad.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del terreno	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al terreno; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Baja	Pólizas de seguro contra todo riesgo.
Riesgo de Contraparte	Riesgo de actuaciones indebidas	Pérdida por invasión de terreno o actuaciones indebidas por parte de terceros o propiedades colindantes.	Baja	Mediciones del terreno y valúos por Perito Valuador. Revisión de registros de catastro sobre el terreno.

### 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrita en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

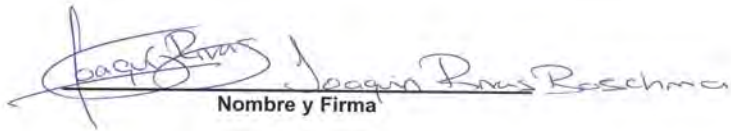
<b>La Cima el Arco</b>	
Valor de Terreno	\$253,465.00

### 11. Conclusiones y recomendaciones

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este

estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

12 de agosto, 2020

  
Nombre y Firma

## Estudio de Mercado del Inmueble denominado "Sucursal San Miguel III (Maxidespensa)"

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores de los inmuebles denominados "Inmuebles San Miguel III" ubicados en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción de los Inmuebles:

Los inmuebles son de naturaleza comercial. El terreno está formado por dos cuerpos registrales que se identifican de la siguiente forma:

Cuerpo	Área Registral	Área Estimada
	(Escritura)	Catastral
80235432-00000	2,295.52 m2	5,772.14 m2
80188378-00000	3,476.62 m2	
<b>SUMA</b>	5,772.14 m2	
	<b>8,258.78 Vr2</b>	<b>8,258.78 Vr2</b>

El inmueble se ubica en Km 136+100 de La Carretera Panamericana, la principal vía de acceso a la Ciudad de San Miguel, zona con creciente desarrollo y demanda inmobiliaria, zona con uso de suelo múltiple predominando comercio-servicio, e institucional, observándose gasolineras, ferreterías, hoteles, supermercados, restaurantes y diferentes locales comerciales. El sector cuenta con todos los servicios básicos públicos y privados.

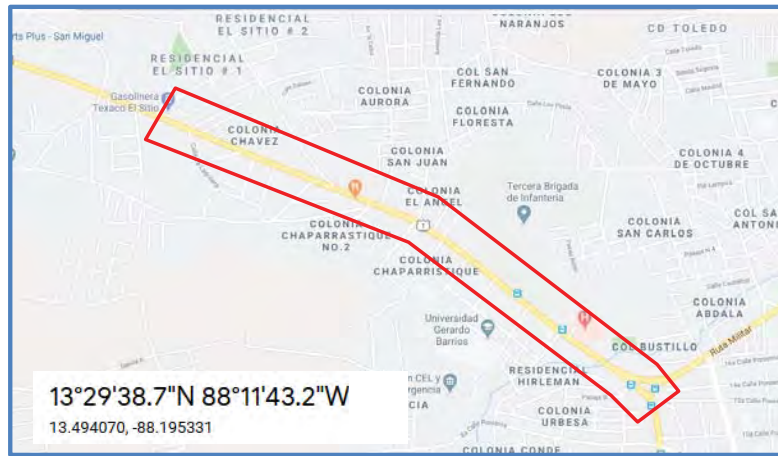
- Propietario actual del Terreno: Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.
- Uso Actual del Terreno: Salas de Venta de Almacenes Vidrí.





acceso es la carretera panamericana, la cual es de doble circulación con retornos con redondeles.

**MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN**



**3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.**

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de comercialización, debido a la alta demanda de espacios comerciales en el entorno.

El principal uso del suelo es para fines comerciales, observándose un desarrollo homogéneo. La oferta actual de lotes es normal, se han observado transacciones de terrenos para proyectos comerciales.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose almacenes de consumo masivo, bancos, ventas de repuestos, supermercados y ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA					
USO DEL SUELO	<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACIÓN	<input type="checkbox"/> < 25%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 25% - 50%	<input type="checkbox"/> 50% - 75%	<input checked="" type="checkbox"/> = 100%
OFERTA	<input type="checkbox"/> ALTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> RESTRINGIDA
DEMANDA	<input type="checkbox"/> ALTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> RESTRINGIDA
PLUSVALÍA	<input type="checkbox"/> CRESCIENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NORMAL	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> DECRECIENTE
ZONA	<input checked="" type="checkbox"/> URBANO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> SEMI URBANO	<input type="checkbox"/> RURAL	<input type="checkbox"/> AGRICOLA
ENTORNO	<input checked="" type="checkbox"/> HOMOGÉNEO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> MIXTO/HOMOGÉNEO	<input type="checkbox"/> HETEROGÉNEO	<input type="checkbox"/> SIN ORDEN
COMERCIALIZACION	<input type="checkbox"/> < 6 MESES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 6-9 MESES	<input type="checkbox"/> 9-18 MESES	<input type="checkbox"/> > 18 MESES

**4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:**

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, no existen edificaciones y/o construcciones que sean sujetas de valuación.

**5. Inquilinos Actuales o Potenciales:**

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Por tratarse de un inmueble de naturaleza comercial, en el mediano o largo plazo, se espera poder dar en arrendamiento el inmueble a la sociedad Almacenes Vidri, S.A. de C.V., con el propósito de que se construya una nueva sucursal de ventas, bodegas u oficinas administrativas según sea la proyección y necesidades de crecimiento de dicha sociedad.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

**6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:**

- Ventajas:

El inmueble se ubica dentro del casco urbano de la ciudad de San Miguel, sobre la carretera Panamericana. En la zona existen áreas residenciales de clase alta y clase media, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, colegios privados, universidades privadas, supermercados, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- Desventajas:

Demanda especializada: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA							
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE		AGUAS NEGRAS	X
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET	X
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CORDON	X
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION	X	MOTO TAXI	X
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA	
							AGUAS LUVIAS
							SEGURIDAD
							CUNETAS
							TAXI/APP
							VEGINAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento.

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

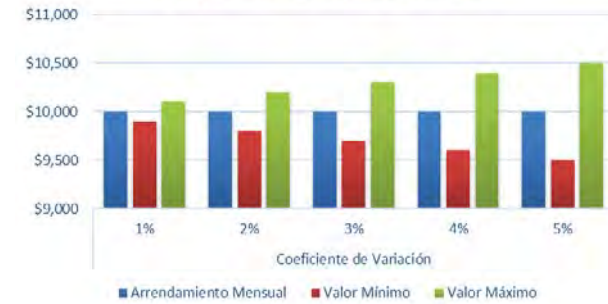
MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARÁMETROS DE VALUACIÓN	INMUEBLE A	INMUEBLES COMPARABLES		
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACIÓN		FERRITERIA PIEDRA SOYAPANGO	WAL MART SOYAPANGO	BODEGAS ALMACÉN'S PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
ÁREA DE TERRENO (m²)	5,772.14	3,500.00	20,083.50	17,148.45
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERÍMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
ÁREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m²)	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA ÚTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUE (Coeficiente de uso del suelo)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FEC (Según Ross-Heidecke)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR DEPRECIACIÓN/ESTADO	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$5,500.00	\$80,000.00	\$12,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$1.57	\$3.98	\$0.70
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCIÓN (PVC)	0.00%			
TERRENO (PVT)	100.00%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACIÓN</b>				
ÁREA DE TERRENO	0.4016	1.0979	1.4927	
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	1.0000	1.0000	1.0000	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.0000	1.0000	1.0000	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000	
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE	1.0000	1.0000	0.5000	
ACABADOS CONSTRUCTIVOS	1.0000	1.0000	1.1000	
UBICACIÓN	1.1500	0.9000	1.2600	
FUNCIONALIDAD	1.0000	1.0000	1.0000	
<b>FACTOR GLOBAL</b>	<b>1.0768</b>	<b>0.9881</b>	<b>1.7734</b>	
VALOR DE RENTA / m² HOMOLOGADO	\$1.63	\$3.94	\$2.24	
VALOR DE RENTA PROMEDIO / m² HOMOLOGADO	\$2.27			
VALOR DE RENTA / m² RECOMENDADO	\$1.75			
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:	\$10,101.25			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>	<b>\$10,000.00</b>			
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:	\$10,000.00			
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCIÓN:	\$0.00			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: DIEZ MIL 00/100 DOLARES.</b>				

### 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos

San Miguel II (Maxidispensa)	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000
Valor Mínimo	\$9,900	\$9,800	\$9,700	\$9,600	\$9,500
Valor Máximo	\$10,100	\$10,200	\$10,300	\$10,400	\$10,500

### Simulación de Escenarios



### 9. Riesgos y seguros:

- **Riesgos asociados a los terrenos**

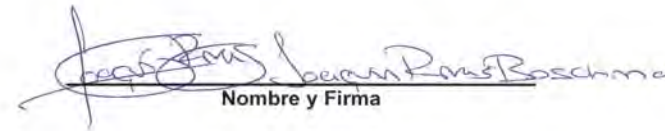
Los riesgos asociados a los terrenos incluyen a esos que dañan el valor y la calidad física del terreno, ya sean por cambios en la demanda de la zona o por cambios en la topografía de la tierra. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a los cambios en la economía de la municipalidad.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:



estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

12 de agosto, 2020

  
Nombre y Firma

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del terreno	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al terreno; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Baja	Pólizas de seguro contra todo riesgo.
Riesgo de Contraparte	Riesgo de actuaciones indebidas	Pérdida por invasión de terreno o actuaciones indebidas por parte de terceros o propiedades colindantes.	Baja	Mediciones del terreno y valúos por Perito Valuador. Revisión de registros de catastro sobre el terreno.

#### 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

San Miguel II (Maxidespensa)	
Valor de Terreno	\$1,252,092.00

#### 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este

## Estudio de Mercado del Inmueble denominado “Terreno Apopa”

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado “Terreno Apopa” ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble en análisis consiste en un inmueble de naturaleza comercial que está conformado por un solo cuerpo, tanto registral como físico, y con una descripción técnica con rumbos y distancias que delimitan el perímetro, según detalle:

Cuerpo	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
Matricula: 60535019-00000	13,978.19 m2	
<b>SUMA</b>	13,978.19 m2	13,978.19 m2
	<b>19,999.99 Vr2</b>	<b>19,999.99 Vr2</b>

El terreno es de forma irregular con linderos de trazo recto y topografía plana.

El terreno se encuentra con nivel variable sobre la carretera de acceso.

- Propietario actual del terreno: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.
- Uso Actual del terreno: Lote de terreno sin construcción. El inmueble no posee ningún tipo de construcción de valor considerable por lo que únicamente se considera el terreno.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Terreno Apopa				
<b>Ubicación Registral:</b>	Calle Cuatro Poniente y Carretera Apopa, Número Ocho, Quinta Delfi, Jurisdicción de Apopa, Departamento de San Salvador.			
<b>Colindancias:</b>	Norte	Linda con TERRACERIA, PAVIMENTACION, VIVIENDAS E INVERSIONES S.A de C.V, 4 Calle Poniente de por medio.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con Mario Antonio Mendoza, Natividad Laínez de Alvarado y Luis Enrique portillo Moreno, y calle a Antigua a Nejapa de por medio.		
	Oriente	Linda con María Cristina Cabezas de Romero, Wilfredo Armando Shettini y Wilfredo Armando Lemus Victoria.	<b>X</b>	<b>Y</b>
	Poniente	Linda con REYEN S.A de C.V.	13.694228	-89.203261



### 3.1 Descripción del área de estudio:

El área de estudio es entre la carretera a Nejapa y la 4ª calle poniente de Apopa.

La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas de uso habitacional de alta densidad. La elevación sobre el nivel del mar es de 435 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año.

La zona de investigación cuenta con un área de 450,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.45 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 23,000 vehículos/diarios.

La zona presenta una demanda baja de inmuebles debido a por lo general el uso del suelo es para fines de desarrollos habitacionales populares, no se observa un desarrollo comercial o industrial importante, únicamente algunas gasolineras, parqueo de camiones o furgones y bodegas pequeñas. Las vías principales son la carretera a Nejapa, todas las calles internas son de colonias.

### MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN



### 3.2 Análisis del mercado de otros terrenos y construcciones:

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones lentas de comercialización con una demanda escasa y pocos cambios importantes o inversiones recientes.

El principal uso del suelo es para fines habitacionales populares, se observaron algunos usos comerciales como gasolineras, bodegas y parqueos de cabezales, pero no un desarrollo importante para fines comerciales o industriales.

En cuanto a las estructuras, existen principalmente estructuras industriales de los años 80's. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica económica baja y perspectiva de crecimiento lento a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA								
USO DEL SUELO	<input checked="" type="checkbox"/>	HABITACIONAL	<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/>	INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACION		< 25%		25% - 50%		50% - 75%		> 100%
OFERTA		ALTA		NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
DEMANDA		ALTA		NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
PLUSVALIA		CRECIENTE		NORMAL		BAJA		DECRECIENTE
ZONA	<input checked="" type="checkbox"/>	URBANO		SEMI URBANO		RURAL		AGRICOLA
ENTORNO		HOMOGENEO	<input checked="" type="checkbox"/>	MIXTO/HOMOGENEO		HETEROGENEO		SIN ORDEN
COMERCIALIZACION		< 6 MESES		6-9 MESES		9-18 MESES		> 18 MESES

#### 4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, en el inmueble existen construcciones, sin embargo, por el tipo de construcción, el poco mantenimiento y la edad de estas no son consideradas. Los tapiales son de tipo prefabricados en su mayor parte y tapiales antiguos (tramos no demolidos).

#### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Por tratarse de un inmueble de naturaleza comercial, en el mediano o largo plazo, se espera poder dar en arrendamiento dicho inmueble a la sociedad Almacenes Vidri, S.A. de C.V., con el propósito de que construya una nueva sucursal de ventas, bodegas u oficinas administrativas según sea la proyección y necesidades de crecimiento de dicha sociedad.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

##### ▪ Ventajas:

Dentro de las ventajas de este inmueble, podemos apreciar que se ubica en una zona que cuenta con una buena calidad de servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que existen diferentes rutas que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia.

Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

##### ▪ Desventaja:

Menor demanda: Por ser un inmueble de uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/>	ENERGIA ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUAS NEGRAS	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	<input checked="" type="checkbox"/>	TELEFONO FIJO	<input checked="" type="checkbox"/>	SEÑAL CELULAR	<input checked="" type="checkbox"/>	INTERNET	<input checked="" type="checkbox"/>	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	CALLE	<input checked="" type="checkbox"/>	ACERA	<input checked="" type="checkbox"/>	CORDON	<input checked="" type="checkbox"/>	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	<input checked="" type="checkbox"/>	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION	<input checked="" type="checkbox"/>	MOTO TAXI	<input checked="" type="checkbox"/>	TAXI/AAPP
TIPO DE VIA	<input checked="" type="checkbox"/>	PRIMARIA	<input checked="" type="checkbox"/>	SECUNDARIA		TERCIARIA		VECONAL



## 7. Flujos de caja esperados por su arrendamiento:

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

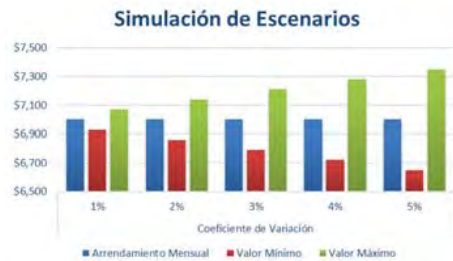
Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guífarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRETERIA FREUND SUTIPAHUO	WAL MART SUTIPAHUO	BODEGAS ALMACENES FRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	13,978.59	2,000.00	29,083.20	17,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FEC (Según Ross-Heidecke)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$2,390.00	\$80,000.00	\$12,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$1.57	\$3.98	\$0.70
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)	0.00%			
TERRENO (PVT)	100.00%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0.6126	0.8937	1.0587
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		1.0000	1.0000	1.0000
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.0000	1.0000	1.0000
ESTADO DE CONSERVACION		1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.5000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	1.0000	1.1000
UBICACION		0.7000	0.5500	0.8000
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>0.5688</b>	<b>0.4915</b>	<b>0.6277</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO:		\$0.89	\$1.96	\$0.44
VALOR DE RENTA PROMEDIO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO:		\$1.10		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO:		\$0.50		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$6,366.20		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>		<b>\$7,000.00</b>		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$7,000.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:		\$0.00		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: SIETE MIL 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guífarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

Terreno Apopa	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$7,000	\$7,000	\$7,000	\$7,000	\$7,000
Valor Mínimo	\$6,930	\$6,860	\$6,790	\$6,720	\$6,650
Valor Máximo	\$7,070	\$7,140	\$7,210	\$7,280	\$7,350



**9. Riesgos y seguros:**

▪ **Riesgos asociados a los terrenos**

Los riesgos asociados a los terrenos incluyen a esos que dañan el valor y la calidad física del terreno, ya sean por cambios en la demanda de la zona o por cambios en la topografía de la tierra. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a los cambios en la economía de la municipalidad.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del terreno	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Media	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al terreno; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Baja	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

Riesgo de Contraparte	Riesgo de actuaciones indebidas	Pérdida por invasión de terreno o actuaciones indebidas por parte de terceros o propiedades colindantes.	Baja	Mediciones del terreno y valúos por Perito Valuador. Revisión de registros de catastro sobre el terreno.
-----------------------	---------------------------------	--	------	--

**10. Precio:**

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:


Terreno Apopa	
Valor de Terreno	\$1,048,000.00

**11. Conclusiones y recomendaciones**

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

12 de agosto, 2020

Joaquin Rivas Boschma  
 Nombre y Firma



## Estudio de Mercado del Inmueble denominado "Inmueble Las Piletas"

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado "Inmueble Las Piletas" ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble está compuesto por un cuerpo inscrito que contienen descripción técnica con rumbos y distancias, que delimitan el perímetro, según detalle:

Cuerpo	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
30287969-00000	29,663.18 m <sup>2</sup>	
<b>SUMA</b>	29,663.18 m <sup>2</sup>	27,980.10 m <sup>2</sup>
	<b>42,442.08 Vr2</b>	<b>40,033.93 Vr2</b>

- Propietario actual del terreno: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso Actual del terreno: Oficinas y bodegas de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Inmueble Las Piletas				
<b>Ubicación Registral</b>	Carretera que conduce de Santa Tecla hacia el Puerto de La Libertad Km 12.5, Lote 1-Tres, Plantel Celo Block, Las Piletas, Jurisdicción de Nuevo Cuscatlán, departamento de La Libertad. Identificación Catastral Mapa 0511U39 Parcela 101			
<b>Colindancias</b>	Norte	Tres tramos y colinda con María Berta Abigail Mata y Sociedad El Toboso S.A.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Un tramo y colinda con Ana Evelyn Girón Duran de Gálvez, Rene Roberto Alvarenga Ávila y Evelyn Elizabeth Alvarenga Ávila.		
	Oriente	Un tramo, colinda con BODESA LOGISTICS, SOCIEDADA ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, Carretera a Nuevo Cuscatlán de por medio.	X	Y
	Poniente	Tres tramos y colinda con BASALTICA S.A de C.V, ALXORA S.A de C.V y ALEXIA SOFIA KRUSEMAN MEZA, Carretera al Puerto de La Libertad de por medio.	13.65313	-89.3571
				

#### 3.1. Descripción del área de estudio.

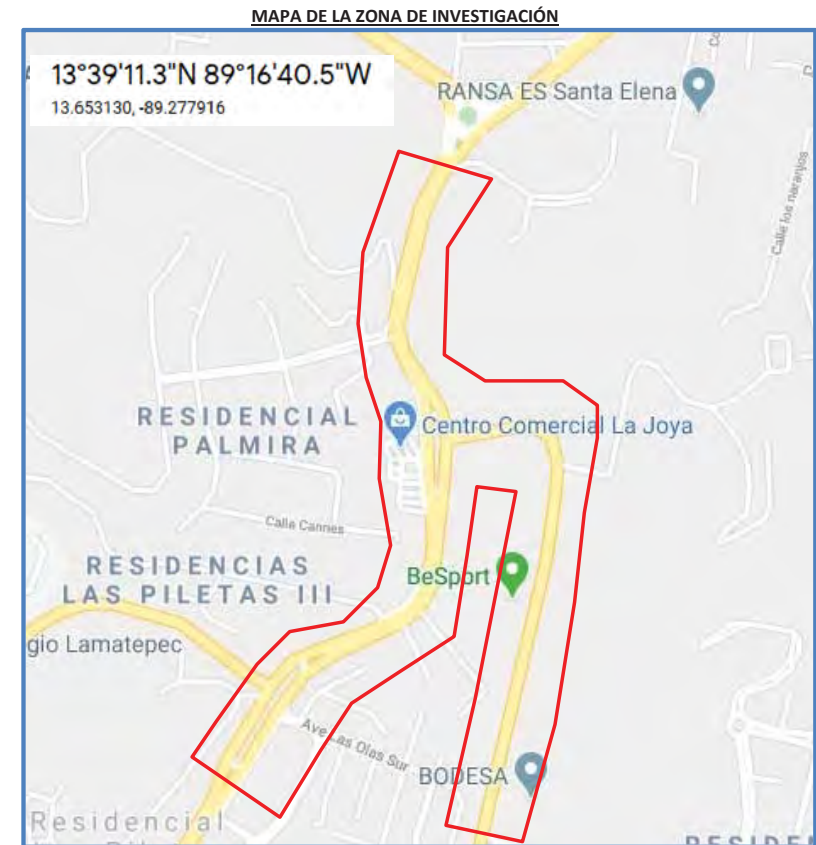
El área de estudio es la carretera al puerto de La Libertad, entre el retorno de Vía del mar y el redondel de la Colonia Útila, y la carretera a Nuevo Cuscatlan, hasta la Residencial La Florida.

La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.75 Personas/m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas urbanas con usos comerciales e industriales de alta densidad poblacional.

La elevación sobre el nivel del mar es de 958 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de fresco a cálido en diferentes épocas del año. La zona de investigación cuenta con un área de 425,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 0.425 km<sup>2</sup>.

El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 70,000 vehículos/diarios. La zona es de alta demanda de espacios comerciales con existencia de restaurantes, bancos, supermercados, moteles y centros comerciales en todo el corredor.

La vía principal es la carretera al Puerto de La Libertad con 2 carriles por sentido y retornos con redondeles. Además de contar con buenas vías de conectividad a zonas de interés.



### 3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, presenta un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de inmuebles comerciales e industriales.

El principal uso del suelo es para fines comerciales e industriales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente entre los diferentes



proyectos. La oferta actual de lotes baldíos es escasa, únicamente se han observados transacciones de terrenos ya desarrollados para cambios de uso de suelo o adhesión de proyectos ya existentes.

En cuanto a las estructuras, existe una diversidad importante de tipologías constructivas, observándose restaurantes de comida rápida, bancos, centros comerciales, distribuidoras de equipo agrícola, gimnasios, supermercados, gasolineras y ferreterías. El costo por m<sup>2</sup> depende de los acabados y niveles de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA								
USO DEL SUELO		RESIDENCIAL	X	COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACION		< 25%		25% - 50%		50% - 75%	X	= 100%
OFERTA		ALTA	X	NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
DEMANDA		ALTA	X	NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
PLUSVALIA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE
ZONA	X	URBANO		SEMI URBANO		RURAL		AGRICOLA
ENTORNO	X	HOMOGENEO		MIXTO HOMOGENEO		HETEROGENEO		SIN ORDEN
COMERCIALIZACION		< 6 MESES	X	6-9 MESES		9-18 MESES		> 18 MESES

#### 4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

Construcción N°1: Nave principal o sala de ventas: Construcción de un solo nivel, nave tipo industrial, con paredes de bloque de concreto y lamina troquelada, piso de concreto pulido, marcos de acero en base a columnas de acero y estructura metálica, cubierta de lámina troquelada con aislante termoacústico, tragaluz y luminarias fluorescentes, puertas abatibles de vidrio fijo y cortina metálica.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, son construcciones con mantenimiento regular.

Construcción N°2 Y 3: Oficinas y servicios sanitarios: Paredes de bloque de concreto, piso de cerámica, cielo falso tipo galaxy, ventanas tipo francesa y puertas de plywood doble forro, luminarias fluorescentes.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno, son construcciones con mantenimiento regular o constante, con muy buen estado de conservación.

Construcción N°4: oficinas externas: Paredes de bloque de concreto, piso cerámico, cielo falso tipo galaxy, luminarias fluorescentes, ventanas tipo francesas, lamina metálica troquelada sobre estructura metálica.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno, son construcciones con mantenimiento regular o constante, con muy buen estado de conservación.

Construcción N°5: Comedor y vestidores: Paredes de bloque de concreto, piso cerámico, cielo falso tipo galaxy, luminarias fluorescentes, ventanas tipo francesas, lámina metálica troquelada sobre estructura metálica.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, son construcciones con mantenimiento regular o constante, con buen estado de conservación

Construcción N°6 y 7: Caseta vigilante y bodega: Paredes de bloque de concreto, piso cerámico, cielo falso tipo galaxy, luminarias fluorescentes, ventanas tipo francesas, lámina metálica troquelada sobre estructura metálica.

- *El estado general de la construcción:* Regular, posee mantenimiento básico. Se conserva en regular estado de conservación.

#### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.

- **Inquilino Potencial:** Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

### 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

- **Ventajas:**

El inmueble se ubica dentro la zona urbana del municipio de Nuevo Cuscatlán, en la periferia de la ciudad de Santa Tecla, dentro de zona exclusiva por su alto movimiento vehicular y comercial, rodeado de inmuebles habitacionales y comerciales de alta.

La zona se considera de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, restaurantes, universidades y colegios privados, supermercados, fabricas diversas, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- **Desventajas:**

Menor demanda: Por ser un inmueble que se destinará para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Para el caso particular, esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA								
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS NEGRAS	X	AGUAS LUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET	X	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CORDON	X	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION		MOTO TAXI	X	TAXI/A PPS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA		VECNAL

### 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- **Flujos de caja esperados por su arrendamiento:**

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor

Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	COMPARABLE 1	INMUEBLES COMPARABLES	
			COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		SECRETARIA FREUND SOPAPANGO	WALMARK SOPAPANGO	BODEGAS ALMACENES PRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	29,863.18	3,208.00	20,083.30	12,148.48
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	6,379.83	3,000.00	20,083.30	7,200.00
EDAD (AÑOS)	25	19	20	15
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.2150	0.5714	1.0000	0.8159
ESTADO DE CONSERVACION	MEDIO	MEDIO	MEDIO	MEDIO
FEC (Según Ross-Heidecke)	0.9748	0.9748	0.9748	0.9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.7654	0.6167	0.8116	0.7654
PRECION DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$12,000.00	\$200,000.00	\$28,000.00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$8.05	\$9.95	\$3.85
<b>POCENAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)	19.85%			
TERRENO (PVT)	80.15%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0.2795	0.9193	0.8045
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		0.9872	0.9884	1.0000
SUPERFICIE CONSTRUIDA		1.4347	0.8945	0.8774
ESTADO DE CONSERVACION		0.9872	0.8884	1.0000
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.8000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	1.0000	1.0000
UBICACION		1.0000	1.0000	1.0000
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>1.0985</b>	<b>0.8500</b>	<b>0.9088</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$6.59	\$8.47	\$7.52
VALOR DE RENTA PROMEDIOS m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$5.20		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$5.25		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO:		\$25,482.91		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:		\$14,000.00		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$37,249.93		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:		\$6,750.07		
VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: TREINTA Y CUATRO MIL 00/100 DOLARES.				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

Piletas	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$34,000	\$34,000	\$34,000	\$34,000	\$34,000
Valor Mínimo	\$33,660	\$33,320	\$32,980	\$32,640	\$32,300
Valor Máximo	\$34,340	\$34,680	\$35,020	\$35,360	\$35,700

## Simulación de Escenarios



## 9. Riesgos y seguros:

### Riesgos asociados a los inmuebles construidos:

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Piletas	
Valor de Terreno	\$4,409,380.00
Valor de Construcción	\$969,115.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$5,378,495.00</b>

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Baja	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

#### 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

#### 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma   
Nombre y Firma



## Estudio de Mercado del Inmueble denominado “Inmueble Nejapa”

Agosto 2020

### 1. Propósito y Finalidad del Informe:

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado “Inmueble Nejapa” ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

### 2. Tipo y Descripción del Inmueble:

El inmueble está conformado por un solo cuerpo, cuenta con descripción técnica con rumbos, distancias y colindancias, que delimitan el perímetro, según detalle:

Cuerpo	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
60142479-00000	77,598.00 m2	
<b>SUMA</b>	77,598.00 m2	77,598.00 m2
	<b>111,027.22 Vr2</b>	<b>111,027.22 Vr2</b>


El inmueble es de naturaleza comercial.

- Propietario actual del terreno: La Salvadora, S.A. de C.V.
- Uso actual de los terrenos: Bodegas y oficinas de Almacenes Vidri, S.A. de C.V.

### 3. Análisis de la localización geográfica:

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Inmueble Nejapa				
<b>Ubicación Registral</b>	Carretera que de Apopa conduce al Municipio de Nejapa, En Kilometro 20 conexión Nejapa-Apopa-Troncal del Norte y Bulevar Constitución Tramo I, Jurisdicción del Municipio de Nejapa. 1.5 Km al norte de Urbanización Metrópolis San Gabriel y al costado sur de Urbanización Quintas San Antonio.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Seis tramos y colinda con terrenos de Salazar Romero S.A de C.V.	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Ocho tramos y colinda con PROYECTO APERTURA conexiones Nejapa Apopa-Troncal del Norte y bulevar Constitución tramo I.		
	Oriente	Ocho tramos y colinda con José Miguel Menéndez Avelar y Vilanova S.A de C.V.	X	Y
	Poniente	Diecisiete tramos y colinda con RAHE S.A de C.V, Cándida Rosa Guillen, Juana Portal Monroy, calle de por medio.	13.804725	-89.235786
				

### 3.1 Descripción del área de estudio:

El área de estudio es la autopista Este - Oeste, entre el redondel integración y el retorno del desvío a Nejapa. La zona en estudio tiene un índice de densidad de población alto con una incidencia en horas pico de 0.25 Personas / m<sup>2</sup>, siendo una densidad esperada para zonas suburbanas Industriales de baja densidad poblacional.

La elevación sobre el nivel del mar es de 496 metros sobre nivel del mar (msnm) y el clima varía de cálido a muy cálido en diferentes épocas del año. La zona de investigación cuenta con un área de 2,800,000.00 m<sup>2</sup> equivalentes a 2.80 km<sup>2</sup>. El TPM, según Asociación Salvadoreña de medio de Publicidad Exterior, es de 40,000 vehículos / diarios.

La zona es de alta demanda de espacios industriales con existencia de plantas industriales, bodegas y centros comerciales en todo el corredor. La vía principal es una carretera de 2 carriles por sentido y retornos con redondeles y pasos a desnivel. Además de ser la vía alterna de conexión al occidente, oriente y norte del país.

### MAPA DE LA ZONA DE INVESTIGACIÓN



### 3.2 Análisis del mercado terrenos y construcciones.

El mercado de terrenos en la zona donde se ha realizado la investigación presenta condiciones normales de oferta y demanda, presenta un crecimiento sostenido en el tiempo y una amplia oferta de terrenos para fines industriales.

El principal uso del suelo es para fines industriales, observándose un desarrollo homogéneo y consistente en la zona. La oferta actual de terrenos es normal, ya que aún se encuentra en proceso de desarrollo la zona.

En cuanto a las estructuras, la tipología predominante es la industrial con área de apoyo, la única estructura diferente es el centro comercial San Gabriel, el cual no ha sido considerado en el comparativo del costo de construcciones por no

ser el tipo de la zona. El costo por m<sup>2</sup> varía según acabados, alturas de cumbrera y anchos de las estructuras encontradas en la zona de estudio.

La zona se considera con una dinámica estable y mantiene su crecimiento positivo a mediano plazo. Esta es la zona de mayor crecimiento industrial en este momento. Y también ha atraído algunos proyectos residenciales de gran envergadura.

INDICES DE LA ZONA				
USO DEL SUELO	RESIDENCIAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACION	< 25%	25% - 50%	50% - 75%	= 100%
OFERTA	ALTA	NORMAL	BAJA	RESTRINGIDA
DEMANDA	ALTA	NORMAL	BAJA	RESTRINGIDA
PLUSVALIA	CRECIENTE	NORMAL	BAJA	DECRECIENTE
ZONA	URBANO	SEMI URBANO	RURAL	AGRICOLA
ENTORNO	HOMOGENEO	MIXTO/HOMOGENEO	HETEROGENEO	SIN ORDEN
COMERCIALIZACION	< 6 MESES	6-9 MESES	9-18 MESES	> 18 MESES

#### 4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

**Construcción N°1:** Nave principal o sala de ventas: Construcción de un solo nivel, nave tipo industrial, con paredes de bloque de concreto y lamina troquelada, piso de concreto pulido, marcos de acero en base a columnas de acero y estructura metálica, cubierta de lámina troquelada con aislante termoacústico, tragaluz y luminarias fluorescentes, puertas abatibles de vidrio fijo y cortina metálica.

- *El estado general de la construcción:* bueno, son construcciones con mantenimiento regular.

**Construcción N°2 y 3:** Oficinas y servicios sanitarios: Paredes de bloque de concreto, piso de cerámica, cielo falso tipo galaxy, ventanas tipo francesa y puertas de plywood doble forro, luminarias fluorescentes.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno, son construcciones con mantenimiento regular o constante, con muy buen estado de conservación.

**Construcción N°4:** Oficinas externas: Paredes de bloque de concreto, piso cerámico, cielo falso tipo galaxy, luminarias fluorescentes, ventanas tipo francesas, lamina metálica troquelada sobre estructura metálica.

- *El estado general de la construcción:* Muy bueno, son construcciones con mantenimiento regular o constante, con muy buen estado de conservación.

**Construcción N°5:** Comedor y vestidores: Paredes de bloque de concreto, piso cerámico, cielo falso tipo galaxy, luminarias fluorescentes, ventanas tipo francesas, lámina metálica troquelada sobre estructura metálica.

- *El estado general de la construcción:* Bueno, son construcciones con mantenimiento regular o constante, con buen estado de conservación.

**Construcción N°6 y 7:** Caseta vigilante y bodega: Paredes de bloque de concreto, piso cerámico, cielo falso tipo galaxy, luminarias fluorescentes, ventanas tipo francesas, lámina metálica troquelada sobre estructura metálica.

- *El estado general de la construcción:* Regular, posee mantenimiento básico. Se conserva en regular estado de conservación.

#### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- **Inquilino Actual:** inexistente.
- **Inquilino Potencial:** Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

## 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

- Ventajas:

El inmueble se ubica dentro la zona semi-urbana del municipio de Nejapa, en la periferia de la ciudad de San Salvador, dentro de zona industrial y comercial y de alto movimiento vehicular y comercial, rodeado de inmuebles industriales y comerciales, cerca de residenciales de clase media. La zona se considera de alto movimiento comercial e industrial y en el entorno se observan centros comerciales, restaurantes, supermercados, fabricas diversas, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras por medio de fosa séptica, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

- Desventajas:

Menor demanda: Por ser un inmueble de uso industrial especializado, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA							
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA		AGUA POTABLE		AGUAS NEGRAS	
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	INTERNET	X
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE		ACERA		CORDON	X
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES	X	PICK UPS/CAMION	X	MOTO TAXI	X
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA	
							AGUAS LLUVIAS
							SEGURIDAD
							CUNETAS
							TAXI APPS
							VECINAL

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

- Flujos de caja esperados por su arrendamiento

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:



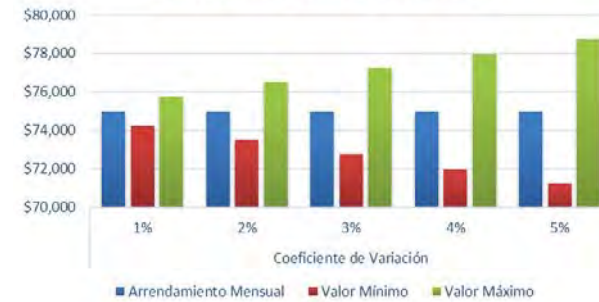
METODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALUACION	INMUEBLE A	COMPARABLE 1	INMUEBLES COMPARABLES COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
UBICACION		FERRITERIA FREUND SOYAFANGO	WAL MART SOYAFANGO	BOGIGAS ALMACENES FRACDO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	77,298.00	3,300.00	20,083.50	17,148.88
FRENTE DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
FONDO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0.00	0.00	0.00	0.00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	15,817.88	3,000.00	20,083.50	7,000.00
EDAD (años)	3	30	30	20
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0.3038	0.5714	1.0000	0.4199
ESTADO DE CONSERVACION	MEJOR	MEJOR	MEJOR	MEJOR
PEC (Según Rincón Rodríguez)	0.9748	0.9748	0.9748	0.9748
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	0.9528	0.9167	0.9219	0.7654
PRECION DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$13,000.00	\$100,000.00	\$18,000.00
INDICE DE RENTA INICIAL TOTAL		\$6.60	\$9.96	\$3.89
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)	60.47%			
TERRENO (PVI)	39.53%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO		0.7613	0.8147	0.8032
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES		1.0338	1.0966	1.1480
SUPERFICIE CONSTRUIDA		3.1779	0.8716	2.2238
ESTADO DE CONSERVACION		1.0238	1.0000	1.1480
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE		1.0000	1.0000	0.9000
ACABADOS CONSTRUCTIVOS		1.0000	1.0000	1.1000
UBICACION		0.7000	0.9300	0.7800
FUNCIONALIDAD		1.0000	1.0000	1.0000
<b>FACTOR GLOBAL</b>		<b>2.8921</b>	<b>0.4696</b>	<b>1.3584</b>
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$13.25	\$4.60	\$5.28
VALOR DE RENTA PROMEDIO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO		\$9.10		
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO		\$4.75		
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO		\$75,134.97		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO:</b>		<b>\$75,000.00</b>		
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO:		\$29,647.83		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION:</b>		<b>\$45,352.97</b>		
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL DEL INMUEBLE: SETENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento

Metodología: Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando valores de renta mensual mínimos y máximos.

Nejapa	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$75,000	\$75,000	\$75,000	\$75,000	\$75,000
Valor Mínimo	\$74,250	\$73,500	\$72,750	\$72,000	\$71,250
Valor Máximo	\$75,750	\$76,500	\$77,250	\$78,000	\$78,750

## Simulación de Escenarios



## 9. Riesgos y seguros:

### Riesgos asociados a los inmuebles construidos

Los riesgos asociados a los inmuebles incluyen a esos que dañan el flujo y la calidad física del inmueble, ya sean por cambios en la demanda de sus servicios o por pérdidas en las instalaciones. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a la baja solvencia por falta de ingresos o por incidentes que necesiten capital para ser resueltos.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

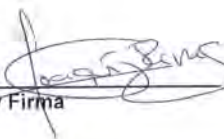
Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del inmueble	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Media	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Mercado	Riesgo en la demanda	Pérdidas ocasionadas por la baja en la demanda de la zona, lo cual tiene un impacto en el tráfico de clientes para el consumo de productos y servicios de la empresa.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Solvencia	Pérdida por el impago o falta de liquidez para cubrir los gastos necesarios del inmueble, y/o se deteriorara la capacidad de pago de las empresas para honrar sus obligaciones provocando la desocupación del inmueble.	Baja	Política de arrendamiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Media	Política y programa de mantenimiento.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al inmueble; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Media	Pólizas de seguro contra todo riesgo.

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

12 de agosto, 2020

Joaquín Rivas Boschma

Nombre y Firma



#### 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

Nejapa	
Valor de Terreno	\$3,080,915.00
Valor de Construcción	\$4,743,381.00
<b>Valor Total</b>	<b>\$7,824,296.00</b>

#### 11. Conclusiones y recomendaciones

**Estudio de Mercado del Inmueble denominado  
"Inmueble San Miguel I Parqueo"**

Agosto 2020

**1. Propósito y Finalidad del Informe**

El propósito del informe es proveer información de mercado de los valores del inmueble denominado "Inmueble San Miguel I Parqueo" ubicado en la zona específica del área de estudio. La finalidad es para sustentar la decisión de adquisición del bien inmueble ubicado en la zona y su valor de adquisición.

**2. Tipo y Descripción del Inmueble:**

El inmueble en análisis está compuesto por dos cuerpos registrales, los cuales son inmuebles de naturaleza comercial y se identifican de la siguiente manera:

Cuerpo	Área Registral	Área Estimada
	(Escritura)	Catastral
80107249-00000	174.33 m2	522.99 m2
80107247-00000	348.66 m2	
<b>SUMA</b>	522.99 m2	
	<b>748.29 Vr2</b>	<b>748.29 Vr2</b>

- Propietario actual del Terreno: Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.
- Uso Actual del Terreno: Parqueo de la Sala de Ventas de Almacenes Vidrí.

**3. Análisis de la localización geográfica:**

A continuación, se detalla la posición de las ubicaciones geográficas en la superficie de la Tierra con las cuales se puede localizar cada uno de los inmuebles bajo estudio. La longitud como coordenada X (miden grados Este Oeste) y tiene como referencia el meridiano de Greenwich, mientras que la latitud como coordenada Y (mide grados norte y sur) y tiene como referencia la línea del Ecuador.

Las coordenadas Geográficas, son mediciones esféricas calculadas por los ángulos (en grados) desde el centro de la Tierra hasta un punto en su superficie. Este tipo de sistema de referencia de coordenadas permitirá tener una visión general del inmueble en estudio como también del entorno de él.

Inmueble San Miguel I Parqueo				
<b>Ubicación Registral</b>	El inmueble está compuesto de forma registral por 2 Cuerpos, identificándose y ubicándose actualmente en Carretera Litoral y Calle las Amapolas, Cantón EL Jute, Urbanización Jardines del Río, contiguo a Almacenes Vidrí Sucursal San Miguel, Jurisdicción de San Miguel, departamento de San Miguel. Ubicación catastral 56209102-0136.			
<b>Colindancias</b>	Norte	Linda con Almacenes Vidrí, no delimitado por elementos constructivos ya que funcionan como un solo inmueble	<b>Coordenadas Geográficas</b>	
	Sur	Linda con lotes de la misma urbanización, delimitado con elementos constructivos formales por ambas partes		
	Oriente	Linda con Terreno de Urbanización Jardines del Río. Delimitado con elementos constructivos formales.	X	Y
	Poniente	Linda con Carretera Litoral al Cuco de por medio con terrenos sin Uso y Urbanizaciones, delimitado con elementos constructivos formales	13.453219	-89.158794







La zona se considera con una dinámica estable y perspectiva de crecimiento positiva a mediano plazo.

INDICES DE LA ZONA								
USO DEL SUELO		RESIDENCIAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		INSTITUCIONAL
INDICE DE SATURACION		< 25%		25% - 50%		50% - 75%	X	+ 100%
OFERTA		ALTA	X	NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
DEMANDA		ALTA	X	NORMAL		BAJA		RESTRINGIDA
PLUSVALÍA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE
ZONA	X	URBANO		SEM URBANO		RURAL		AGRICOLA
ENTORNO	X	HOMINEGEO		MIXTO/HOMIGENEO		HETEROGENEO		SIN ORDEN
COMERCIALIZACION		< 6 MESES	X	6-9 MESES		9-18 MESES		> 18 MESES

#### 4. Estado Actual de los bienes inmuebles construidos detallando necesidades de reparación, ampliaciones y mejoras:

De acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, Arq. Morena Vásquez López, y de acuerdo con la metodología utilizada para estimar el valor, se presenta el estado actual para cada una de las construcciones:

La edificación existente se encuentra en un espacio destinado como parqueo anexo a Almacenes Vidrí sucursal San Miguel por tal razón la construcción consiste principalmente en obras de pavimento para parqueo y elementos de cerramiento (obras exteriores).

#### 5. Inquilinos Actuales o Potenciales:

- Inquilino Actual: inexistente.
- Inquilino Potencial: Considerando que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la sociedad Almacenes Vidrí, S.A. de C.V., en caso se tome la decisión de adquirir dicho inmueble, el nuevo propietario puede darlo en arrendamiento a Almacenes Vidrí con el fin de que esta sociedad continúe con sus operaciones en el mismo en calidad de inquilino.

Cabe mencionar que para estimar el canon de arrendamiento del inmueble se utilizó el Método Comparativo (ver apartado de **proyección de venta y flujos**).

#### 6. Ventajas y desventajas asociadas a la adquisición del inmueble:

##### ▪ Ventajas:

El inmueble se ubica dentro del casco urbano de la ciudad de San Miguel, sobre la carretera del Litoral que conduce hacia el desvío conocido como El Delirio. En la zona existen áreas residenciales de clase media, zona de alto movimiento comercial y en el entorno se observan centros comerciales, zonas de restaurantes, universidad, colegios privados, principales hoteles de la ciudad, gasolineras y otros puntos de interés.

La zona cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, aguas lluvias, aguas negras, línea telefónica, televisión por cable, internet por fibra óptica y aseo municipal. La calidad de los servicios básicos en la zona se considera buena.

El sistema de transporte público se considera bueno, ya que, existen diferentes rutas, que la hacen transitable a lo largo y ancho de la zona de influencia. Las calles de tránsito vehicular están pavimentadas con concreto asfáltico y en buen estado de mantenimiento.

##### ▪ Desventajas:

Menor demanda: Por ser un inmueble destinado para uso comercial, es más complicada su comercialización, principalmente porque la persona que decida alquilarlo o comprarlo necesitará hacer una inversión para arrancar su negocio, permisos para funcionar, análisis de impuestos o tasas municipales que pagar, etc.

Esto ocasiona que la demanda de inquilinos sea menor y posiblemente se necesite varios meses desde la compra del inmueble hasta que finalmente esté alquilado.

Esta desventaja se ve minimizada puesto que el inmueble a adquirir ya cuenta con un potencial inquilino.

SERVICIOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURA						
SERVICIOS PUBLICOS	X	ENERGIA ELECTRICA	X	AGUA POTABLE	X	AGUAS LLUVIAS
SERVICIOS PRIVADOS	X	TELEFONO FIJO	X	SEÑAL CELULAR	X	SEGURIDAD
INFRAESTRUCTURA VIAL	X	CALLE	X	ACERA	X	CUNETAS
SERVICIO DE TRANSPORTE	X	BUSES/MICROBUSES		PICK UPS/CAMION	X	TAXI/AUTOS
TIPO DE VIA	X	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA

## 7. Proyección de venta o flujos del inmueble:

### Flujos de caja esperados por su arrendamiento

La información de mercado obtenida y utilizada para nuestro análisis es el área de terreno, área de construcción, ubicación específica, edad de las construcciones, tipologías de construcción, etc.

Se obtuvo el Porcentaje del Valor del Terreno (PVT) y Porcentaje de Valor de la Construcción (PVC) para determinar el aporte de cada rubro al valor global de arrendamiento del inmueble y poder estimar el Valor de arrendamiento del terreno y de las construcciones existentes de forma independiente. Para lo anterior se utilizó el valor de terreno zonal y el valor de Neto de Reposición (VNR) de las construcciones existentes, para lo cual se partió del VRN (Valor de Reposición Nuevo), obteniendo el VNR (Valor Neto de Reposición) que consiste en el Valor Depreciado de las construcciones y obras civiles, considerando la edad de las construcciones (Edad), Vida Útil Total (VUT), Factor Estado de Conservación (FEC), Factor de Depreciación (FD) (Método Ross-Heideke).

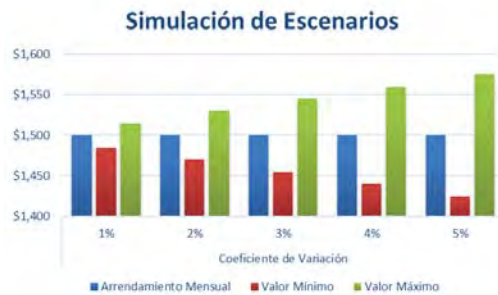
Por lo tanto, la renta mensual sugerida, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro, es el siguiente:

MÉTODO COMPARATIVO DE RENTAS DE MERCADO				
PARAMETROS DE VALIDACION	INMUEBLE A	COMPARABLE 1	INMUEBLES COMPARABLES	COMPARABLE 3
UBICACION		TERRETERIA FREUDO SOYAPANGO	WAL MART SOYAPANGO	BODIFOGAS ALMACENES FRADO
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
AREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	527,094	3,500,000	20,081,500	12,148,488
FRENTE DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
FONDO DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
PERIMETRO DE TERRENO (m)	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA CONSTRUIDA EQUIVALENTE (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00
EDAD (años)	0	0	0	0
VIDA UTIL TOTAL (VUT)	75	75	75	75
CUS (Coeficiente de uso del suelo)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
FEC (Según Ross-Heidecke)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FACTOR DEPRECIACION/ESTADO	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
PRECIO DE RENTA GLOBAL MENSUAL		\$5,500,00	\$10,000,00	\$12,000,00
PRECIO DE RENTA UNITARIO TOTAL		\$1,57	\$1,98	\$0,70
<b>PORCENTAJE DE VALOR</b>				
CONSTRUCCION (PVC)	0,00%			
TERRENO (PVT)	100,00%			
<b>FACTORES DE HOMOLOGACION</b>				
AREA DE TERRENO	1,2115	2,4501	4,4737	
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	1,0000	1,0000	1,0000	
AREA DE CONSTRUCCION	1,0000	1,0000	1,0000	
ESTADO DE CONSERVACION	1,0000	1,0000	1,0000	
TIPO DE ACCESO AL INMUEBLE	1,0000	1,0000	0,8000	
ALABANOS CONSTRUCTIVOS	1,0000	1,0000	2,1000	
UBICACION	0,7000	0,5000	0,4000	
FUNCIONALIDAD	1,0000	1,0000	1,0000	
<b>FACTOR GLOBAL</b>	<b>0,8481</b>	<b>1,8976</b>	<b>2,6574</b>	
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$1,33	\$2,58	\$1,88	
VALOR DE RENTA INGRESO/ m <sup>2</sup> HOMOLOGADO	\$2,38			
VALOR DE RENTA / m <sup>2</sup> RECOMENDADO	\$2,00			
VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL HOMOLOGADO	\$1,568,07			
<b>VALOR DE RENTA MENSUAL TOTAL RECOMENDADO</b>	<b>\$1,500,00</b>			
VALOR DE RENTA MENSUAL DE TERRENO	\$1,500,00			
VALOR DE RENTA MENSUAL DE CONSTRUCCION	\$0,00			
<b>VALOR DE RENTA MENSALE DEL INMUEBLE: UN MIL QUINIENTOS 00/100 DOLARES.</b>				

## 8. Simulación de escenarios de flujos de arrendamiento:

**Metodología:** Para la simulación de escenarios se consideró el valor de renta mensual proporcionado por el Ing. Luis Guifarro, el cual se multiplicó por diferentes coeficientes de variación mostrando los valores de renta mensual mínimos y máximos.

San Miguel I (Parqueo)	Coeficiente de Variación				
	1%	2%	3%	4%	5%
Arrendamiento Mensual	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,500
Valor Mínimo	\$1,485	\$1,470	\$1,455	\$1,440	\$1,425
Valor Máximo	\$1,515	\$1,530	\$1,545	\$1,560	\$1,575



## 9. Riesgos y seguros:

### ▪ Riesgos asociados a los terrenos

Los riesgos asociados a los terrenos incluyen a esos que dañan el valor y la calidad física del terreno, ya sean por cambios en la demanda de la zona o por cambios en la topografía de la tierra. Entre ellos existen los riesgos asociados al desarrollo territorial por medio de intervenciones de infraestructura de puentes, viaductos, pasos a desnivel, bóvedas, carreteras y calles y también los riesgos asociados a los cambios en la economía de la municipalidad.

Estos riesgos se conocen por los siguientes:

Tipo de riesgo	Riesgo	Descripción	Probabilidad de ocurrencia	Medidas preventivas y Mitigantes
Riesgo de Mercado	Riesgo de localización del terreno	Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona.	Baja	Análisis por Perito Valuador anualmente.
Riesgo Operativo	Riesgo de siniestro	Pérdidas ocasionadas por fuerzas y/o condiciones externas incontrolables, ya sea naturales o humanas, que ocasionen daños al terreno; tales como terremotos, huracanes, inundaciones, huelgas y vandalismo.	Baja	Pólizas de seguro contra todo riesgo.
Riesgo de Contraparte	Riesgo de actuaciones indebidas	Pérdida por invasión de terreno o actuaciones indebidas por parte de terceros o propiedades colindantes.	Baja	Mediciones del terreno y valúos por Perito Valuador. Revisión de registros de catastro sobre el terreno.
Riesgo Operativo	Riesgo de deterioro	Pérdida de valor del inmueble debido a negligencia de la empresa, y decadencia de los materiales que componen el inmueble.	Baja	Política y programa de mantenimiento.

## 10. Precio:

El valor de los inmuebles descritos previamente, de acuerdo con el informe presentado por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Arq. Morena Vásquez López, es el siguiente:

<b>San Miguel I (Parqueo)</b>	
Valor de Terreno	\$109,253.00

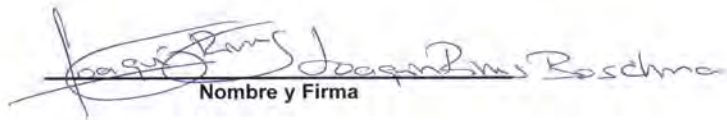
## 11. Conclusiones y recomendaciones:

Considerando los elementos presentados en los apartados anteriores, no se observan situaciones que impidan la adquisición del inmueble objeto de este

estudio, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. puede resolver favorablemente sobre la adquisición de dicho inmueble.

Adicionalmente, es importante mencionar que por tratarse de un inmueble que ya está en uso como parqueo, puede considerarse como un inmueble que ya tiene un mercado cautivo y de tomar la decisión de adquirirlo, no se tendrá que salir a captar un nuevo usuario, pues su actual usuario es un potencial inquilino.

12 de agosto, 2020

  
Nombre y Firma



**Anexo 4:  
Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.**



Yo, Remo José Martín Bardi Ocaña, en mi calidad de Director Ejecutivo de la Sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que al treinta de septiembre de dos mil veinte, la sociedad Regional Investment Corporation, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse Ricorp, S.A. de C.V., se encuentra registrada en nuestra nómina de accionistas con la siguiente participación accionaria:

Accionista	Participación	
	Cantidad de acciones	Monto del capital social
Ricorp, S.A. de C.V.	1,199,999	US\$1,199,999.00

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, el día veintiséis de octubre de 2020.



Remo José Martín Bardi Ocaña  
Director Ejecutivo  
Ricorp Titularizadora, S.A.

**DOY FE:** de ser AUTÉNTICA la anterior firma que es ilegible, por haber sido puesta a mi presencia por el licenciado REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA, quien es de sesenta y dos años de edad, de nacionalidad salvadoreña, financista, con domicilio en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Salvadoreño número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero - ocho. Antiguo Cuscatlán, a los veintiséis días del mes de octubre de dos mil veinte.



CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MUNTÁN  
NOTARIO  
REPUBLICA DE EL SALVADOR





**Anexo 5: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora**



## Informe de Gobierno Corporativo Ricorp Titularizadora, S.A.

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2019 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A. son los siguientes:

- Se informa la Estructura de la Propiedad Accionaria de Ricorp Titularizadora:

Accionista	Participación	
	Cantidad de acciones	Porcentaje de participación
Ricorp S.A. de C.V.	1,199,999	99.9999 %
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	0.0001%
<b>Total</b>	<b>1,200,000</b>	<b>100%</b>

- La Junta General Ordinaria de Accionistas sesionó una vez durante el año, el día 13 de febrero de 2019, y contó con un quórum de participación del 100%. Cabe mencionar que no hubo Junta General Extraordinaria de acciones en el año 2019.
- Se procedió a la elección de la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un período de tres años que vencerá el próximo 15 de febrero de 2022, en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas número uno / dos mil diecinueve celebrada el día 13 de febrero de 2019. Por lo anterior, a la fecha, la nómina de la Junta Directiva, cargos desempeñados y asiento en el Registro Público Bursátil (R.P.B.), es la siguiente:

Director	Cargo	Asiento R.P.B.
Rolando Arturo Duarte Schlageter	Presidente	AD-0382-2019
Javier Ernesto Simán Dada	Vicepresidente	AD-0379-2019
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Arturo Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter	Propietario	AD-0377-2019
José Miguel Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
Juan Alberto Valiente Álvarez	Suplente	AD-0997-2019
Enrique Oñate Muyschondt	Suplente	AD-0378-2019
Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0272-2019
Manuel Roberto Vieytes Valle	Suplente	AD-0373-2019
Carlos Zaldívar	Suplente	AD-0998-2019
Guillermo Miguel Saca Silhy	Suplente	AD-0459-2019

- En cumplimiento con la NRP-17, Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, las Políticas de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora regulan lo siguiente:



- Política de Nombramiento de los Miembros de la Junta Directiva, establece los requisitos que todos los miembros deben cumplir, los cuales son conformes con lo que estipula el Código de Comercio, la Ley de Titularización de Activos y demás normativa aplicable a la entidad y el pacto social vigente. Se establece un Programa de Inducción para los nuevos miembros, así como sus derechos y obligaciones dentro de la Sociedad.
- Política de Rotación o Permanencia de los Miembros de la Junta Directiva establece que: **(i)** Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de los Comités de Apoyo, de los Comités de Junta Directiva atenderán a lo dispuesto por la Junta Directiva en la sesión correspondiente. **(ii)** Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de la Junta Directiva atenderán a lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.
- Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.
- La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2019, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 16 sesiones de Junta Directiva, las cuales se celebraron en las fechas siguientes:

Junta Directiva	Fecha
JD-01/2019	17/01/2019
JD-02/2019	13/02/2019
JD-03/2019	20/02/2019
JD-04/2019	22/02/2019
JD-05/2019	14/03/2019
JD-06/2019	11/04/2019
JD-07/2019	30/05/2019
JD-08/2019	13/06/2019
JD-09/2019	26/06/2019
JD-10/2019	18/07/2019
JD-11/2019	22/08/2019
JD-12/2019	11/09/2019
JD-13/2019	19/09/2019
JD-14/2019	17/10/2019
JD-15/2019	14/11/2019
JD-16/2019	13/12/2019

- En el año 2019, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación sobre prevención de lavado de dinero y activos, en las cuales participó el Oficial de Cumplimiento y el Encargado de la Unidad de Riesgo. Asimismo, el Encargado de la Unidad de Riesgo asistió a capacitaciones en materia de Gestión Integral de Riesgos. De igual forma, el Gerente de Estructuración de Emisiones participó en una capacitación sobre los Bonos Verdes ofrecida por la Fundación Bursátil de El Salvador. Por su parte, cada uno de los asistentes a las capacitaciones hicieron del conocimiento del personal de la Titularizadora.
- La Política de Selección de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A. atiende a los criterios de contratación de personal de la sociedad, de acuerdo con los perfiles autorizados por Junta Directiva y a lo establecido en el pacto social.





- En el año 2019, hubo cambios en los miembros de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A., que a la fecha está integrada por:

Miembros de Alta Gerencia	Cargo
Claudia Beatriz Guzmán Paiz <sup>2</sup>	Gerente de Administración y Operaciones
Claudia Elizabeth Arteaga Montano	Gerente Legal
Julio Enrique Rivas Sandoval	Gerente de Estructuración de Emisiones
Rolando Gerardo Napoleón Duarte Westerhausen <sup>3</sup>	Gerente de Negocios
Remo José Bardi Ocaña <sup>4</sup>	Director Ejecutivo

- Dando cumplimiento a lo establecido en la NRP-11, Normas Técnicas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades de los Mercados Bursátiles, Ricorp Titularizadora, a través de su Comité de Riesgo y Encargado de la Unidad de Riesgos, realizó labores de levantamiento de procesos y actualización de políticas internas, las cuales fueron aprobadas por la Junta Directiva. Lo anterior, con el objetivo de mejorar la administración integral de riesgos de la entidad, permitiendo la identificación, medición, control y monitoreo de los distintos tipos de riesgos a los que se encuentra expuesta la Titularizadora y los Fondos de Titularización que ésta administra.
- Los miembros del Comité de Auditoría, a la fecha, son:

Miembros en Comité	Cargo
Remo José Bardi Ocaña <sup>5</sup>	Director Ejecutivo, quién preside.
Enrique Oñate Muyschondt	Director de la sociedad
Juan Alberto Valiente Álvarez	Director de la sociedad

- En el mes de diciembre, y con el fin de darle cumplimiento a la NRP-17, se actualizó el **Comité de Riesgos** que a la fecha está integrado por:

Miembros en Comité	Cargo en Comité
Guillermo Miguel Saca Silhy	Presidente
Remo José Bardi Ocaña <sup>6</sup>	Director Ejecutivo
José Luis Hernández Mina	Encargado Unidad de Riesgos

<sup>2</sup> El nombramiento de la Gerente de Administración y Operaciones se realizó en Junta Directiva celebrada el día 26 de junio de 2019, y se inscribió en el registro de comercio el día 19 de julio de 2019.

<sup>3</sup> El nombramiento del Gerente de Negocios se realizó en Junta Directiva celebrada el día 26 de junio de 2019, y se inscribió en el registro de comercio el día 19 de julio de 2019.

<sup>4</sup> El nombramiento del Director Ejecutivo se realizó en Junta Directiva celebrada el día 26 de junio de 2019 y se inscribió en el registro de comercio el día 19 de julio de 2019.

<sup>5</sup> El nombramiento se realizó en Junta Directiva celebrada el día 13 de diciembre de 2019.

<sup>6</sup> El nombramiento se realizó en Junta Directiva celebrada el día 13 de diciembre de 2019.



- El Comité de Riesgos, como parte de sus funciones principales, vela porque la entidad cuente con la adecuada estructura organizacional, políticas, manuales, y recursos para la Gestión Integral de Riesgos, propone los límites de exposición a los distintos tipos de riesgo identificados e informa a la Junta Directiva sobre los riesgos asumidos, la ejecución de las políticas aprobadas y sobre los resultados de los informes de la Unidad de Riesgo. Con respecto a los temas corporativos, en este año, el Comité conoció del Informe Trimestral de Riesgos y elaboró un análisis de riesgo en los Fondos de Titularización que la Titularizadora administra, el cual incluye la descripción de las metodologías utilizadas para cada tipo de riesgo. En el año 2019, el Comité de Riesgos sesionó trimestralmente.
- En cumplimiento con la NRP-17, Ricorp Titularizadora actualizó las Políticas de Gobierno Corporativo, donde modificó la política de autoevaluación de Junta Directiva e incluyó nuevas funciones para la Junta Directiva. De igual forma, reestructuró el Comité de Riesgos y el de Prevención de Lavado de Dinero y Activos para que sean conformes con dicha norma. Además, se modificaron sus funciones y responsabilidades, y se modificó el Comité de Construcción para garantizar una gestión efectiva de los proyectos inmobiliarios que forman parte de los Fondos de Titularización de Inmuebles que se administran. Cabe mencionar que no hubo modificaciones en las Políticas de Ética y Conducta.

En virtud de dicha actualización, el Comité de Prevención de Lavado de Dinero y de Activos se conforma por:

Miembros en Comité	Cargo
Remo José Bardi Ocaña <sup>7</sup>	Director Ejecutivo
Gustavo Quiñónez	Oficial de Cumplimiento
José Carlos Bonilla Larreynaga <sup>8</sup>	Director de la sociedad
Enrique Oñate Muyschondt	Director de la sociedad

Asimismo, el Comité de Construcción está integrado por:

	Integrantes en Comité	Cargo en Comité
<b>Miembros</b>	Remo José Bardi Ocaña	Director Ejecutivo, quién preside.
	Manuel Roberto Vieytez	Director de la sociedad
	Enrique Oñate	Director de la sociedad
<b>Participantes</b>	Julio Enrique Rivas Sandoval	Gerente de Estructuración de Emisiones
	Claudia Elizabeth Arteaga Montano	Gerente Legal
	Claudia María Magaña Álvarez	Gestor de Proyectos Inmobiliarios

- En el año 2019, Ricorp Titularizadora ha cumplido con las Políticas de Gestión y Control de Conflictos de Interés y Operaciones con Partes Relacionadas. Asimismo, cumple con todos los

<sup>7</sup> El nombramiento se realizó en Junta Directiva celebrada el día 13 de diciembre de 2019.

<sup>8</sup> El nombramiento se realizó en Junta Directiva celebrada el día 13 de diciembre de 2019.



estándares de gobierno corporativo establecidos en la Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, según lo exige el artículo 29 literal o) de dicha norma.

- Los principales Hechos Relevantes de Ricorp Titularizadora en este período fueron: (1) El cambio de Junta Directiva, (2) El cambio de oficinas principales, y (3) El nombramiento de un nuevo Director Ejecutivo.
- Ricorp Titularizadora cuenta con mecanismos efectivos para dar atención a los clientes. Todos ellos pueden contactarse con miembros del Equipo de la Sociedad por cualquier medio de comunicación o programar reuniones con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.
- En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2019 los empleados y funcionarios de Ricorp Titularizadora han cumplido con las Políticas de Manejo de Conflictos de Interés, contenidas en la “Política de Ética y Conducta” de dicha entidad. Por lo tanto, no han incurrido en situaciones que supongan un conflicto de interés, ni que generen un compromiso personal o para la Titularizadora que reste objetividad en la toma de decisiones. Asimismo, no han participado en actividades incompatibles con las funciones que realizan dentro de la sociedad, cumpliendo efectivamente con los estándares éticos de conducta que se exigen en la Sociedad y con lo estipulado en la Política y demás normativa aplicable.







**Anexo 6: Estados Financieros de la Titularizadora.**



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
**(Compañía Salvadoreña)**  
**(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)**  
**Balance General al 30 de septiembre de 2020**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

**Activo**

**Activo Corriente**

Efectivo y sus Equivalentes	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	\$ 31,639.23
Inversiones Financieras	\$ 1,538,117.85
Cuentas y Documentos por Cobrar	\$ 119,791.15
Rendimientos por Cobrar	\$ 1,886.97
Impuestos	\$ 17,388.21
Gastos Pagados por Anticipado	\$ 69,521.59
	<b>\$ 1,778,595.00</b>

**Activo No Corriente**

Muebles	\$ 45,995.50
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	\$ 15,583.45
Activos Intangibles	\$ 1,970.92
	<b>\$ 63,549.87</b>

**Total Activo**

**\$ 1,842,144.87**

**Pasivo**

**Pasivo Corriente**

Cuentas por Pagar	\$ 41,303.62
Impuestos por Pagar	\$ 63,635.33
	<b>\$ 104,938.95</b>

**Total Pasivo**

**Patrimonio**

**Capital**

Capital Social \$ 1,200,000.00

**Reservas de Capital**

Reservas de Capital \$ 145,819.69

**Revaluaciones**

Revaluaciones de Inversiones \$ 7,150.76

**Resultados**

Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores \$ 275,563.93

Resultados del presente periodo \$ 108,671.54

**\$ 384,235.47**

**Total Patrimonio**

**\$ 1,737,205.92**

**Total Pasivo Patrimonio**

**\$ 1,842,144.87**

**Contingentes de compromisos y de control propias**

**Cuentas contingentes de compromiso deudoras**

Garantías otorgadas \$ 186,718.40

Otras contingencias y compromisos \$ 163,843,422.50

**Total de cuentas deudoras \$ 164,030,140.90**

**Contingentes de compromiso y control acreedoras**

**Cuentas contingentes y de compromisos**

Responsabilidad por garantías otorgadas \$ 186,718.40

Responsabilidad por otras contingencias y compromisos \$ 163,843,422.50

**Total de cuentas acreedoras \$ 164,030,140.90**

**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
**(Compañía Salvadoreña)**  
**(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)**  
**Estado de Resultados**  
**Periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2020**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

**Ingresos**

**Ingresos de Explotación**

Ingresos por Titularización de Activos	\$ 600,397.14
Ingresos Diversos	\$ 1,924.50
	<u>\$ 602,321.64</u>

**Egresos**

**Costos de Explotación**

Gastos de Operación por Titularización de Activos	\$ 27,855.70
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización	\$ 482,290.33
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes	\$ 41,383.20
	<u>\$ 551,529.23</u>

**Resultado de Operación** **\$ 50,792.41**

**Ingresos Financieros**

Ingresos por Inversiones Financieras	\$ 58,078.30
--------------------------------------	--------------

**Utilidad antes de Intereses e Impuestos** **\$ 108,870.71**

**Gastos Financieros**

Gastos de operación por Inversiones propias	\$ 191.26
Otros gastos financieros	\$ 7.91

**Utilidad antes de Reserva Legal e Impuestos** **\$ 108,671.54**



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
**(Compañía Salvadoreña)**  
**(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)**  
**Estado de Resultados**  
**Periodo del 1 al 30 de septiembre de 2020**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

**Ingresos**

**Ingresos de Explotación**

Ingresos por Titularización de Activos	\$ 63,174.48
	\$ 63,174.48

**Egresos**

**Costos de Explotación**

Gastos de Operación por Titularización de Activos	\$ 3,431.51
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización	\$ 52,654.03
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes	\$ 4,214.07
	\$ 60,299.61

**Resultado de Operación**

**\$ 2,874.87**

**Ingresos Financieros**

Ingresos por Inversiones Financieras	\$ 5,425.26
--------------------------------------	-------------

**Utilidad antes de Intereses**

**\$ 8,300.13**

**Gastos Financieros**

Gastos de operación por Inversiones propias	\$ 20.73
---	----------

**Utilidad antes de Reserva Legal e Impuestos**

**\$ 8,279.40**

**RICORP TITULARIZADORA, S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2020**

**CONTENIDO**

	<b>ANEXO</b>
DICTAMEN AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	

**INFORME INTERMEDIO DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE  
RICORP TITULARIZADORA, S.A.**

**Estimados Señores:**

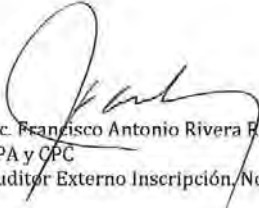
He examinado el Balance General intermedio de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, al 30 de junio de 2020 y sus cifras se presentan comparativamente con las cifras del Balance al 31 de diciembre del 2019, el Estado de Resultado, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo todos al semestre terminado al 30 de junio 2020 y fueron comparados con el semestre al 30 de junio 2019 y las respectivas notas a estos Estados Financieros. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Sociedad.

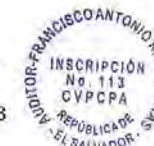
Una revisión de la información Financiera consiste principalmente en obtener un conocimiento sobre los procedimientos seguidos por la Administración para preparar su información intermedia, aplicando procedimientos de análisis sustantivos, los datos financieros e indagaciones con el personal responsable de los asuntos contables operativos y financieros. Dicha revisión es sustancialmente menor en alcance por las Normas Internacionales de Auditoría, para expresar una Opinión sobre los Estados Financieros tomados en conjunto; por lo tanto no expreso tal Opinión.

Basado en mi revisión intermedia, no llegaron a mi atención asuntos que requieran que se efectúen modificaciones importantes a los Estados Financieros adjuntos, para que estén de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y con las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

San Salvador, 31 de julio de 2020



  
Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
CPA y CPC  
Auditor Externo Inscrpción No 113



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
**(Compañía Salvadoreña)**  
**(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)**  
**Balances Generales**  
**Al 30 de Junio de 2020 (no auditado) y 31 de Diciembre de 2019 (auditado)**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

ANEXO 1

	Notas	2020	2019
<b>Activo</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y sus Equivalentes	6	\$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	\$ 67,453.42	\$ 435,947.20
Inversiones Financieras	7	\$ 1,537,145.54	\$ 1,551,887.51
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 100,448.55	\$ 28,890.41
Rendimientos por Cobrar		\$ 1,934.77	\$ 2,661.72
Impuestos		\$ 12,094.23	\$ 34,400.66
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 72,479.44	\$ 79,264.03
		<u>\$ 1,791,805.95</u>	<u>\$ 2,133,301.53</u>
<b>Activo No Corriente</b>			
Muebles	9	\$ 52,942.32	\$ 65,657.99
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ 20,735.98	\$ 31,041.04
Activos Intangibles	11	\$ 3,195.47	\$ 4,676.67
		<u>\$ 76,873.77</u>	<u>\$ 101,375.70</u>
<b>Total Activo</b>		<u>\$ 1,868,679.72</u>	<u>\$ 2,234,677.23</u>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas por Pagar	12	\$ 39,216.14	\$ 32,592.77
Impuestos por Pagar	13	\$ 126,386.86	\$ 174,795.59
<b>Total Pasivo</b>		<u>\$ 165,603.00</u>	<u>\$ 207,388.36</u>
<b>Patrimonio</b>			
<b>Capital</b>			
Capital Social	16	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
<b>Reservas de Capital</b>			
Reservas de Capital		\$ 145,819.69	\$ 145,819.69
<b>Revaluaciones</b>			
Revaluaciones de Inversiones		\$ 4,620.48	\$ 5,905.25
<b>Resultados</b>			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	\$ 275,563.93	\$ 272,086.54
Resultados del presente periodo		\$ 77,072.62	\$ 403,477.39
		<u>\$ 352,636.55</u>	<u>\$ 675,563.93</u>
<b>Total Patrimonio</b>		<u>\$ 1,703,076.72</u>	<u>\$ 2,027,288.87</u>
<b>Total Pasivo Patrimonio</b>		<u>\$ 1,868,679.72</u>	<u>\$ 2,234,677.23</u>
<b>Contingentes de compromisos y de control propias</b>			
<b>Cuentas contingentes de compromiso deudoras</b>			
Garantías otorgadas	22	\$ 172,657.39	\$ 129,323.30
Otras contingencias y compromisos	22	\$ 168,491,209.08	\$ 175,330,371.47
<b>Total</b>		<u>\$ 168,663,866.47</u>	<u>\$ 175,459,694.77</u>
<b>Contingentes de compromiso y control acreedoras</b>			
<b>Cuentas contingentes y de compromisos</b>			
Responsabilidad por garantías otorgadas	22	\$ 172,657.39	\$ 129,323.30
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos	22	\$ 168,491,209.08	\$ 175,330,371.47
<b>Total</b>		<u>\$ 168,663,866.47</u>	<u>\$ 175,459,694.77</u>

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11, 12 y 40 son parte integral de los Estados Financieros intermedios.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
**(Compañía Salvadoreña)**  
**(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)**  
**Estados de Resultados Intermedios**  
**Periodos del 1 de Enero al 30 de Junio de 2020 y 2019 (no auditados)**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

ANEXO 2

	Notas	2020	2019
<b>Ingresos</b>			
<b>Ingresos de Explotación</b>			
Ingresos por Titularización de Activos		\$ 409,636.99	\$ 502,959.77
Ingresos Diversos		\$ 1,624.50	\$ 575.00
		<u>\$ 411,261.49</u>	<u>\$ 503,534.77</u>
<b>Egresos</b>			
<b>Costos de Explotación</b>			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		\$ 20,556.11	\$ 27,831.33
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		\$ 326,932.70	\$ 281,827.47
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		\$ 28,059.30	\$ 10,485.73
		<u>\$ 375,548.11</u>	<u>\$ 320,144.53</u>
<b>Resultado de Operación</b>		<u>\$ 35,713.38</u>	<u>\$ 183,389.74</u>
<b>Ingresos Financieros</b>			
Ingresos por Inversiones Financieras		\$ 41,495.96	\$ 47,061.07
<b>Utilidad antes de Intereses e Impuestos</b>		<u>\$ 77,209.34</u>	<u>\$ 230,450.81</u>
<b>Gastos Financieros</b>			
Gastos de operación por Inversiones propias		\$ 136.72	\$ 3,419.68
<b>Utilidad antes de partidas extraordinarias</b>		<u>\$ 77,072.62</u>	<u>\$ 227,031.13</u>
<b>Ingresos Extraordinarios</b>			
Ingresos Extraordinarios		\$ -	\$ 136.45
<b>Utilidad Neta</b>		<u>\$ 77,072.62</u>	<u>\$ 227,167.58</u>
<b>Utilidades retenidas al principio del año</b>		\$ 675,563.93	\$ 522,086.54
Dividendos decretados		\$ 400,000.00	\$ 250,000.00
<b>Total utilidades retenidas al finalizar el periodo</b>		<u>\$ 275,563.93</u>	<u>\$ 272,086.54</u>
<b>Utilidad por acción</b>			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		\$ 0.064341	\$ 0.192042
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		\$ 0.064227	\$ 0.189193
Utilidad después de partidas extraordinarias		\$ 0.064227	\$ 0.189305
N° de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros intermedios.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.  
Estados de Cambios en el Patrimonio Intermedios  
Por los periodos del 1 de Enero al 30 de Junio de 2020 y 2019 (no auditados)  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Notas	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2018</b>	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 102,418.02	\$ 549.93	\$ 304,103.17	\$ 1,823,954.63
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2018	-	-	-	\$ 304,103.17	\$ (304,103.17)	\$ -
Decreto de dividendos 13/02/2019	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 30/06/2019	-	-	-	\$ (250,000.00)	-	\$ -
Resultados del 01/01/2019 al 30/06/2019	-	-	\$ 2,905.97	-	\$ 2,905.97	\$ 2,905.97
<b>Saldo al 30 de Junio de 2019</b>	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 102,418.02	\$ 2,356.04	\$ 227,167.58	\$ 1,804,028.18
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2018	-	-	-	\$ -	\$ (227,167.58)	\$ (227,167.58)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2019	-	-	\$ -	\$ -	\$ 3,549.21	\$ 3,549.21
Reserva Legal al 31/12/2019	-	\$ 43,401.67	-	-	-	\$ 43,401.67
Resultado del Ejercicio al 31/12/2019	-	-	-	-	\$ 403,477.39	\$ 403,477.39
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2019</b>	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 145,819.69	\$ 5,905.25	\$ 403,477.99	\$ 2,027,288.87
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2019	-	-	-	\$ -	\$ (403,477.39)	\$ -
Decreto de dividendos 13/02/2020	-	-	-	\$ (400,000.00)	-	\$ (400,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 30/06/2020	16	-	\$ -	\$ -	-	\$ -
Resultados del 01/01/2020 al 30/06/2020	-	-	\$ (1,294.77)	-	\$ -	\$ (1,294.77)
<b>Saldo al 30 de Junio de 2020</b>	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 145,819.69	\$ 4,620.48	\$ 275,563.93	\$ 1,705,076.72

Al 30 de Junio de 2020 y 2019 el capital social de la Titularizadora, este representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de \$1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
[Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.]  
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios  
Por los periodos del 1 de Enero al 30 de Junio de 2020 y 2019 (no auditados)  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Notas	2020	2019
Entrada por operaciones de inversión propia.	\$ 46,843.39	\$ 50,523.88
Entrada por servicios.	\$ 339,703.35	\$ 476,277.21
Otras entradas relativas a operación.	\$ -	\$ 136.45
<b>MENOS:</b>		
Pagos por compra de inversión propia.	\$ (136.72)	\$ (3,419.68)
Pagos por costos de servicios.	\$ (20,556.11)	\$ (27,831.33)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.	\$ (196,654.16)	\$ (202,617.22)
Pago de proveedores.	\$ (111,190.86)	\$ (59,524.00)
Pago de impuestos y contribuciones.	\$ (31,782.02)	\$ (121,861.06)
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>	<b>\$ 26,226.87</b>	<b>\$ 111,684.25</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Entradas por venta de inversiones financieras.	\$ 8,836.72	\$ -
<b>MENOS:</b>		
Pagos por compra de inversiones financieras.	\$ -	\$ (37,820.12)
Pagos por compra de inmuebles y equipo.	\$ (1,979.89)	\$ (2,052.16)
Otros egresos relativos a inversión.	\$ (1,577.48)	\$ (1,706.30)
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.</b>	<b>\$ 5,279.35</b>	<b>\$ (41,578.58)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<b>MENOS:</b>		
Pago de dividendos y otras distribuciones.	\$ (400,000.00)	\$ (250,000.00)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.</b>	<b>\$ (400,000.00)</b>	<b>\$ (250,000.00)</b>
<b>DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.</b>	<b>\$ (368,493.78)</b>	<b>\$ (179,894.33)</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 436,197.20</b>	<b>\$ 220,434.56</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>	<b>6 \$ 67,703.42</b>	<b>\$ 40,540.23</b>
<b>CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.	\$ 77,072.62	\$ 227,167.58
<b>MAS:</b>		
Ajuste al resultado del ejercicio:		
Depreciación y amortización del periodo.	\$ 28,059.30	\$ 10,485.73
Revaluación de Inversiones	\$ 4,620.48	\$ 2,356.04
<b>MENOS:</b>		
<b>CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:</b>		
Cuentas y documentos por cobrar.	\$ (71,558.14)	\$ (27,257.06)
Cuentas y documentos por pagar.	\$ 6,623.37	\$ 11,382.53
Gastos pagados por anticipado.	\$ 6,784.59	\$ 2,829.69
Otros activos.	\$ 23,033.38	\$ 15,208.46
Impuesto y contribuciones por pagar.	\$ (48,408.73)	\$ (130,488.72)
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>	<b>\$ 26,226.87</b>	<b>\$ 111,684.25</b>

Las notas que aparecen en la página 9 son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.





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

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antigua Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N° JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N° JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

**NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

**(a) Bases de medición.**

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

**(b) Ejercicio contable.**

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

**(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.**

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.



**(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

**NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**i. Base de presentación**

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobada por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

**ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador**

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

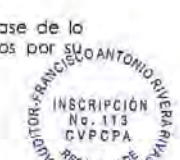
Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

**iii. Estados financieros básicos**

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.





iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Los partidos incluidos en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las Inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

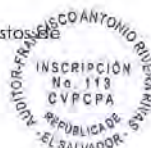
Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.



Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

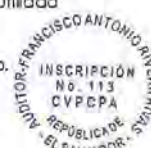
Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valorará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieron.

Depreciación

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.





La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son las siguientes:

<u>Vidas Útiles</u>		
Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

**Retiro de activos**

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importante la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

**vii. Intangibles**

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes (iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios).

**Medición**

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

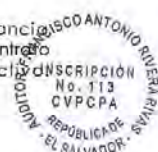
Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

**Amortización**

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

**viii. Arrendamiento Financiero**

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.



Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

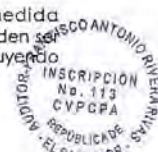
**Como arrendador**

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arrendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

**ix. Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.





x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con los disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo a valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de \$8.75 colones por US\$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

**NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES**

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.



**NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés, y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Riesgo de precio**

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

**NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se detalla a continuación:

	2020	2019
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 67,453.42	\$ 85,947.20
Depósitos a plazo	\$ 0.00	\$ 350,000.00
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 67,703.42</b>	<b>\$ 436,197.20</b>

**NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2020	2019
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,537,145.54	\$ 1,551,887.51
<b>Total inversiones financieras</b>	<b>\$ 1,537,145.54</b>	<b>\$ 1,551,887.51</b>

**NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Las cuentas y documentos por cobrar al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son las siguientes:

	2020	2019
Fondos de Titularización	\$ 94,646.81	\$ 23,088.67
Otras cuentas por cobrar	\$ 5,801.74	\$ 5,801.74
<b>Total cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>\$ 100,448.55</b>	<b>\$ 28,890.41</b>



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 9 – MUEBLES**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$130,441.80	\$ (79,213.50)	\$ 51,228.30	\$130,119.75	\$ (64,709.38)	\$65,410.37
Otros bienes de uso diverso	\$ 3,039.08	\$ (1,325.06)	\$ 1,714.02	\$ 1,381.24	\$ (1,133.62)	\$ 247.62
<b>Total bienes muebles</b>	<b>\$133,480.88</b>	<b>\$ (80,538.56)</b>	<b>\$ 52,942.32</b>	<b>\$131,500.99</b>	<b>\$ (65,843.00)</b>	<b>\$65,657.99</b>

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se detallan a continuación:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mejoras en instalaciones	\$ 39,571.34	\$ (18,835.36)	\$ 20,735.98	\$ 39,571.34	\$ (8,530.30)	\$ 31,041.04
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ (1,492.75)	\$ 0.00	\$ 1,492.75	\$ (1,492.75)	\$ 0.00
<b>Total mejoras</b>	<b>\$41,064.09</b>	<b>\$ (20,328.11)</b>	<b>\$ 20,735.98</b>	<b>\$41,064.09</b>	<b>\$ (10,023.05)</b>	<b>\$ 31,041.04</b>

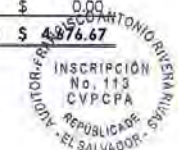
**NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

**NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2020			2019		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 12,389.66	\$ (9,759.19)	\$ 2,630.47	\$ 10,812.18	\$ (8,395.51)	\$ 2,416.67
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (27,907.20)	\$ 565.00	\$ 28,472.20	\$ (26,212.20)	\$ 2,260.00
Sitios web	\$ 2,706.53	\$ (2,706.53)	\$ 0.00	\$ 2,706.53	\$ (2,706.53)	\$ 0.00
Otros intangibles	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00
<b>Total activos intangibles</b>	<b>\$ 44,946.39</b>	<b>\$ (41,750.92)</b>	<b>\$ 3,195.47</b>	<b>\$ 43,368.91</b>	<b>\$ (38,692.24)</b>	<b>\$ 4,676.67</b>



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	2020	2019
Provisiones por pagar de empleados	\$ 13,420.52	\$ 11,090.95
Retenciones por pagar	\$ 2,283.05	\$ 2,108.05
Impuestos retenidos	\$ 12,738.56	\$ 11,093.07
Cuentas por pagar por servicios	\$ 5,573.05	\$ 1,207.49
Provisiones por pagar	\$ 2,923.35	\$ 2,855.71
Acreedores varios	\$ 2,277.61	\$ 4,237.50
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>\$ 39,216.14</b>	<b>\$ 32,592.77</b>

**NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 30 de junio de 2020, el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$2,187.06. Al 31 de diciembre de 2019, el impuesto sobre la renta diferido era de US\$2,512.61.

El detalle de los impuestos por pagar al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Pago a cuenta	\$ 1,517.17	\$ 1,325.29
Impuesto sobre la renta	\$ 124,869.69	\$ 173,470.30
<b>Total impuestos por pagar</b>	<b>\$ 126,386.86</b>	<b>\$ 174,795.59</b>

**NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

**NOTA 15 – PROVISIONES**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

**NOTA 16 – PATRIMONIO**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	\$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	\$ 1.00	0.0001%
<b>Total</b>	<b>1,200,000</b>	<b>\$ 1,200,000.00</b>	<b>100.0000%</b>

Ricorp Titularizadora, S.A. al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social la cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2020, se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$400,000.00 de los utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2018 y parte de 2019.

**NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS**

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2020 ascienden a US\$275,563.93. Al 31 de diciembre de 2019 los resultados acumulados ascendían a US\$272,086.54.

**NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION**

Al 30 de junio de 2020, la ganancia por acción asciende a US\$0.064227. Al 31 de diciembre de 2019 la ganancia por acción generada era de US\$0.336231.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

**NOTA 19 – CONTINGENCIAS**

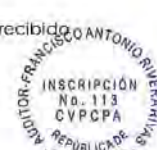
Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

**NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

**NOTA 21 – SANCIONES**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentado la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anulado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCS01 Tramo I.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$72,444,890.66 al 30/06/2020 y 31/12/2019.

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, que puede abreviarse "FTRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRTFOV01.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor a igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTFOV01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00

**Tramo 3**

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y con





**Ricorp Titularizadora, S.A.**

(Compañía Salvadoreña)

(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV02 y con cargo a dicha Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVALS, A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija



**Ricorp Titularizadora, S.A.**

(Compañía Salvadoreña)

(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 8 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US\$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FRTIME01".





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Trazos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FRTFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.  
Monto de la emisión: US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVALS.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV03 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Precio Base: 100.00 %.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US\$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIVA01.

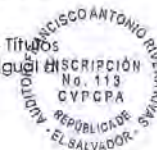
Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVALS.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRVIVA01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de Titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directiva de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCSV01.

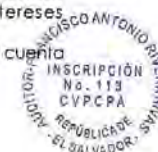
Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSV01 cuenta con dos tramos.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Tramo 1**

Monta del tramo: US\$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monta del tramo: US\$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

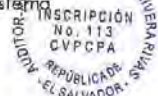
Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monta de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCZ01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monta del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMB01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US\$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRT



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 30 de junio de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US\$12,050,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

**Serie A**

Monto de la serie: US\$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Serie B**

Monto de la serie: US\$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Serie B2**

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

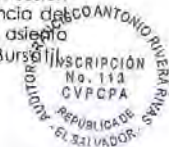
Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno por un monto de hasta US\$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno, que puede abreviarse "FTIRTBLU1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLU1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno, cuya abreviación es VTRTBLU1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLU1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole Blú Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 30 de junio de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLU1 por monto de US\$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

#### **Serie A**

Monto de la serie: US\$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, quedo expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A., notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Serie B**

Monto de la serie: US\$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Serie B1**

Monto de la serie: US\$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.**

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019, Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

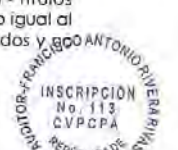
Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y 800 pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 30 de junio de 2020, se ha emitido un monto de US\$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

#### Tramo 3

Monto del tramo: US\$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

#### Tramo 4

Monto del tramo: US\$7,270,000.00.

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicha Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordados únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 30 de junio de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US\$16,210,000.00 a través de 6 series, el detalle es el siguiente:

**Serie A**

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Serie B**

Monto de la serie: US\$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

**Serie C1**

Monto de la serie: US\$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años.

**Serie C2**

Monto de la serie: US\$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 24 de enero de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años.

**Serie C3**

Monto de la serie: US\$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años.

**Serie C4**

Monto de la serie: US\$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años.

**Garantías otorgadas**

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra del cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole Blú Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

El detalle de las garantías otorgadas al 30 de junio de 2020, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	\$ 160,925.77
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	\$ 11,731.62
<b>Total garantías otorgadas</b>	<b>\$ 172,657.39</b>

**Junta Directiva vigente**

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas N° 01/2019 de fecha 13 de febrero de 2019 se acordó elegir la nueva Junta directiva para un periodo de 3 años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 14 de febrero de 2019.

La Junta Directiva vigente al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, está conformada de la siguiente manera:

**Directores Propietarios**

Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Javier Ernesto Simán Dada
Director secretario:	José Carlos Bonilla Laneynaga
Director:	Víctor Silby Zacañas
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 30 de junio de 2020 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2019 (auditadas)  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

---

**Directores Suplentes:**

Miguel Ángel Siman Dada  
Manuel Roberto Vieitez Valle  
Enrique Oñate Muyschondt  
*José Miguel Carbonell Belismelis*  
Juan Alberto Valiente Alvarez  
Carlos Alberto Zaldívar Molina  
Guillermo Miguel Saca Silhy

**Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.**

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.
2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**CONTENIDO**

	<b>ANEXO</b>
DICTAMEN AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	



DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
RICORP TITULARIZADORA, S.A.**

Opinión

He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2019, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, al 31 de diciembre de 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Mi responsabilidad conforme a esas Normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la Auditoría de Estados Financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una Auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de Auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

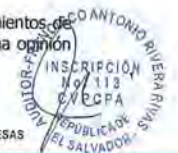
Las cuestiones claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi Auditoría de los Estados Financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi Auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoría de conformidad con las NIA's, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la Auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de Auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de Auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.

Obtuve 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 **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**,





Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de Auditoría obtenida a la fecha de mi informe de Auditoría. Sin embargo ni la Administración ni el Auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, deje de ser un Negocio en Marcha.

#### Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la Información Financiera de la Sociedad.

#### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de Auditoría que incluye mi 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's, siempre detectara 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, tomados sobre la base de estos Estados Financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para la preparación de sus Estados Financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
Auditor Externo - Inscripción. No 113



San Salvador, 30 de Enero de 2020

RICORP TITULARIZADORA, S.A.  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Balances Generales  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2019	2018
<b>Activo</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y sus Equivalentes	6	\$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	\$ 435,947.20	\$ 220,434.56
Inversiones Financieras	7	\$ 1,551,887.51	\$ 1,599,024.83
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 28,890.41	\$ 11,803.80
Rendimientos por Cobrar		\$ 2,661.72	\$ 3,668.14
Impuestos		\$ 34,400.66	\$ 28,401.40
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 79,264.03	\$ 94,906.71
		\$ 2,133,301.53	\$ 1,958,489.44
<b>Activo No Corriente</b>			
Muebles	9	\$ 65,657.99	\$ 22,755.71
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ 31,041.04	\$ -
Activos Intangibles	11	\$ 4,676.67	\$ 8,478.84
		\$ 101,375.70	\$ 31,234.55
<b>Total Activo</b>		\$ 2,234,677.23	\$ 1,989,723.99
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas por Pagar	12	\$ 32,592.77	\$ 34,101.10
Impuestos por Pagar	13	\$ 174,795.59	\$ 131,668.26
<b>Total Pasivo</b>		\$ 207,388.36	\$ 165,769.36
<b>Patrimonio</b>			
<b>Capital</b>			
Capital Social	16	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
<b>Reservas de Capital</b>		\$ 145,819.69	\$ 102,418.02
Reservas de Capital			
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		\$ 5,905.25	\$ (549.93)
<b>Resultados</b>			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	\$ 272,086.54	\$ 217,983.37
Resultados del presente periodo		\$ 403,477.39	\$ 304,103.17
		\$ 675,563.93	\$ 522,086.54
<b>Total Patrimonio</b>		\$ 2,027,288.87	\$ 1,823,954.63
<b>Total Pasivo Patrimonio</b>		\$ 2,234,677.23	\$ 1,989,723.99
<b>Contingentes de compromisos y de control propias</b>			
<b>Cuentas contingentes de compromiso deudoras</b>			
Garantías otorgadas		\$ 129,323.30	\$ -
Otras contingencias y compromisos		\$ 175,330,371.47	\$ 160,131,892.67
<b>Total</b>		\$ 175,459,694.77	\$ 160,131,892.67
<b>Contingentes de compromiso y control acreedoras</b>			
<b>Cuentas contingentes y de compromisos</b>			
Responsabilidad por garantías otorgadas		\$ 129,323.30	\$ -
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		\$ 175,330,371.47	\$ 160,131,892.67
<b>Total</b>		\$ 175,459,694.77	\$ 160,131,892.67

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Estados de Resultados  
Períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Anexo 2

	Notas	2019	2018
<b>Ingresos</b>			
<b>Ingresos de Explotación</b>			
Ingresos por Titularización de Activos		\$ 1,354,705.25	\$ 949,588.51
Ingresos Diversos		\$ 2,521.62	\$ 875.00
		\$ 1,357,226.87	\$ 950,463.51
<b>Egresos</b>			
<b>Costos de Explotación</b>			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		\$ 89,643.85	\$ 56,295.05
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		\$ 699,190.39	\$ 502,832.34
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		\$ 34,772.95	\$ 17,583.64
		\$ 823,607.19	\$ 576,711.03
		\$ 533,619.68	\$ 373,752.48
<b>Resultado de Operación</b>			
<b>Ingresos Financieros</b>			
Ingresos por Inversiones Financieras		\$ 91,106.21	\$ 100,138.91
<b>Utilidad antes de Intereses e Impuestos</b>		\$ 624,727.89	\$ 473,891.39
<b>Impuesto sobre la Renta</b>			
Impuesto sobre la Renta		\$ 173,144.75	\$ 131,118.10
<b>Utilidad ordinaria después de Impuestos</b>		\$ 451,583.14	\$ 342,773.29
<b>Gastos Financieros</b>			
Gastos de operación por Inversiones propias		\$ 4,943.54	\$ 5,932.53
<b>Utilidad antes de partidas extraordinarias</b>		\$ 446,639.60	\$ 336,840.76
<b>Ingresos Extraordinarios</b>			
Ingresos Extraordinarios		\$ 293.75	\$ 21.00
<b>Gastos Extraordinarios</b>			
Gastos Extraordinarios		\$ 54.29	\$ -
<b>Utilidad Neta</b>		\$ 446,879.06	\$ 336,861.76
<b>Utilidades retenidas al principio del año</b>		\$ 522,086.54	\$ 342,983.37
<b>Dividendos decretados</b>		\$ 250,000.00	\$ 125,000.00
<b>Total utilidades retenidas al finalizar el año</b>		\$ 272,086.54	\$ 217,983.37
<b>Utilidad por acción</b>			
Utilidades de Ejercicio y antes de Intereses e impuestos		\$ 0.520607	\$ 0.394909
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		\$ 0.372200	\$ 0.280701
Utilidad después de partidas extraordinarias		\$ 0.372399	\$ 0.280718
N° de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



Anexo 3

**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Estados de Cambios en el Patrimonio  
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Período	Total
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2017</b>	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 69,659.43	\$ 319.38	\$ 134,615.76	\$ 208,367.61	\$ 1,612,982.18
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2017	-	-	-	-	\$ 208,367.61	\$ (208,367.61)	\$ -
Decreto de dividendos 06/11/2018	-	-	-	-	\$ (125,000.00)	-	\$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2018	-	-	-	\$ (869.31)	-	-	\$ (869.31)
Reserva Legal al 31/12/2018	-	-	\$ 32,758.59	-	-	-	\$ 32,758.59
Resultado del Ejercicio al 31/12/2018	-	-	-	-	-	\$ 304,103.17	\$ 304,103.17
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2018</b>	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 102,418.02	\$ (549.93)	\$ 217,983.37	\$ 304,103.17	\$ 1,823,954.63
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2018	-	-	-	-	\$ 304,103.17	\$ (304,103.17)	\$ -
Decreto de dividendos 13/02/2019	-	-	-	-	\$ (250,000.00)	-	\$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2019	-	-	-	\$ 6,455.18	-	-	\$ 6,455.18
Reserva Legal al 31/12/2019	-	-	\$ 43,401.67	-	-	-	\$ 43,401.67
Resultado del Ejercicio al 31/12/2019	-	-	-	-	-	\$ 403,477.39	\$ 403,477.39
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2019</b>	\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 145,819.69	\$ 5,905.25	\$ 272,086.54	\$ 403,477.39	\$ 2,027,288.87

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de \$1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.





**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
 (Compañía Salvadoreña)  
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
 Estados de Flujos de Efectivo  
 Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
 (En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Anexo 4

	Notas	2019	2018
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Entrada por operaciones de inversión propia.		\$ 98,019.88	\$ 100,813.38
Entrada por servicios.		\$ 1,399,865.20	\$ 985,126.24
Otras entradas relativas a operación.		\$ 293.75	\$ 21.00
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		\$ (4,943.54)	\$ (5,932.53)
Pagos por costos de servicios.		\$ (89,643.85)	\$ (56,295.05)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		\$ (483,371.69)	\$ (349,099.15)
Pago de proveedores.		\$ (189,594.10)	\$ (120,881.72)
Pago de impuestos y contribuciones.		\$ (147,831.87)	\$ (109,273.31)
Otros pagos relativos a operación.		\$ (405.60)	\$ -
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 522,388.18</b>	<b>\$ 444,478.86</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Entradas por venta de inversiones financieras.		\$ 47,687.25	\$ -
MENOS:			
Pagos por compra de Inversiones Financieras		\$ -	\$ (302,994.30)
Pagos por compra de Inmuebles y equipo.		\$ (102,127.64)	\$ (17,769.17)
Otros egresos relativos a inversión.		\$ (2,435.15)	\$ (9,403.66)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.</b>		<b>\$ (56,875.54)</b>	<b>\$ (330,167.33)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		\$ (250,000.00)	\$ (125,000.00)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.</b>		<b>\$ (250,000.00)</b>	<b>\$ (125,000.00)</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.</b>		<b>\$ 215,512.64</b>	<b>\$ (10,688.47)</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 220,684.56</b>	<b>\$ 231,373.03</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>	6	<b>\$ 436,197.20</b>	<b>\$ 220,684.56</b>
<b>CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		\$ 446,879.06	\$ 336,861.76
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		\$ 34,421.64	\$ 17,583.64
Revaluación de Inversiones		\$ 5,905.25	\$ (549.93)
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		\$ (17,361.67)	\$ 34,662.73
Cuentas y documentos por pagar.		\$ (1,233.27)	\$ (7,518.45)
Gastos pagados por anticipado.		\$ 15,642.68	\$ 29,434.02
Otros activos.		\$ (4,992.84)	\$ (4,488.07)
Impuesto y contribuciones por pagar.		\$ 43,127.33	\$ 38,493.16
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 522,388.18</b>	<b>\$ 444,478.86</b>

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



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
 (Compañía Salvadoreña)  
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobada por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la Inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

**NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

(a) Bases de medición.

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.



(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que los diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de la devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.



iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Los partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seriedad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.





Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. **Bienes inmuebles y muebles**

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

**Medición**

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valorará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

**Depreciación**

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.



La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son las siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años

**Retiro de activos**

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. **Intangibles**

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

**Medición**

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

**Amortización**

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. **Arrendamiento Financiero**

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.





Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

#### Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

#### ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

#### x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

#### xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de los utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

#### xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

#### xiii. Transacciones en moneda extranjera

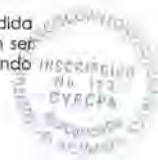
La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de 8.75 colones por US\$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

#### xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

#### NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.





**NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

**Riesgo de crédito:**

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

**Riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corta plaza.

**Riesgo de mercado**

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

**Riesgo de moneda**

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

**Riesgo de tasa de interés**

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.



**Riesgo de precio**

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

**NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detalla a continuación:

	2019	2018
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 85,947.20	\$ 45,434.56
Depósitos a plazo	\$ 350,000.00	\$ 175,000.00
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 436,197.20</b>	<b>\$ 220,684.56</b>

**NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2019	2018
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,551,887.51	\$ 1,599,024.83
<b>Total Inversiones financieras</b>	<b>\$ 1,551,887.51</b>	<b>\$ 1,599,024.83</b>

**NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son las siguientes:

	2019	2018
Fondos de Titularización	\$ 23,088.67	\$ 11,528.74
Otras cuentas por cobrar	\$ 5,801.74	\$ 275.06
<b>Total cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>\$ 28,890.41</b>	<b>\$ 11,803.80</b>

**NOTA 9 – MUEBLES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2019			2018		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$130,119.75	\$ (64,709.38)	\$ 65,410.37	\$ 80,776.66	\$ (58,020.95)	\$ 22,755.71
Otros bienes de uso diverso	\$ 1,381.24	\$ (1,133.62)	\$ 247.62	\$ 4,004.34	\$ (4,004.34)	\$ 0.00
<b>Total bienes muebles</b>	<b>\$131,500.99</b>	<b>\$ (65,843.00)</b>	<b>\$ 65,657.99</b>	<b>\$ 84,781.00</b>	<b>\$ (62,025.29)</b>	<b>\$ 22,755.71</b>



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

Descripción	2019			2018		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mejoras en instalaciones	\$ 39,571.34	\$ (8,530.30)	\$ 31,041.04	\$ 0.00	\$ (0.00)	\$ 0.00
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ (1,492.75)	\$ 0.00	\$ 1,492.75	\$ (1,492.75)	\$ 0.00
<b>Total mejoras</b>	<b>\$41,064.09</b>	<b>\$ (10,023.05)</b>	<b>\$ 31,041.04</b>	<b>\$ 1,492.75</b>	<b>\$ (1,492.75)</b>	<b>\$ 0.00</b>

**NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

**NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2019			2018		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 10,812.18	\$ (8,395.51)	\$ 2,416.67	\$ 8,377.03	\$ (6,308.11)	\$ 2,068.92
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (26,212.20)	\$ 2,260.00	\$ 28,472.20	\$ (22,822.20)	\$ 5,650.00
Sitios web	\$ 2,706.53	\$ (2,706.53)	\$ 0.00	\$ 2,706.53	\$ (1,946.61)	\$ 759.92
Otros intangibles	\$ 1,378.00	\$ (1,378.00)	\$ 0.00	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00
<b>Total activos intangibles</b>	<b>\$ 43,368.91</b>	<b>\$ (38,692.24)</b>	<b>\$ 4,676.67</b>	<b>\$ 47,552.34</b>	<b>\$ (39,073.50)</b>	<b>\$ 8,478.84</b>

**NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Provisiones por pagar de empleados	\$ 11,090.95	\$ 10,927.06
Retenciones por pagar	\$ 2,108.05	\$ 1,952.15
Impuestos retenidos	\$ 11,093.07	\$ 17,059.77
Cuentas por pagar por servicios	\$ 1,207.49	\$ 1,586.45
Provisiones por pagar	\$ 2,855.71	\$ 2,575.67
Acreedores varios	\$ 4,237.50	\$ 0.00
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>\$ 32,592.77</b>	<b>\$ 34,101.10</b>



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2019 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$2,512.61. Al 31 de diciembre de 2018 el impuesto sobre la renta diferido era de US\$1,577.01.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Pago a cuenta	\$ 1,325.29	\$ 1,160.21
Impuesto sobre la renta	\$ 173,470.30	\$ 130,508.05
<b>Total impuestos por pagar</b>	<b>\$ 174,795.59</b>	<b>\$ 131,668.26</b>

**NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

**NOTA 15 – PROVISIONES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

**NOTA 16 – PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrita y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una.

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	\$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	\$ 1.00	0.0001%
<b>Total</b>	<b>1,200,000</b>	<b>\$ 1,200,000.00</b>	<b>100.0000%</b>

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2018 era la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	\$ 1,199,999.00	99.9999%
José Carlos Bonilla Larreynaga	1	\$ 1.00	0.0001%
<b>Total</b>	<b>1,200,000</b>	<b>\$ 1,200,000.00</b>	<b>100.0000%</b>





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social la cual fue informada oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2019 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$250,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2016, 2017 y parte de 2018.

**NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS**

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2019 ascienden a US\$272,086.54. Al 31 de diciembre de 2018 los resultados acumulados ascendían a US\$217,983.37

**NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION**

Al 31 de diciembre de 2019 la ganancia por acción asciende a US\$0.336231. Al 31 de diciembre de 2018 la ganancia por acción generada era de US\$0.253419.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

**NOTA 19 – CONTINGENCIAS**

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

**NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

**NOTA 21 – SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.

**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo íntegro parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$72,444,890.66 al 31/12/2019 y 31/12/2018
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, que puede abreviarse "FRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRTFOV01.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor a igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00

### Tramo 3

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

### Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US\$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRIME01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Pública Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FRTFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Monto de la emisión: US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRFOV03 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US\$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTVIVA01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es FRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSV01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCZ01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

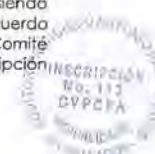
Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda (VTRTMIB01) cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US\$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTMP por monto de US\$12,050,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

#### **Serie A**

Monto de la serie: US\$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichas aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Serie B**

Monto de la serie: US\$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Serie B2**

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno por un monto de hasta US\$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno, que puede abreviarse "FTIRBLÚ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRBLÚ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blú Uno, cuya abreviación es VTRBLÚ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRBLÚ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole Blú Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRBLÚ1 por monto de US\$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Serie A**

Monto de la serie: US\$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

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

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Serie B**

Monto de la serie: US\$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Serie B1**

Monto de la serie: US\$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.**

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los Títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2019, se ha emitido un monto de US\$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019,

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.  
Tasa de Interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

#### Tramo 3

Monto del tramo: US\$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

#### Tramo 4

Monto del tramo: US\$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de Emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FIRTPMA".



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPMA y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada título.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2019 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US\$12,000,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

#### **Serie A**

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

#### **Serie B**

Monto de la serie: US\$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

#### **Serie C1**

Monto de la serie: US\$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años.

#### **Garantías otorgadas**

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra del tres por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole B10 Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole B10 Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
 (Compañía Salvadoreña)  
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

El detalle de las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	\$ 117,591.68
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	\$ 11,731.62
<b>Total garantías otorgadas</b>	<b>\$ 129,323.30</b>

**Junta Directiva vigente**

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas N° 01/2019 de fecha 13 de febrero de 2019 se acordó elegir la nueva junta directiva para un periodo de 3 años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 14 de febrero de 2019.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2019 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter  
 Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada  
 Director secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga  
 Director: Víctor Silhy Zacarías  
 Director: Ramón Arturo Álvarez López  
 Director: Enrique Borgo Bustamante  
 Director: Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:

Miguel Ángel Siman Dada  
 Manuel Roberto Vieytez Valle  
 Enrique Oñate Muyschondt  
 José Miguel Carbonell Belismelis  
 Juan Alberto Valiente Alvarez  
 Carlos Alberto Zaldívar Molina  
 Guillermo Miguel Saca Silhy

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2018 estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter  
 Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada  
 Director secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga  
 Director: Víctor Silhy Zacarías  
 Director: Ramón Arturo Álvarez López  
 Director: Enrique Borgo Bustamante  
 Director: Remo José Martín Bardi Ocaña



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
 (Compañía Salvadoreña)  
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter  
 Miguel Ángel Siman Dada  
 Manuel Roberto Vieytez Valle  
 Enrique Oñate Muyschondt  
 José Miguel Carbonell Belismelis  
 Guillermo Miguel Saca Silhy  
 Vacante

**Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.**

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicadas deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.
2. Las inversiones no se llenen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**CONTENIDO**

	<b>ANEXO</b>
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	



**LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS**  
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000  
Local C-12, 47 Av. Norte,  
San Salvador, El Salvador  
e-mail: fkrivera@hotmail.com  
Teléfono: (503) 2260-5979  
Teléfonos: (503) 2260-5899  
2260-6893  
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
RICORP TITULARIZADORA, S.A.**

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2018, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

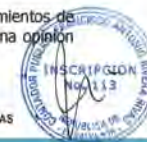
Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.

Obtuve 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 **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**,





Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, deje de ser un Negocio en Marcha.

#### Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

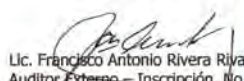
En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.


La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

#### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi 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's, siempre detectara 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, tomados sobre la base de estos estados financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

  
Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
Auditor Externo - Inscripción. No. 113



San Salvador, 05 de febrero de 2019

**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
**Balances Generales**  
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2018	2017
<b>Activo</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y sus Equivalentes	6	\$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	\$ 220,434.56	\$ 231,123.03
Inversiones Financieras	7	\$ 1,599,024.83	\$ 1,296,349.91
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 11,803.80	\$ 46,191.47
Rendimientos por Cobrar		\$ 3,668.14	\$ 4,892.54
Impuestos		\$ 28,401.40	\$ 22,688.93
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 94,906.71	\$ 124,340.73
		\$ 1,958,469.44	\$ 1,725,836.61
<b>Activo No Corriente</b>			
Muebles	9	\$ 22,755.71	\$ 18,577.02
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ -	\$ 279.85
Activos Intangibles	11	\$ 8,478.84	\$ 2,788.29
		\$ 31,234.55	\$ 21,645.16
<b>Total Activo</b>		\$ 1,989,703.99	\$ 1,747,481.77
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas por Pagar	12	\$ 34,101.10	\$ 41,344.49
Impuestos por Pagar	13	\$ 131,668.26	\$ 93,175.10
<b>Total Pasivo</b>		\$ 165,769.36	\$ 134,519.59
<b>Patrimonio</b>			
<b>Capital</b>			
Capital Social	16	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
<b>Reservas de Capital</b>			
Reservas de Capital		\$ 102,418.02	\$ 69,659.43
<b>Revaluaciones</b>			
Revaluaciones de Inversiones		\$ (549.93)	\$ 319.38
<b>Resultados</b>			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	\$ 217,983.37	\$ 134,615.76
Resultados del presente periodo		\$ 304,103.17	\$ 208,367.61
		\$ 522,086.54	\$ 342,983.37
<b>Total Patrimonio</b>		\$ 1,823,934.63	\$ 1,612,962.18
<b>Total Pasivo Patrimonio</b>		\$ 1,989,703.99	\$ 1,747,481.77
<b>Contingentes de compromisos y de control propias</b>			
<b>Cuentas contingentes de compromiso deudoras</b>			
Otras contingencias y compromisos		\$ 160,131,892.67	\$ 168,575,731.26
<b>Total</b>		\$ 160,131,892.67	\$ 168,575,731.26
<b>Contingentes de compromiso y control acreedoras</b>			
<b>Cuentas contingentes de compromisos</b>			
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		\$ 160,131,892.67	\$ 168,575,731.26
<b>Total</b>		\$ 160,131,892.67	\$ 168,575,731.26

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
**[Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.]**  
**Estados de Resultados**  
**Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

	Notas	2018	2017
<b>Ingresos</b>			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		\$ 949,588.51	\$ 722,104.28
Ingresos Diversos		\$ 875.00	\$ 954.86
		<u>\$ 950,463.51</u>	<u>\$ 723,059.14</u>
<b>Egresos</b>			
<b>Costos de Explotación</b>			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		\$ 56,295.05	\$ 55,043.20
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		\$ 502,832.34	\$ 404,369.17
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		\$ 17,583.64	\$ 19,186.16
		\$ 576,711.03	\$ 478,798.53
		<u>\$ 373,752.48</u>	<u>\$ 244,260.61</u>
<b>Resultado de Operación</b>			
<b>Ingresos Financieros</b>			
Ingresos por Inversiones Financieras		\$ 100,138.91	\$ 82,311.19
<b>Utilidad antes de Intereses e Impuestos</b>		<u>\$ 473,891.39</u>	<u>\$ 326,571.80</u>
<b>Impuesto sobre la Renta</b>			
Impuesto sobre la Renta		\$ 131,118.10	\$ 88,775.24
<b>Utilidad ordinaria después de Impuestos</b>		<u>\$ 342,773.29</u>	<u>\$ 236,796.56</u>
<b>Gastos Financieros</b>			
Gastos de operación por Inversiones propias		\$ 5,992.53	\$ 6,088.09
<b>Utilidad antes de partidas extraordinarias</b>		<u>\$ 336,840.76</u>	<u>\$ 230,708.47</u>
<b>Ingresos Extraordinarios</b>			
Ingresos Extraordinarios		\$ 21.00	\$ 100.00
<b>Utilidad Neta</b>		<u>\$ 336,861.76</u>	<u>\$ 230,808.47</u>
<b>Utilidades retenidas al principio del año</b>			
<b>Dividendos decretados</b>		\$ 342,983.37	\$ 259,615.76
<b>Total utilidades retenidas al finalizar el año</b>		<u>\$ 125,000.00</u>	<u>\$ 125,000.00</u>
		\$ 217,983.37	\$ 134,615.76
<b>Utilidad por acción</b>			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e Impuestos		\$ 0.394909	\$ 0.272143
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		\$ 0.280701	\$ 0.192257
Utilidad después de partidas extraordinarias		\$ 0.280718	\$ 0.192340
Nº de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en la página 12 son parte integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
**[Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.]**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)**

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b>		\$ 1,200,000.00	-	-	-	-	-	\$ 1,200,000.00
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2016		-	-	\$ 47,218.57	\$ 373.04	\$ 103,531.89	\$ 156,083.87	\$ 1,507,207.37
Decreto de dividendos 14/02/2017		-	-	-	-	\$ 156,083.87	\$ (156,083.87)	-
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2017		-	-	-	\$ (53.66)	\$ (125,000.00)	-	\$ (125,000.00)
Reserva Legal al 31/12/2017		-	-	\$ 22,440.86	-	-	-	\$ (53.66)
Resultado del Ejercicio al 31/12/2017		-	-	-	-	-	\$ 208,367.61	\$ 22,440.86
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2017</b>		\$ 1,200,000.00	-	\$ 59,659.43	\$ 319.38	\$ 134,615.76	\$ 208,367.61	\$ 1,612,962.18
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2017		-	-	-	-	\$ 208,367.61	\$ (208,367.61)	-
Decreto de dividendos 06/11/2018		-	-	-	-	\$ (125,000.00)	-	\$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2018		-	-	-	\$ (869.31)	-	-	\$ (869.31)
Reserva Legal al 31/12/2018		-	-	\$ 32,758.59	-	-	-	\$ 32,758.59
Resultado del Ejercicio al 31/12/2018		-	-	-	-	-	\$ 304,103.17	\$ 304,103.17
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2018</b>		\$ 1,200,000.00	-	\$ 102,418.02	\$ (549.93)	\$ 217,983.37	\$ 304,103.17	\$ 1,823,954.63

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de \$1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 10)

Las notas que aparecen en la página 12 son parte integral de los Estados financieros.





**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Estados de Flujos de Efectivo  
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2017  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2018	2017
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Entrada por operaciones de inversión propia.		\$ 100,813.38	\$ 87,641.24
Entrada por servicios.		\$ 985,126.24	\$ 688,383.52
Otras entradas relativas a operación.		\$ 21.00	\$ 100.00
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		\$ (5,932.53)	\$ (6,088.09)
Pagos por costos de servicios.		\$ (56,295.05)	\$ (55,043.20)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		\$ (349,099.15)	\$ (301,838.35)
Pago de proveedores.		\$ (120,881.72)	\$ (57,486.77)
Pago de impuestos y contribuciones.		\$ (109,273.31)	\$ (80,475.13)
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 444,478.86</b>	<b>\$ 275,193.22</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
MENOS:			
Pagos por compra de Inversiones Financieras		\$ (302,994.30)	\$ (782,624.83)
Pagos por compra de Inmuebles y equipo.		\$ (17,769.17)	\$ (3,102.52)
Otros egresos relativos a inversión.		\$ (9,403.86)	\$ (2,278.08)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.</b>		<b>\$ (330,167.33)</b>	<b>\$ (788,005.43)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		\$ (125,000.00)	\$ (125,000.00)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.</b>		<b>\$ (125,000.00)</b>	<b>\$ (125,000.00)</b>
<b>DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.</b>		<b>\$ (10,688.47)</b>	<b>\$ (637,812.21)</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 231,373.03</b>	<b>\$ 869,185.24</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>	<b>6</b>	<b>\$ 220,684.56</b>	<b>\$ 231,373.03</b>
<b>CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		\$ 336,861.76	\$ 230,808.47
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		\$ 17,583.64	\$ 19,186.16
Revaluación de Inversiones		\$ (549.93)	\$ 319.36
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		\$ 34,862.73	\$ (34,675.62)
Cuentas y documentos por pagar.		\$ (7,518.45)	\$ 6,091.87
Gastos pagados por anticipado.		\$ 29,434.02	\$ 29,285.82
Otros activos.		\$ (4,488.07)	\$ (304.74)
Impuesto y contribuciones por pagar.		\$ 38,493.16	\$ 24,481.88
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 444,478.86</b>	<b>\$ 275,193.22</b>

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



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plaza indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusiva constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

**NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

(a) Bases de medición.

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.



(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de Julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de su devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) el reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibida por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.





Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del Interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

**vi. Bienes inmuebles y muebles**

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

**Medición**

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valorará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

**Depreciación.**

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.



Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son las siguientes:

**Vidas útiles**

Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años

**Retiro de activos**

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

**vii. Intangibles**

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

**Medición**

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

**Amortización**

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.



viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo. Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arrendamientos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.



ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que los diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, las estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ₡8.75 colones por US\$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.





**NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES**

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

**NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

**Riesgo de crédito:**

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

**Riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

**Riesgo de mercado**

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura de la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

**Riesgo de moneda**

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

**Riesgo de tasa de interés**

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.



**Riesgo de precio**

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra éste riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

**NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se detalla a continuación:

	2018	2017
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 45,434.56	\$ 141,123.03
Depósitos a plazo	\$ 175,000.00	\$ 90,000.00
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 220,684.56</b>	<b>\$ 231,373.03</b>

**NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2018	2017
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,599,024.83	\$ 1,296,349.91
<b>Total Inversiones financieras</b>	<b>\$ 1,599,024.83</b>	<b>\$ 1,296,349.91</b>

**NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

	2018	2017
Originadores	\$ 0.00	\$ 25,890.85
Fondos de Titularización	\$ 11,528.74	\$ 20,300.62
Otras cuentas por cobrar	\$ 275.06	\$ 0.00
<b>Total cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>\$ 11,803.80</b>	<b>\$ 46,191.47</b>



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 9- MUEBLES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2018			2017		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$ 80,776.66	\$ (58,020.95)	\$ 22,755.71	\$ 72,305.56	\$ (54,420.31)	\$ 17,885.25
Otros bienes de uso diverso	\$ 4,004.34	\$ (4,004.34)	\$ 0.00	\$ 4,004.34	\$ (3,312.57)	\$ 691.77
<b>Total bienes muebles</b>	<b>\$ 84,781.00</b>	<b>\$ (62,025.29)</b>	<b>\$ 22,755.71</b>	<b>\$ 76,309.90</b>	<b>\$ (57,732.88)</b>	<b>\$ 18,577.02</b>

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detallan a continuación:

	2018	2017
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ 1,492.75
(-) Depreciación acumulada	\$ (1,492.75)	\$ (1,212.90)
<b>Mejoras en otros activos neto</b>	<b>\$ 0.00</b>	<b>\$ 279.85</b>

**NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

**NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2018			2017		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 8,377.03	\$ (6,308.11)	\$ 2,068.92	\$ 5,753.17	\$ (5,575.55)	\$ 177.62
Programas informáticos	\$ 28,472.20	\$ (22,822.20)	\$ 5,650.00	\$ 21,692.20	\$ (20,858.45)	\$ 833.75
Sitios web	\$ 2,706.53	\$ (1,946.61)	\$ 759.92	\$ 2,706.53	\$ (929.61)	\$ 1,776.92
Otros intangibles	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00
<b>Total activos intangibles</b>	<b>\$ 47,552.34</b>	<b>\$ (39,073.50)</b>	<b>\$ 8,478.84</b>	<b>\$ 38,148.48</b>	<b>\$ (35,360.19)</b>	<b>\$ 2,788.29</b>



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Provisiones por pagar de empleados	\$ 10,927.06	\$ 9,127.06
Retenciones por pagar	\$ 1,952.15	\$ 1,429.62
Impuestos retenidos	\$ 17,059.77	\$ 14,528.48
Cuentas por pagar por servicios	\$ 1,586.45	\$ 14,542.22
Provisiones por pagar	\$ 2,575.67	\$ 1,717.11
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>\$ 34,101.10</b>	<b>\$ 41,344.49</b>

**NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$1,577.01

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Pago a cuenta	\$ 1,160.21	\$ 3,018.38
Impuesto sobre la renta	\$ 130,508.05	\$ 90,156.72
<b>Total Impuestos por pagar</b>	<b>\$ 131,668.26</b>	<b>\$ 93,175.10</b>

**NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

**NOTA 15 – PROVISIONES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

**NOTA 16 – PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representada por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	\$ 1,199,999.00	99.9999%
José Carlos Bonilla Larreynaga	1	\$ 1.00	0.0001%
<b>Total</b>	<b>1,200,000</b>	<b>\$ 1,200,000.00</b>	<b>100.0000%</b>





Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017 tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social la cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de noviembre de 2018 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US\$125,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2016.

#### NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018 ascienden a US\$217,983.37. Al 31 de diciembre de 2017 los resultados acumulados ascendían a US\$134,615.76

#### NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2018 la ganancia por acción asciende a US\$0.253419, Al 31 de diciembre de 2017 la ganancia por acción generada era de US\$0.173640.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

#### NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

#### NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

#### NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.



#### NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

##### **Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo FTRTCS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCS01.

Close de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$72,444,890.66 al 31/12/2018 (\$68,014,156.18 al 31/12/2017).
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, que puede abreviarse "FRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRFOV01.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRFOV01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los Intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00

### Tramo 3

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

### Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US\$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 11 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VRTIME01.

Close de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VRTIME01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FRTFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Monto de la emisión: US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRFOV03 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de Junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US\$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínima y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIVA01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSV01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCZ01 cuenta con dos tramos.

**Tramo 1**

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Tramo 2**

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US\$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMP y con cargo a dicho Fondo de Titularización de Inmuebles.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representadas por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US\$20,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada título.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2018 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US\$12,050,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

#### **Serie A**

Monto de la serie: US\$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, que ha expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Serie B**

Monto de la serie: US\$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### **Serie B2**

Monto de la serie: US\$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Biú Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Biú Uno por un monto de hasta US\$3,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Biú Uno, que puede abreviarse "FTIRBLÚ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRBLÚ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Biú Uno, cuya abreviación es VTRBLÚ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRBLÚ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US\$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole Biú Torre I para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2018 Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRBLÚ1 por monto de US\$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:



**Serie A**

Monto de la serie: US\$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

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

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Serie B**

Monto de la serie: US\$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US\$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
 (Compañía Salvadoreña)  
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
 (Compañía Salvadoreña)  
 (Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
 (Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Serie B1**

Monto de la serie: US\$ 1,060,000.00  
 Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.  
 Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.  
 Precio base: US\$10,000.00.  
 Plazo de la serie: 3 años.  
 Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

**Junta Directiva vigente**

En fecha 15/01/2018 se conoció el sensible fallecimiento de don Carlos Lionel Mejía Cabrera Director Propietario de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., para llenar dicha vacante definitiva se procedió conforme a la cláusula vigésimo quinta del pacto social sobre la sustitución de los Directores y de acuerdo al artículo 264 del Código de Comercio a realizar el llamamiento un director suplente, por lo que en sesión de Junta Directiva JD-04/2018 de fecha 13 de febrero de 2018 se acordó aprobar el llamamiento del Ing. Ramón Arturo Álvarez López como Director Propietario de Ricorp Titularizadora, S.A., quien aceptó el llamamiento y desempeña dicho cargo a partir del 2 de marzo de 2018, fecha de inscripción de dicha certificación en el Registro de Comercio. La Junta Directiva fue electa el 11 de febrero de 2016 para un periodo de 3 años que vencen el próximo 11 de febrero 2019.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2018 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter  
 Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada  
 Director Secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga  
 Director: Víctor Silhy Zacarías  
 Director: Ramón Arturo Álvarez López  
 Director: Enrique Borgo Bustamante  
 Director: Remo José Martín Bardí Ocaña

Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter  
 Miguel Ángel Siman Dada  
 Manuel Roberto Vieytez Valle  
 Enrique Oñate Muyschondt  
 José Miguel Carbonell Belismells  
 Guillermo Miguel Saca Silhy  
 Vacante



La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2017 estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal: Rolando Arturo Duarte Schlageter  
 Vicepresidente y Representante Legal: Javier Ernesto Siman Dada  
 Director Secretario: José Carlos Bonilla Larreynaga  
 Director: Víctor Silhy Zacarías  
 Director: Carlos Lionel Mejía Cabrera  
 Director: Enrique Borgo Bustamante  
 Director: Remo José Martín Bardí Ocaña

Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter  
 Miguel Ángel Siman Dada  
 Manuel Roberto Vieytez Valle  
 Enrique Oñate Muyschondt  
 José Miguel Carbonell Belismells  
 Ramón Arturo Álvarez López  
 Guillermo Miguel Saca Silhy

**Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.**

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.
2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.





**RICORP TITULARIZADORA, S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**CONTENIDO**

	<b>ANEXO</b>
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCE GENERAL	1
ESTADO DE RESULTADOS	2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	



**LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS**  
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000  
Local C-12, 47 Av. Norte,  
San Salvador, El Salvador  
e-mail: licriver@hotmail.com  
Telefax: (503) 2260-5979  
Teléfonos: (503) 2260-5899  
2260-6893  
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
RICORP TITULARIZADORA, S.A.**

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, al 31 de diciembre de 2017 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección **Responsabilidades del Auditor**, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son **relevantes para una auditoría** de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás **responsabilidades éticas de acuerdo** con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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.

Obtuve 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 **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**,



Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, deje de ser un Negocio en Marcha.

#### Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

#### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye mi 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's, siempre detectara 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, tomados sobre la base de estos estados financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 07 de febrero de 2018

  
Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas  
Auditor Externo - Reg. No. 113  


RICORP TITULARIZADORA, S.A.  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Balances Generales  
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016  
(En de Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2017	2016
<b>Activo</b>			
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y sus Equivalentes	6	\$ 250.00	\$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	\$ 231,123.03	\$ 868,935.24
Inversiones Financieras	7	\$ 1,296,349.91	\$ 514,098.12
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	\$ 46,191.47	\$ 11,515.85
Rendimientos por Cobrar		\$ 4,892.54	\$ 9,903.21
Impuestos		\$ 22,688.93	\$ 17,373.52
Gastos Pagados por Anticipado		\$ 124,340.73	\$ 153,626.55
		\$ 1,725,836.61	\$ 1,575,702.49
<b>Activo No Corriente</b>			
Muebles	9	\$ 18,577.02	\$ 27,487.42
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	\$ 279.85	\$ 653.05
Activos Intangibles	11	\$ 2,788.29	\$ 7,310.25
		\$ 21,645.16	\$ 35,450.72
<b>Total Activo</b>		\$ 1,747,481.77	\$ 1,611,153.21
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas por Pagar	12	\$ 41,344.49	\$ 35,252.62
Impuestos por Pagar	13	\$ 93,175.10	\$ 68,693.22
<b>Total Pasivo</b>		\$ 134,519.59	\$ 103,945.84
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	16	\$ 1,200,000.00	\$ 1,200,000.00
Reservas de Capital		\$ 69,659.43	\$ 47,218.57
Revaluaciones		\$ 319.38	\$ 373.04
Resultados		\$ 134,615.76	\$ 109,531.89
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	\$ 208,367.61	\$ 156,083.87
Resultados del presente periodo		\$ 342,983.37	\$ 259,615.76
<b>Total Patrimonio</b>		\$ 1,612,962.18	\$ 1,507,207.37
<b>Total Pasivo Patrimonio</b>		\$ 1,747,481.77	\$ 1,611,153.21
<b>Contingentes de compromisos y de control propias</b>			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
Otras contingencias y compromisos		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
<b>Total</b>		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
<b>Contingentes de compromiso y control acreedoras</b>			
Cuentas contingentes y de compromisos		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02
<b>Total</b>		\$ 168,575,731.26	\$ 162,463,005.02

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.





**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
**(Compañía Salvadoreña)**  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
**Estados de Resultados**  
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017 y 2016  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2017	2016
<b>Ingresos</b>			
<b>Ingresos de Explotación</b>			
Ingresos por Titularización de Activos		\$ 722,104.28	\$ 650,168.69
Ingresos Diversos		\$ 954.86	\$ 3,575.00
		<u>\$ 723,059.14</u>	<u>\$ 653,743.69</u>
<b>Egresos</b>			
<b>Costos de Explotación</b>			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		\$ 55,043.20	\$ 36,872.19
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		\$ 404,569.17	\$ 421,156.91
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		\$ 19,186.16	\$ 22,620.71
		<u>\$ 478,798.53</u>	<u>\$ 480,649.81</u>
<b>Resultado de Operación</b>		<u>\$ 244,260.61</u>	<u>\$ 173,093.88</u>
<b>Ingresos Financieros</b>			
Ingresos por Inversiones Financieras		\$ 82,311.19	\$ 65,493.75
<b>Utilidad antes de Intereses e Impuestos</b>		<u>\$ 326,571.80</u>	<u>\$ 238,587.63</u>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>			
Impuesto Sobre la Renta		\$ 89,775.24	\$ 63,776.32
<b>Utilidad ordinaria después de Impuestos</b>		<u>\$ 236,796.56</u>	<u>\$ 174,811.31</u>
<b>Gastos Financieros</b>			
Gastos de operación por Inversiones propias		\$ 6,088.09	\$ 2,178.82
<b>Utilidad antes de partidas extraordinarias</b>		<u>\$ 230,708.47</u>	<u>\$ 172,632.49</u>
<b>Ingresos Extraordinarios</b>			
Ingresos Extraordinarios		\$ 100.00	\$ -
<b>Utilidad Neta</b>		<u>\$ 230,808.47</u>	<u>\$ 172,632.49</u>
<b>Utilidades retenidas al principio del año</b>			
<b>Dividendos decretados</b>			
<b>Total utilidades retenidas al finalizar el año</b>		<u>\$ 259,615.76</u>	<u>\$ 153,531.89</u>
		<u>\$ 125,000.00</u>	<u>\$ 50,000.00</u>
		<u>\$ 342,983.37</u>	<u>\$ 259,615.76</u>
<b>Utilidad por acción</b>			
Utilidades de Ejercicio y antes de impuestos		\$ 0.272143	\$ 0.198823
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		\$ 0.192257	\$ 0.143860
Utilidad después de partidas extraordinarias		\$ 0.192340	\$ 0.143860
Nº de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	\$ 1.00	\$ 1.00

Las notas que aparecen en la página 12 son parte Integral de los Estados Financieros.



RICORP TITULARIZADORA, S.A.  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Estados de Cambios en el Patrimonio  
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017 y 2016  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2015</b>		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 30,669.95	\$ (30,660.00)	\$ 92,907.41	\$ 61,244.46	\$ 1,339,541.84
Traslado resultados acumulados al 31/12/2015		-	-	-	-	\$ 61,224.48	\$ (61,224.48)	\$ -
Decreto de dividendos 11/02/2016		-	-	-	-	\$ (50,000.00)	\$ -	\$ (50,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2016		-	-	-	\$ 31,033.04	-	-	\$ 31,033.04
Reserva Legal al 31/12/2016		-	-	\$ 15,548.62	-	-	-	\$ 15,548.62
<b>Resultado del Ejercicio al 31/12/2016</b>						\$ 156,083.87	\$ 156,083.87	\$ 1,507,207.37
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2016</b>		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 47,218.57	\$ 373.04	\$ 103,531.89	\$ 156,083.87	\$ 1,507,207.37
Traslado resultados acumulados al 31/12/2016		-	-	-	-	\$ 156,083.87	\$ 156,083.87	\$ -
Decreto de dividendos 14/02/2017		-	-	-	-	\$ (125,000.00)	\$ -	\$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2017		-	-	-	\$ -	-	-	\$ (53.66)
Reserva Legal al 31/12/2017		-	-	\$ 22,440.86	-	-	-	\$ 22,440.86
<b>Resultado del Ejercicio al 31/12/2017</b>						\$ 22,440.86	\$ 22,440.86	\$ 22,440.86
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2017</b>		\$ 1,200,000.00	\$ -	\$ 69,659.43	\$ 319.38	\$ 134,615.76	\$ 208,967.61	\$ 1,612,962.18

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social de la Titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de \$1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en la página 12 son parte Integral de los Estados Financieros.



**RICORP TITULARIZADORA, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Estados de Flujos de Efectivo  
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017 y 2016  
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2017	2016
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Entrada por operaciones de inversión propia.		\$ 87,641.24	\$ 62,798.74
Entrada por servicios.		\$ 688,383.52	\$ 648,117.52
Otras entradas relativas a operación.		\$ 100.00	\$ -
<b>MENOS:</b>			
Pagos por compra de inversión propia.		\$ (6,088.09)	\$ (2,178.82)
Pagos por costos de servicios.		\$ (55,043.20)	\$ (36,872.19)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		\$ (301,838.35)	\$ (324,289.14)
Pago de proveedores.		\$ (57,486.77)	\$ (33,405.80)
Pago de impuestos y contribuciones.		\$ (80,475.13)	\$ (36,268.15)
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 275,193.22</b>	<b>\$ 277,902.16</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Entradas por venta de inversiones financieras.		\$ -	\$ 68,017.53
<b>MENOS:</b>			
Pagos por compra de inversiones financieras		\$ (782,624.83)	\$ -
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		\$ (3,102.52)	\$ -
Otros egresos relativos a inversión.		\$ (2,278.08)	\$ (3,237.58)
<b>DISMINUCIÓN (AUMENTO) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.</b>		<b>\$ (788,005.43)</b>	<b>\$ 64,779.95</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
<b>MENOS:</b>			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		\$ (125,000.00)	\$ (50,000.00)
<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.</b>		<b>\$ (125,000.00)</b>	<b>\$ (50,000.00)</b>
<b>DISMINUCIÓN NETA (AUMENTO NETO) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.</b>		<b>\$ (637,812.21)</b>	<b>\$ 292,682.11</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 869,185.24</b>	<b>\$ 576,503.13</b>
<b>SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO</b>	<b>6</b>	<b>\$ 231,373.03</b>	<b>\$ 869,185.24</b>
<b>CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		\$ 230,808.47	\$ 172,632.49
<b>MÁS:</b>			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		\$ 19,186.16	\$ 22,620.71
Revaluación de Inversiones		\$ 319.38	\$ 373.04
<b>MENOS:</b>			
<b>CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:</b>			
Cuentas y documentos por cobrar.		\$ (34,675.62)	\$ (5,626.17)
Cuentas y documentos por pagar.		\$ 6,091.87	\$ 19,488.68
Gastos pagados por anticipado.		\$ 29,285.82	\$ 35,168.68
Otros activos.		\$ (304.74)	\$ (4,932.14)
Impuesto y contribuciones por pagar.		\$ 24,481.88	\$ 38,176.87
<b>AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.</b>		<b>\$ 275,193.22</b>	<b>\$ 277,902.16</b>

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



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

**NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS**

*(a) Bases de medición.*

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

*(b) Ejercicio contable.*

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

*(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.*

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.





(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.



iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.



Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, **excepto** los activos financieros **clasificados como** inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los **cuales** se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, **excepto** aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los **ingresos** y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del **período** en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la **determinación** de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizada para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. **Bienes inmuebles y muebles**

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

**Medición**

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valorará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

**Depreciación**

La **base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo** será determinada por el costo de adquisición original y su **depreciación** será distribuida sistemáticamente durante el **período de vida útil** del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación, serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la **utilidad** que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.



Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por **separado**.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

**Vidas útiles**

Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años

**Retiro de activos**

Los **elementos** componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectara **importantemente** la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. **Intangibles**

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

**Medición**

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

**Amortización**

Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la **contribución** que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.





viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo. Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

- (a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
- (b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
- (c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o
- (d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son **abonados y reflejados en el estado de resultados.**

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia



del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como **otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen.** De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de  $\$8.75$  colones por US\$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.



xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto integro del pacto social de la sociedad.

**NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES**

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

**NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La Titularizadora debió al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América por lo tanto, no hay exposición a riesgo cambiario.



Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra éste riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

**NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla a continuación:

	2017	2016
Efectivo y sus equivalentes	\$ 250.00	\$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	\$ 141,123.03	\$ 48,935.24
Depósitos a plazo	\$ 90,000.00	\$ 820,000.00
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 231,373.03</b>	<b>\$ 869,185.24</b>

**NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2017	2016
Inversiones disponibles para la venta	\$ 1,296,349.91	\$ 514,098.12
<b>Total inversiones financieras</b>	<b>\$ 1,296,349.91</b>	<b>\$ 514,098.12</b>

**NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son las siguientes:

	2017	2016
Originadores	\$ 25,890.85	\$ 11,515.85
Fondos de Titularización	\$ 20,300.62	\$ -
<b>Total cuentas y documentos por cobrar</b>	<b>\$ 46,191.47</b>	<b>\$ 11,515.85</b>





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 9- MUEBLES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

Descripción	2017			2016		
	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto	Costo de Adquisición	Depreciación acumulada	Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	\$ 72,305.56	\$ (54,420.31)	\$ 17,885.25	\$ 71,091.38	\$ (45,296.65)	\$ 25,794.73
Otros bienes de uso diverso	\$ 4,004.34	\$ (3,312.57)	\$ 691.77	\$ 4,004.34	\$ (2,311.65)	\$ 1,692.69
<b>Total bienes muebles</b>	<b>\$ 76,309.90</b>	<b>\$ (57,732.88)</b>	<b>\$ 18,577.02</b>	<b>\$ 75,095.72</b>	<b>\$ (47,608.30)</b>	<b>\$ 27,487.42</b>

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación:

	2017	2016
Mejoras en otros activos	\$ 1,492.75	\$ 1,492.75
(-) Depreciación acumulada	\$ (1,212.90)	\$ (839.70)
<b>Mejoras en otros activos neto</b>	<b>\$ 279.85</b>	<b>\$ 653.05</b>

**NOTA 10 - OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

**NOTA 11 - ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Descripción	2017			2016		
	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto	Costo de Adquisición	Amortización acumulada	Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	\$ 5,753.17	\$ (5,575.55)	\$ 177.62	\$ 5,509.09	\$ (4,327.61)	\$ 1,181.48
Programas informáticos	\$ 21,692.20	\$ (20,858.45)	\$ 833.75	\$ 21,692.20	\$ (15,563.43)	\$ 6,128.77
Sitios web	\$ 2,706.53	\$ (929.61)	\$ 1,776.92	\$ 672.53	\$ (672.53)	\$ 0.00
Otros intangibles	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00	\$ 7,996.58	\$ (7,996.58)	\$ 0.00
<b>Total activos intangibles</b>	<b>\$ 38,148.48</b>	<b>\$ (35,360.19)</b>	<b>\$ 2,788.29</b>	<b>\$ 35,870.40</b>	<b>\$ (28,560.15)</b>	<b>\$ 7,310.25</b>



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 12 - CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Provisiones por pagar de empleados	\$ 9,127.06	\$ 6,850.81
Retenciones por pagar	\$ 1,429.62	\$ 1,112.25
Impuestos retenidos	\$ 14,528.48	\$ 23,701.17
Cuentas por pagar por servicios	\$ 14,542.22	\$ 2,238.62
Provisiones por pagar	\$ 1,717.11	\$ 1,349.77
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>\$ 41,344.49</b>	<b>\$ 35,252.62</b>

**NOTA 13 - IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2017 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US\$2,187.06. Al 31 de diciembre de 2016 el impuesto sobre la renta diferido era de US\$1,805.58.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Pago a cuenta	\$ 3,018.38	\$ 4,453.89
Impuesto sobre la renta	\$ 90,156.72	\$ 64,239.33
<b>Total impuestos por pagar</b>	<b>\$ 93,175.10</b>	<b>\$ 68,693.22</b>

El impuesto sobre la renta Fiscal por pagar se conforma de la siguiente manera:

	2017	2016
Impuesto sobre la Renta financiero	\$ 89,442.86	\$ 65,958.06
Diferencias permanentes determinadas	\$ 332.38	\$ (2,394.04)
Diferencias temporales determinadas	\$ 381.48	\$ 463.00
Impuesto por ganancia de capital	\$ 0.00	\$ 212.31
<b>Impuesto sobre la Renta Fiscal</b>	<b>\$ 90,156.72</b>	<b>\$ 64,239.33</b>

**NOTA 14 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**NOTA 15 – PROVISIONES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

**NOTA 16 – PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Capital Social de la sociedad asciende a US\$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US\$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	\$ 1,199,999.00	99.9999%
José Carlos Bonilla Larreynaga	1	\$ 1.00	0.0001%
<b>Total</b>	<b>1,200,000</b>	<b>\$ 1,200,000.00</b>	<b>100.0000%</b>

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016 tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de febrero de 2017 se aprobó por unanimidad acumular la utilidad del ejercicio 2016 a los resultados acumulados de ejercicios anteriores y distribuir la cantidad de US\$125,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2014, 2015 y parte de 2016.

**NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS**

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decreta la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017 ascienden a US\$134,615.76. Al 31 de diciembre de 2016 los resultados acumulados ascendían a US\$103,531.89

**NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION**

Al 31 de diciembre de 2017 la ganancia por acción asciende a US\$0.173640. Al 31 de diciembre de 2016 la ganancia por acción generada era de US\$0.130070.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

**NOTA 19 – CONTINGENCIAS**

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

**NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

**NOTA 21 – SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.

**NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES**

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US\$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTSP01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTSP01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTSP01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSP01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$45,000,000.00.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser recibidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuara al 104%, al 2do. año se pagara el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VIRTCP01 cuenta con un único tramo denominado VIRTCP01 Tramo 1.

Monto del tramo: US\$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en \$68,014,156.18 al 30/06/2017 y 31/12/2016.
2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US\$6,525,643.57.
3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US\$4,200,000.00.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

**Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, que puede abreviarse "FRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, cuya abreviación es VRTFOV01.

Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTFOV01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00  
Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013  
Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013  
Tasa de interés a pagar: 5.90% anual  
Tipo de tasa: Fija  
Precio Base: 100.00 %  
Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación  
Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028  
Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.  
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00  
Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013  
Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013  
Tasa de interés a pagar: 5.20% anual  
Tipo de tasa: Fija  
Precio Base: 100.00 %  
Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación  
Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021  
Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.  
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de \$3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a \$11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir \$3,360,000.00

#### Tramo 3

Monto del tramo: US\$3,360,000.00.  
Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.  
Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.  
Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.  
Tipo de tasa: Fija.  
Precio Base: 100.00 %.  
Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.  
Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.  
Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.  
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 02 por monto de hasta US\$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US\$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público **Bursátil**, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US\$ 25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FTRIFOV03".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRIFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRIFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRIFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US\$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV03 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$7,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 3 años.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la **emisión** en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTVIVA01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$8,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija

Rendimiento bruto: 7.20% anual

Precio Base: 98.0441 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US\$ 15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRCCSV01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US\$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US\$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US\$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A.





**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar **intereses** desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

#### Tramo 1

Monto del tramo: US\$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Tramo 2

Monto del tramo: US\$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

#### Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas N° 01/2016 de fecha 11 de febrero de 2016 se **acordó** elegir la nueva junta **directiva** para un periodo de 3 años contados a partir de su elección.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está conformada de la siguiente manera:

#### Directores Propietarios

Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Javier Ernesto Siman Dada
Director Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Carlos Lionel Mejía Cabrera
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Remo José Marín Bardi Ocaña

#### Directores Suplentes:

Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Miguel Ángel Siman Dada
Manuel Roberto Vieytes Valle
Enrique Oñate Muyschondt
José Miguel Carbonell Bellsméis
Ramón Arturo Álvarez López
Guillermo Miguel Saca Silhy

#### Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de Norte América.



**Ricorp Titularizadora, S.A.**  
(Compañía Salvadoreña)  
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que **establecen** las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los **valores** razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.



**Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de  
Tenedores de Valores.**







LAFISE VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.  
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

San Salvador 23 de octubre de 2020

Licenciado  
Remo José Martín Bardi Ocaña  
Director Ejecutivo  
RICORP Titularizadora, S.A.  
Presente

Estimado Licenciado Bardi:

Por este medio se hace de su conocimiento que al 22 de octubre de 2020 existe en nuestra nómina de accionistas sólo una sociedad con más del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de **LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa**, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	PARTICIPACION %
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ingeniero Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad **Finance Exchange And Trading Company**.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno**, a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como productos de la emisión.

Atentamente,

Sandra María Munguía Palomo  
Representante Legal

LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V.  
Casa de Corredores de Bolsa





**Anexo 8: Clasificación de Riesgo.**





# FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MONTREAL UNO

## Informe inicial de clasificación de riesgo

Sesión Extraordinaria N° 6152020 del 05 de octubre de 2020.

Información financiera del Originador auditada a diciembre de 2019 y no auditada a junio de 2020.

**Contactos:** Marco Orantes Mancía  
 Claudia Córdova Larios

Analista sénior [morantes@scriesgo.com](mailto:morantes@scriesgo.com)  
 Analista sénior [ccordova@scriesgo.com](mailto:ccordova@scriesgo.com)

### 1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis de la emisión con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT UNO), con información financiera auditada del originador a diciembre de 2019 y no auditada a junio de 2020.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno		
Emisión	Inicial	
	Clasificación	Perspectiva
VTIRTMONT UNO	Nivel 1	Estable

\*En proceso de inscripción en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero.

#### Explicación de la clasificación otorgada<sup>1</sup>:

**Nivel 1:** acciones que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

**Perspectiva estable:** Se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

**SLV:** Indicativo de país para las clasificaciones que SCRiesgo otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

Las categorías de la clasificación de riesgo para valores de participación son basadas en el Art.8 de la -NRP-07- Normas Técnicas sobre Obligaciones de Las Sociedades Clasificadoras de Riesgo y establecidas de acuerdo con lo estipulado en el artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores.

### 2. FUNDAMENTOS

#### Fortalezas

- La estructura legal del Fondo y las características del activo le brindan respaldo a la emisión. La separación del activo de los riesgos del Originador aporta seguridad jurídica a la transacción.
- El patrimonio aislado del Originador preserva el capital, dándole soporte a la estructura para entregarle un rendimiento al inversionista de acuerdo con los términos estipulados en la emisión.
- La ubicación estratégica de los inmuebles cedidos es considerada un factor clave, y reduce los efectos de un mercado competido para el modelo de negocios del inquilino.
- El arrendatario de los inmuebles será el Originador del Fondo, lo cual permite mitigar el riesgo por concentración de inquilino.
- Fuerte presencia de marca y trayectoria comprobada del arrendatario (Originador) operando negocios de ferretería tipo almacén.
- Capacidad de expansión futura explicada por un inventario de terrenos potenciales para construcción.

*"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."*

<sup>1</sup> El detalle de toda la escala de clasificación que utiliza la Clasificadora podrá ser consultado en nuestra página [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

- Ausencia de deuda con terceros, aunque podrá adquirir financiamiento según el Fondo lo estime conveniente y con previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.
- El riesgo por compromisos futuros de capital es bajo, debido a la escala de potenciales proyectos constructivos.

## Retos

- Mantener un nivel óptimo de ocupación de sus inmuebles. Los flujos futuros del fondo dependen principalmente de la ocupación de las edificaciones. En nuestra opinión este riesgo es moderado debido a que los inmuebles serán ocupados por un solo inquilino con negocios consolidados.
- El valor de las participaciones está supeditado a los rendimientos esperados del Fondo.

## Oportunidades

- Segmento poblacional de la clase media en crecimiento.
- Desarrollo y modernización en las áreas de influencia directa de las edificaciones administradas por el Fondo.

## Amenazas

- Contexto económico debilitado por los efectos de la crisis sanitaria por COVID-19.
- Elevado nivel de competitividad reflejo de otros negocios con características similares al inquilino.
- Modificaciones en la normativa local pueden afectar el ambiente operativo y negocios.

## 3. RESUMEN DE LA EMISIÓN

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, en adelante (el Fondo o FTIRTMONT UNO) es creado con el propósito específico de adquirir 40 inmuebles, de los cuales 33 ya están construidos y 7 serán para potenciales desarrollos. La infraestructura de los construidos es de propósito exclusivo y detalle para almacenes de ferretería que encajan en el modelo de negocios de Almacenes Vidrí, S.A.

de C.V., que en adelante podrá denominarse: Vidrí, Originador, Inquilino o Arrendatario.

Para efectos de su conformación, el Fondo emitirá valores de participación y obtendrá recursos para adquirir dichos activos y complementar liquidez para capital de trabajo. De los títulos de participación: 54,685 serán en efectivo (USD546,850.00); 5,415,315 por los inmuebles (USD54,153,150.00). Cabe señalar, que la estructura puede adicionar nuevas series, sin perjuicio de los aportes adicionales y podrán colocarse con cargo al Fondo hasta completar el monto de la emisión (USD60,000,000.00) en los términos acordados en contrato de titularización.

De esta manera, generará rendimientos provenientes del alquiler de los inmuebles, con el fin de formar excedentes que serán distribuidos como dividendos a los tenedores de valores de titularización. El pago de dividendos estará respaldado por el patrimonio del Fondo.

Los Originadores (Vidrí, La Salvadora S.A. de C.V., MATCO S.A.); utilizará el vehículo de la titularización con el propósito de volver más eficiente la estructura de financiamiento para generar desarrollos a futuros. SCRiesgo efectuó un análisis de los Originadores, centrandó especial atención en Vidrí, por ser el único inquilino del Fondo.

Los inmuebles se ubican en zonas estratégicas del país, áreas de negocios comerciales, buen acceso vehicular, alta demanda y la mayoría con potencial de plusvalía. Su aspecto diferenciador está determinado por el posicionamiento que históricamente Vidrí ha mantenido en el segmento de líneas ferreteras al detalle y de tipo almacén en relación con sus competidores, lo cual en nuestra opinión pondera en favor de los activos del Fondo.

Los inmuebles han sido evaluados por Peritos Valuadores inscritos en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

### Características de los valores de titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Emisor y estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Originadores:	Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. La Salvadora, S.A. de C.V. MATCO, S.A.
Custodia-Depósito:	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.

ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Página 2 de 15

### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

Monto:	USD60,000,000.00
Valores:	Hasta por 6,000,000
Series	Al menos una
Plazo:	De hasta noventa y nueve años.
Activos subyacentes:	Inmuebles para arrendamiento.
Valor de las anotaciones electrónicas:	Diez dólares de los Estados Unidos de América.
Pago:	Pagará dividendos al menos una vez al año.
Uso de fondos:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión serán invertidos por el Fondo de Titularización para capital de trabajo.
Fecha de colocación	Por definirse

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

## 4. CONTEXTO ECONÓMICO

### 4.1 Análisis de la plaza local

El brote del nuevo Coronavirus ha generado una desaceleración significativa en la economía mundial debido a la suspensión total o parcial de las actividades productivas. Las disposiciones tomadas por el Gobierno con el propósito de minimizar los contagios afectaron de manera transitoria la actividad económica local. Esta situación originó incidencias negativas en el desempeño de sectores como: restaurantes, turismo, actividades de entretenimiento, comercio mayorista y minorista, transporte, construcción y sus subsectores.

Los paquetes de financiamientos aprobados al Gobierno de USD2,000 millones para asistir la crisis sanitaria, y USD1,000 millones para la fase de recuperación, aumentará significativamente el déficit fiscal, dejando poco margen de maniobra para una reactivación acelerada de inversión pública. El soporte necesario para atender la pandemia y desastres naturales podría retrasar la ejecución de los grandes proyectos contemplados en el Plan de Gobierno del presidente Bukele (el tren del Pacífico, el nuevo aeropuerto en oriente y la modernización de los puertos marítimos).

Una adecuada reactivación de la economía salvadoreña supone el reto de una gestión eficiente de la crisis sanitaria ante potenciales rebrotes que implicarían cierres temporales. La tensión política entre el ejecutivo y el parlamento, que dificulta la ratificación de préstamos de manera expedita; en nuestra opinión impone retos en la continuidad de la normalización de las actividades del

sector privado y público. Por otra parte, el país muestra una mejora en los indicadores de criminalidad, reflejado en una baja del índice de homicidios desde la segunda mitad del 2019; asimismo continuó diversificando la matriz energética y efectuando avances en proyectos de modernización de infraestructura vial, entre estos: el periférico Claudia Lars, y los Bypass en la Libertad y San Miguel.

Las elecciones para diputados y alcaldes en febrero de 2021 podrían reconfigurar el esquema político en el parlamento y algunos gobiernos locales. Realizar cambios estructurarles, agilizar la aprobación del presupuesto y elaborar adecuadas reformas fiscales, dependerá de un mejor dialogo entre el Gobierno en turno y la futura Asamblea Legislativa.

### 4.2 Producción nacional

A junio de 2020, el PIB cerró en USD11,902 millones y mostró una reducción interanual del 9.3% (USD1,319 millones) a precios corrientes. El rubro actividades financieras y de seguros, fue el único en presentar crecimiento (1.6%). El resto de las actividades reflejan contracciones en el siguiente orden: industrias manufactureras (354.0%), comercio y repuestos de vehículos (261.0%), construcción (149.0%), hoteles (100%) y transporte y almacenamiento (90%), y en menor medida los servicios administrativos, agricultura y comunicaciones registraron caídas en torno al 10%.

En consideración a las restricciones temporales de movilidad que afectaron el comercio, la CEPAL<sup>1</sup> proyectó una caída del crecimiento en Latinoamérica del 9.1% para este año. Localmente el BCR estima una contracción entre el 6.5% y 8.5%, y para 2021 un crecimiento entre el 1.6% y 3.8% del PIB.

### 4.3 Finanzas públicas

El Gobierno Central registró un déficit fiscal de 6.0% en el segundo trimestre de 2020, explicado principalmente por una menor recaudación de impuestos, y un aumento del gasto público durante la pandemia. El saldo de la deuda pública alcanzó USD21,258.4 millones, según cifras preliminares del BCR, el indicador deuda sobre PIB podría alcanzar el 89.3% con la emisión de USD1,000 millones que realizó el ejecutivo a inicios de julio.

<sup>1</sup> Informe especial COVID-19 N° 5 de la CEPAL – julio de 2020

#### 4.4 Comercio exterior

A junio de 2020, las exportaciones acumularon USD2,196.7 millones, con una variación interanual de -27.6%, USD837.1 millones menos respecto al mismo período del 2019. Los niveles de inversión detenidos incidieron en la reducción de la demanda de bienes utilizados en los procesos de producción interna. La industria manufacturera incluyendo maquilas con un peso del 95% de las exportaciones cerró en USD2,073 millones, monto que reflejó una variación interanual de -29%.

Las importaciones alcanzaron USD4,894.9 millones, con una variación interanual de -18.1% (USD1,080.8 millones); respecto del año anterior. Por volumen, industria manufacturera importó 16.4% menos, seguido de maquila (-45.0%) y suministros de electricidad (-3.8%). Las medidas implementadas por el país y sus socios comerciales para evitar contagios afectaron el comportamiento en la demanda interna y externa de bienes.

#### 4.5 Inversión extranjera directa

A junio de 2020, el país registró un flujo neto de IED de USD283.3 millones, cifra un 106.8% mayor al mismo periodo del año anterior. Explicado principalmente por un incremento en el rubro de información y comunicaciones con USD307.61 millones (+87.3% interanual). España con USD302.33 millones y Estados Unidos USD45.5 millones; fueron los principales países con mayor aporte de inversión.

En el contexto de la pandemia, con el aplazamiento de inversiones de capital en nuevos proyectos y la interrupción en las cadenas de suministro, la contracción más sensible se registró en la industria manufacturera (71.51%) y el comercio al por mayor y menor (61.69%).

#### 4.6 Remesas familiares

En abril, el mes más álgido de la crisis, el flujo de remesas mostró una contracción del 40% en relación con su interanual, y de forma acumulado su contracción fue 9.8%. El descenso en los flujos estuvo directamente relacionado al desempleo de Estados Unidos (abril: -17.8% empleo hispano), y la disminución en su actividad económica.

Cabe señalar, que las remesas familiares han mostrado una recuperación en los últimos meses finalizados a junio de 2020 (USD2,523.3 millones), explicado por una mejor dinámica en la actividad económica de los EE. UU. Según la

Oficina de Análisis Económico (BEA por sus siglas en inglés) los indicadores de corto plazo en el citado país muestran una notable reducción en las solicitudes de seguros por desempleo. Lo anterior, muestra perspectivas favorables en el corto plazo en la recepción de remesas.

### 5. SECTOR INMOBILIARIO

Los efectos negativos del COVID-19, suponen retos significativos debido a la incertidumbre en los países de la región de ubicar el inicio de la normalidad de las actividades económicas en la mayoría de sectores. Las medidas de distanciamiento, la crisis de empleo, contracción de la demanda, la disminución de diversos servicios y una desaceleración del flujo de remesas, generarán tensiones en la industria inmobiliaria reflejo de un entorno operativo más débil y de alcances aún desconocidos.

La parálisis de la economía, determinada principalmente por la cuarentena y medidas de restricción de movilidad aplicadas por los gobiernos, ha minimizado los mercados de bienes y raíces, mientras que los inmuebles en fase constructiva fueron inmovilizados total o parcialmente en algunos países. De acuerdo con estimaciones preliminares, el estrés económico sensibilizará los precios de manera generalizada en la región. Las modificaciones en los patrones de consumo, ahora destinados a atender necesidades más básicas crearán distorsiones en las etapas de reactivación, imponiendo retos para mantener el nivel de precios y comercializar los excesos de oferta acumulados.

#### Impactos en subsectores del sector inmobiliarios

	Impacto económico bajo/regular	Impacto económico Medio/Alto
Afectación Alta	Uso mixto Educación Iglesias	Centros comerciales Hoteles Cines Teatros Oficinas Gimnasios Vivienda
Afectación baja	Bancos Centros médicos Farmacias Supermercados Bodegas Data center	Call Center Industriales logísticos Ferreterías Zonas Francas

Elaboración: SCRiesgo, S.A. de C.V. "Clasificadora de Riesgo"



SCRiesgo prevé que las inversiones dirigidas hacia el mercado inmobiliario estarán limitadas durante el 2020. La programación de eventos, industria del entretenimiento, centros comerciales y oficinas estarán acompañados de restricciones en etapas de reactivación económica, reflejo de las medidas impuestas por los gobiernos y las auto restringidas por las personas por miedo al contagio. Lo anterior, señala riesgos potenciales en los ingresos de algunos inquilinos, condición que sería sensible a los flujos derivados de rentas para los propietarios de inmuebles.

Previo a la crisis por COVID-19, el crédito destinado al sector construcción y vivienda se encontraban en una fase expansiva. Al finalizar 2019, los créditos al sector construcción mostraron un crecimiento anual del 46.7%, su participación en relación al saldo de la cartera total avanzó a 5.1% desde 3.6% en el lapso de un año. No obstante, con 41 días de cuarentena en el mes de abril el crédito mostró una contracción del 11.0%, en relación a lo colocado en el mes de abril 2019.

La desvalorización de los inmuebles en el contexto de la crisis afectará negativamente los rendimientos en el sector, dificultando en algunos casos la capacidad de rentabilizar las inversiones efectuadas. La menor flexibilidad para ajustar precios es factor de riesgo en los inmuebles menos diversificados, y cuyos inquilinos operen en sectores con menor resiliencia a los cambios originados por la pandemia.

Los diversos proyectos de desarrollo inmobiliarios dirigidos a oficinas, apartamentos, centros comerciales, hoteles y urbanizaciones en zonas exclusivas se enfrentarán a demandas debilitadas durante el 2020 y primera mitad del 2021, explicado principalmente por la incertidumbre de los impactos reales de la pandemia.

## 6. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. En tal contexto, Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante la Titularizadora) recibió la autorización por parte de la SSF el 28 de julio de 2011 en sesión No. CD-15/2011. Por su parte, el inicio de operaciones fue autorizado en sesión No. CD-12/2011 celebrada en fecha siete de diciembre de 2011.

Como sociedad titularizadora autorizada por el regulador local para constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo a dichos fondos, la compañía realiza sus procesos empresariales mediante las actividades, estudios de factibilidad de titularización, titularización, colocación y administración de las emisiones.

Ricorp posee una amplia experiencia, administrando fondos de titularización de flujos futuros dentro del mercado de valores. A pesar de su reciente ejecución, la Titularizadora cuenta con experiencia administrando fondos de titularización de Inmuebles, entre los que figuran tres: i) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millenniun plaza ii) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno, iii) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, calificados por SCRiesgo en Nivel 2 con perspectiva en observación. Cuenta con un equipo humano de gran experiencia en el sector inmobiliario.

La Junta Directiva está integrada por siete miembros titulares, con igual número de suplentes. A la fecha, la regulación local no exige el nombramiento de miembros independientes. Debido a su naturaleza regulada y supervisada por la SSF, las políticas de gobernanza corporativa están bien definidas y autorizadas por la alta administración. Las políticas de gobierno corporativo han sido continuamente actualizadas y están acompañadas por políticas de ética y conducta, de manera que el perfil de Ricorp en la gestión de la emisión es neutral en la clasificación otorgada.

Los miembros de Junta Directiva y el equipo gerencial cuentan con experiencia amplia, tanto en el sector financiero, mercado de valores, como en la titularización de activos. Lo anterior, ha generado condiciones para avanzar con las estrategias establecidas. Cabe señalar, que la Titularizadora, ya gestiona varias transacciones importantes en el mercado de valores. En este sentido, las prácticas corporativas de Ricorp son adecuadas y su cultura empresarial es definida acorde a sus buenas prácticas. Pertenece a un grupo de amplia trayectoria y experiencia en el mercado financiero y de valores local.

Como parte de la estructura de gobierno corporativo, dispone de diversos comités que permiten dar seguimiento periódico a áreas como:

- La administración integral de riesgos por medio de un Comité de riesgos, que incluye la identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos.
- El cumplimiento de políticas de ética y conducta por medio de un Comité de ética y conducta.
- La verificación del control interno y cumplimiento de la sociedad por medio de un Comité de auditoría.
- La gestión integral del riesgo de lavado de dinero a través de un Comité de prevención de lavado de dinero.
- Seguimiento a los fondos inmobiliarios con construcciones a través de un Comité de construcción donde participan miembros de la Junta Directiva, alta gerencia y un gestor de proyectos inmobiliarios.

## 7. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

### 7.1 Proceso de titularización

Mediante contrato de permuta a título oneroso el Originador transferirá al Fondo los 40 inmuebles, con el objeto adquirir títulos de participación de los rendimientos generados por el alquiler de dichos inmuebles. Una vez integrado el Fondo, la Titularizadora emitirá valores de titularización- títulos de participación- hasta por USD60.0 millones a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

### 7.2 Componentes de la estructura

**Originadores:** Almacenes Vidri, S.A. de C.V., La Salvadora S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

**Estructurador y titularizadora:** Ricorp Titularizadora, S.A.

**Emisor:** Ricorp Titularizadora, S.A, con cargo al Fondo.

**Emisión:** Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo.

**Patrimonio del Fondo:** Títulos de participación con cargo al Fondo. Independiente de los originadores.

**Cuenta discrecional:** Una o varias cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del Fondo en un Banco autorizado por la SSF. Serán administradas por la Titularizadora, y cuyo propósito exclusivo es percibir todos los flujos provenientes de las rentas de los inmuebles y otros ingresos del Fondo, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, y demás acreedores, según el orden establecido en la prelación de pagos definida en contrato de titularización.

**Cuenta restringida:** La Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo, cuentas restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los acreedores bancarios.

**Límite de endeudamiento:** El Fondo podrá adquirir deuda con acreedores bancarios, hasta un máximo de 100% el valor del patrimonio autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito.

### 7.3 Contrato de permuta

**Objeto del contrato:** La sociedad Lafise Valores de El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable, Casa de Corredores de Bolsa, que actuará en calidad de Representante de los Tenedores de Valores, realizará todas las gestiones necesarias ante los Originadores, para otorgar con posterioridad los contratos de permuta. Dichos contratos servirán para enajenar los activos (inmuebles) que integrarán al Fondo, realizándose a título oneroso con cargo al mismo por medio de la Titularizadora.

ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Página 6 de 15

#### Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

#### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

**Títulos de Participación.** Una vez se obtenga el asiento registral de la emisión se realizará la oferta pública de valores, de conformidad a los artículos diez y once de la Ley de Anotaciones Electrónicas, se realizará la transferencia entre cuentas de los valores de titularización – títulos de participación permutados. El traspaso de estos valores de titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de la Central de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. (CEDEVAL).

## 7.4 Pago de dividendos

El pago de dividendos de los valores de titularización – títulos de participación, estará respaldado por el patrimonio del Fondo, sirviéndose de la adquisición de los inmuebles que serán arrendados para la obtención de rendimientos.

## 7.5 Política de dividendos

La Titularizadora, con cargo al Fondo, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación, de acuerdo a la siguiente política:

**Periodicidad de distribución:** El Fondo distribuirá dividendos al menos una vez al año.

**Fecha de corte:** Se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos.

**Fecha de pago de los dividendos:** Se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos, o el siguiente día hábil.

**Determinación del monto a distribuir:** Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del cero punto diez por ciento (0.10%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior a la fecha de declaración de dividendos.

## 7.6 Prelación de pagos

Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

1. Deuda tributaria.
2. Obligaciones a favor de tenedores de valores.
3. Otros saldos adeudados a terceros.
4. Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora.
5. Cualquier otro excedente se le devolverá al originador.

## 7.7 Procedimiento de redención anticipada

Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los valores de titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del activo neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL y al Representante de Tenedores.

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp, a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de CEDEVAL. En caso de redención anticipada, el Fondo por medio de la Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL con quince días de anticipación.

La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL. Luego de la fecha de redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese valores de titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la cuenta discrecional.

Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por CEDEVAL.

## 7.8 Inembargabilidad

De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores de los

Originadores, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los tenedores de valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

## 7.9 Procedimiento en caso de liquidación

Corresponderá a la Titularizadora y a los representantes de los tenedores de valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la SSF que declare la procedencia de liquidar el Fondo. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable. Se deberá seguir el orden de prelación de pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos.

## 7.10 Cumplimiento financiero

**Política de liquidez.** El Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 0.10% por ciento del valor del activo neto.

**Adquisición de deuda.** El Fondo podrá adquirir deuda con acreedores bancarios, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al 100% del valor del patrimonio autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de endeudamiento requieren de autorización de la Asamblea de Tenedores.

## 8. ORIGINADORES

### 8.1 Almacenes Vidrí, S.A. de C.V.

Vidrí es una empresa familiar fundada en 1917. Cuenta con una trayectoria empresarial comprobada y destaca en el mercado salvadoreño. Inicialmente su nombre comercial era Vidrí Hermanos, luego fue conocida por Vidrí Panadés y Compañía, y desde noviembre de 1971 como Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. quien es la principal operación del Grupo de empresas. Las operaciones del Grupo, se han expandido a países de la región. En 2001, incursionó con la marca comercial Novex en Guatemala donde opera con cinco sucursales y una en etapa de construcción, recientemente inició en Costa Rica con una sucursal, y donde tiene potencial significativo de expansión.

SCRiesgo efectuó un análisis de las tres sociedades cedentes con especial atención en Vidrí, quien ejerce el predominio en la participación de ingresos de los Originadores y será el único inquilino del Fondo. Al ser Originador y Arrendatario, nos brinda la expectativa que su interés por conservar el uso de los inmuebles es alto, teniendo fuertes intenciones de que la gestión del Fondo sea exitosa.

El modelo de negocios está conformado por dos grandes líneas: i) *home-centers*, considerada la más rentable y ii) ferretería. Esto brinda un aspecto diferenciador frente a sus pares. La segmentación de sus mercados objetivos es de acuerdo a la demanda de cada sucursal. No se identifican ciclos estacionales, favorecido por la base diversificada de productos y la poca concentración en el segmento de construcción. De acuerdo, con los ejecutivos la participación de mercado promedia en un 30%.

Vidrí cuenta con una base diversificada de productos, clasificada en 22 departamentos: eléctrico, iluminación y ventilación, audio video y redes, fontanería, baños, pintura, cerrajería, ferretería, materiales de construcción, tornillería, herramientas eléctricas, herramientas manuales, electrodomésticos, hogar, outdoors, limpieza, bombas y calentadores, industrial, refrigeración, automotriz, jardinería, maquinaria para jardín.

Actualmente, cuenta con 16 sucursales ubicadas en la zona Metropolitana de San Salvador, zona Paracentral y Occidental del país. La crisis por COVID-19, postergó las decisiones de expansión a través de dos nuevas sucursales. Vidrí proyecta reanudar dichos planes con el funcionamiento del Fondo para el 2021.

La ubicación estratégica de los inmuebles ha permitido a Vidrí flujos operativos estables durante su trayectoria. El Originador importa directamente del fabricante, condición que le permite flexibilidad en precios. La estrategia de nuevos productos está alineada a la innovación y tendencia de los mercados desarrollados.

En los últimos años, el crecimiento se observa ordenado y ha estado acompañado de inteligencia de mercado, alta calidad académica y empresarial en sus puestos direccionales. La particularidad de no incorporar obligaciones financieras significativas en su balance y tener la característica inusual de trabajar con capital propio, es favorecida por un modelo de negocios que incorpora altos volúmenes de ventas al contado (65%-70% del total de



ventas); al tiempo que muestran criterios conservadores en su filosofía de inversión.

Un bajo desempeño de la actividad económica doméstica pondera como factor de riesgo para el modelo de negocios de Vidrí. La estrecha relación entre el ciclo económico y la sensibilidad de sus principales clientes, podría afectar la capacidad de poder adquisitivo de sus diferentes mercados meta. La crisis del COVID-19, impuso retos significativos durante el periodo de cuarentena, sin embargo, la empresa sorteó parte de la crisis con la implementación de ventas en línea.

La controladora en última instancia de los tres Originadores es Vidrí Ladouceur, S.A. de C.V. domiciliada en El Salvador, con el 99.9%. Los miembros de Junta Directiva tienen una alta experiencia empresarial en el segmento que operan. Lo anterior, ha permitido enfrentar con éxito los desafíos preponderantes del entorno económico, político y social.

#### Junta Directiva

Nombre	Cargo
Ramón Miguel Vidrí Ladouceur	Director Presidente
Patricia Ana Vidrí Ladouceur de Cantizano	Director Vicepresidente
Ricardo David Vidrí Ladouceur	Director Suplente
Miguel Orlando Maestre Artiñano	Director Suplente

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

## 8.2 La Salvadora, S.A. de C.V.

La Salvadora es una sociedad constituida el 31 de agosto de 1970, y figura como propietaria del 78% de los inmuebles (terrenos), cedidos al Fondo. Cabe señalar, que del 100% de los inmuebles propiedad de La Salvadora que integran el Fondo, el 87% tienen edificaciones que pertenecen a Vidrí.

## 8.3 MATCO, S.A. de C.V.

MATCO fue constituida el 25 de enero de 1979, es una sociedad históricamente dedicada a la fabricación de toda clase de herramientas manuales y distribuidas exclusivamente por Vidrí. De los Originadores, es el de menor participación en terminados de inmuebles cedidos debido al aporte de un solo inmueble.

## 9. ANÁLISIS FINANCIERO DEL ORIGINADOR

Los estados financieros a diciembre de 2016, 2017, 2018 y 2019 de Almacenes Vidrí, S.A. de C.V. fueron auditados por una firma de auditores independientes. Todos de

conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Los auditores emitieron opinión limpia. Los estados financieros fueron elaborados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Los estados financieros a junio de 2020 son no auditados. En adición, SCRiesgo recibió información financiera adicional que en nuestra opinión es suficiente para soportar el análisis y emitir la clasificación de riesgo.

Todas las operaciones están denominadas en dólares estadounidenses, moneda que en El Salvador tiene curso legal irrestricto. Aunque Vidrí presenta una participación alta en comercio exterior, principalmente en la importación de mercancías que forman parte de su portafolio de productos, la moneda de las transacciones es en dólares estadounidenses. En consecuencia, la Entidad mantiene controlado el riesgo derivado de las fluctuaciones en el tipo de cambio y no muestra exposiciones en moneda extranjera que puedan afectar el patrimonio.

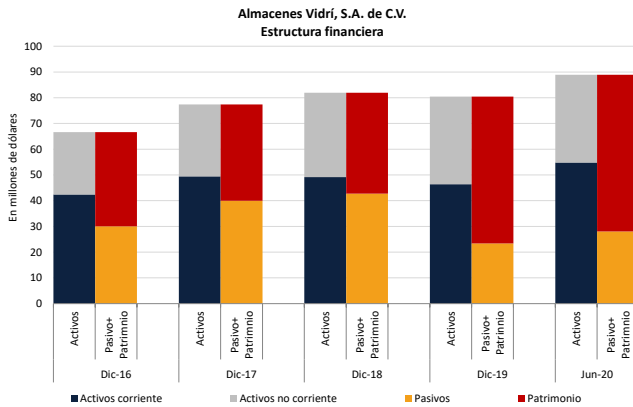
## 9.1 Estructura financiera

Históricamente, la expansión del balance ha estado fundamentada por la capacidad de rotación de los inventarios y la relativa estabilidad en el volumen de ventas. El activo total registró un saldo de USD54.8 millones a junio de 2020, mostrando un crecimiento interanual del 7.5% (diciembre de 2019: -1.9%); esto pese a las condiciones desfavorables originadas por la pandemia. Propiedades, planta y equipo (32.6%), inventarios (30.4%), cuentas por cobrar comerciales (6.9%), cuentas por cobrar a partes relacionadas (6.1%), efectivo y equivalentes (5.7%) han sido en los últimos cinco años las partidas dominantes dentro del conjunto de activos.

Las obligaciones totales presentaron un saldo de USD28.0 millones a junio de 2020 y disminuyeron en 28.6% en el lapso de un año (diciembre de 2019: -45.2%), explicado por la reducción en saldos con acreedores por la capitalización de una deuda de USD14.0 millones. La estructura de pasivo es dominada por obligaciones bancarias a corto plazo (45.3%), aunque la participación en relación al balance es baja (14.3%). De la deuda total, proveedores del exterior significó 30.6% y acreedores varios 12.5%.

El patrimonio representó un 68.5% del balance a junio de 2020 (junio de 2019: 52.5%) y se desplazó a una tasa anual

positiva del 40.2%. En su histórico reciente, Vidrí ha fortalecido su patrimonio a través de una recurrente generación orgánica y la conversión de deuda a capital. A junio de 2020, el patrimonio se compone de capital social (64.1%), resultados acumulados (27.7%), reserva legal (5.8%) y utilidad del ejercicio (2.4%).



Fuente: Estados financieros de Almacenes Vidrí, S.A.

## 9.2 Liquidez y análisis de generación de flujos

Las disponibilidades en efectivo son adecuadas, favorecidas por una mayor participación de ventas de contado, previsibilidad de pagos y facilidad de crédito con sus proveedores. A junio de 2020, las cuentas de efectivo y equivalentes registraron un monto de USD5.1 millones, aumentando en USD3.2 millones respecto a junio de 2019. El indicador que mide los niveles de efectivo a pasivos de corto plazo, mejoró al ubicarse en 20.6% desde 8.7% observado un año antes.

El Originador mantiene inversiones temporales por un monto promedio de USD3.0 millones en los últimos cinco años, que corresponden a depósitos a plazo fijo. Su cobertura de activos corrientes frente a pasivos circulantes es de 2.2 veces, igual a la registrada un año antes. El capital de trabajo se ubicó en USD30.3 millones a junio de 2020, mientras que la liquidez medida a través de la prueba ácida registró 1.1 veces, mejorando respecto a 0.7 veces de junio de 2019.

En opinión de SCRiesgo, la generación de flujo sostiene un volumen adecuado que garantiza de manera favorable el negocio en marcha, y reduce los requerimientos de fondeo externo, lo cual beneficia el perfil crediticio de la Entidad.

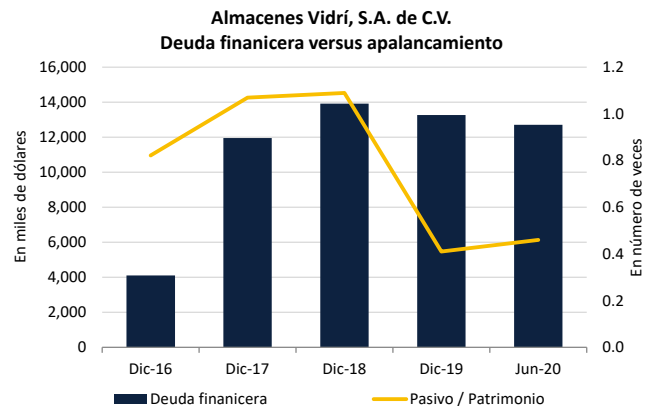
Indicadores de liquidez	Dic-16	Dic-17	Dic-18	Dic-19	Jun-20
Activo corriente / Pasivo corriente	3.0	2.2	1.9	2.3	2.2
Liquidez ácida (x veces)	1.1	0.8	0.7	1.0	1.1
Efectivo / Pasivo corriente	19.7%	21.4%	14.4%	17.5%	20.6%
Capital de trabajo neto*	28.5	26.8	23.6	26.1	30.3

\* En millones de dólares

Fuente: Estados financieros de Almacenes Vidrí, S.A.

## 9.3 Endeudamiento

La deuda financiera reportó un saldo de USD12.7 millones a junio de 2020, registrando un crecimiento anual del 16.6%. Toda la deuda es de corto plazo y corresponde a préstamos obtenidos con la banca local. Cabe señalar, que el fondeo adquirido es principalmente utilizado para los proyectos de construcción. El riesgo de endeudamiento se mantiene relativamente controlado, condición que se refleja en los niveles de apalancamiento pasivo versus patrimonio que se ubicó en 0.5 veces a junio de 2020 (junio de 2019: 0.9 veces), resultado que denota una fuerte posición patrimonial de Almacenes Vidrí.



Fuente: Estados financieros de Almacenes Vidrí, S.A.

La deuda de corto plazo constituyó el 87.3% de la deuda global a junio de 2020, niveles que consideramos moderados en vista de su fortaleza patrimonial, pero crecientes respecto a junio de 2019, cuando representó el 55.5%, explicado por el aumento de préstamos bancarios en USD1.8 millones y proveedores en USD2.8 millones. Por su parte, la deuda de largo plazo disminuyó en 79.6% en el lapso de un año, debido a la conversión de una deuda a capital, equivalente a USD14.0 millones.

Almacenes Vidri, S.A. de C.V.					
Indicadores de endeudamiento	Dic-16	Dic-17	Dic-18	Dic-19	Jun-20
Pasivo / Patrimonio (veces)	0.8	1.1	1.1	0.4	0.5
Endeudamiento C.P. / Patrimonio	0.4	0.6	0.7	0.4	0.4
Patrimonio / Activo	54.9%	48.3%	47.9%	70.9%	68.5%
Deuda financiera / EBITDA	1.2	3.8	2.8	1.7	2.7
Pasivo / EBITDA	9.1	12.6	8.7	2.9	5.9
Activo / Patrimonio	1.8	2.1	2.1	1.4	1.5

Fuente: Estados financieros de Almacenes Vidri, S.A.

## 9.4 Cobertura y calidad crediticia

En línea con sus bajos niveles de deuda con costo, la participación de los gastos financieros en relación a los ingresos totales resultó inferior al 1.0% en los últimos cinco años. Si bien, la utilidad operativa se contrajo en 64.6% a junio de 2020, esta continuó generando una amplia cobertura del EBIT a intereses pagados de 11.3 veces, aunque inferior al reportado un año antes (18.0 veces).

El nivel de endeudamiento medido con la relación de deuda financiera / EBITDA fue de 2.7 veces a junio de 2020, reflejando un aumento respecto a junio de 2019, cuando mostró un indicador de 1.1 veces. Por su parte, el indicador EBIT / Activo promedio fue de 3.6% (junio de 2019: 10.5%).

SCRiesgo considera que las coberturas sobre intereses continuarán siendo amplias debido a la baja participación de la deuda financiera en el balance y el modelo de negocios que le genera un mayor volumen de ventas al contado reduciendo sus necesidades de fondeo.

Almacenes Vidri, S.A. de C.V.					
Indicadores de coberturas	Dic-16	Dic-17	Dic-18	Dic-19	Jun-20
Deuda financiera/EBITDA	1.2	3.8	2.8	1.7	2.7
EBITDA / Gasto financiero	17.6	10.2	8.1	15.3	17.4
Cobertura EBIT/intereses	11.6	6.5	5.9	12.1	11.3
Deuda a corto plazo /EBITDA	4.2	7.1	5.2	2.5	5.2
Deuda largo plazo/EBITDA	4.9	5.5	3.5	0.4	0.8

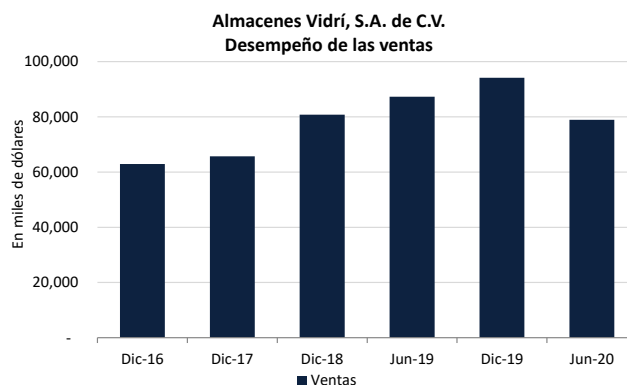
Fuente: Estados financieros de Almacenes Vidri, S.A.

## 9.5 Rentabilidad

Los ingresos totales de Almacenes Vidri consolidaron un saldo de USD39.5 millones a junio de 2020, reportando una disminución del orden del 9.6%. Las medidas de confinamiento que implementó el Gobierno para contener el riesgo de contagio de COVID-19 debilitó la actividad económica, generando repercusiones en la dinámica de ventas. Por su parte, el costo de venta se contrajo en 3.1% y su participación fue de 76.5% de los ingresos netos. El

ratio EBIT a ingresos totales se ubicó en 3.9% desde un 9.9% reportado en junio de 2019.

Los gastos operativos representaron el 19.6% de los ingresos totales, declinando en 4.9% anual. Por su parte, la utilidad neta mostró una contracción del 64.8% para cerrar con un saldo de USD1.5 millones, impactada principalmente por el menor crecimiento de los ingresos fundamentales y de la alta participación de costos y gastos necesarios para la expansión del negocio. Lo anterior, generó que el retorno sobre el patrimonio se ubique en 5.0% y el del activo en 3.5% durante el periodo de análisis.



\*Cifras anualizadas a junio de cada año.

Fuente: Estados financieros de Almacenes Vidri, S.A.

Almacenes Vidri, S.A. de C.V.					
Indicadores de rentabilidad	Dic-16	Dic-17	Dic-18	Dic-19	Jun-20
ROA	1.1%	0.9%	2.0%	4.2%	3.5%
ROE	2.2%	1.8%	4.1%	7.0%	5.0%
Margen EBITDA	5.2%	4.8%	6.1%	8.5%	6.0%
EBIT/Ingresos totales	3.5%	3.1%	4.4%	6.7%	3.9%
EBIT/Activos promedio	3.3%	2.8%	4.5%	7.8%	3.6%
Margen neto	1.2%	1.0%	2.0%	3.6%	3.8%

Fuente: Estados financieros de Almacenes Vidri, S.A.

## 10. FONDO DE TITULARIZACIÓN

El Fondo está expuesto a riesgos por pérdida de valor en inmuebles, aunque su diversidad geográfica es considerada un factor mitigante. El deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda, cambio regulatorios y tensiones en el sector inmobiliario son variables sensibles en el desempeño del Fondo.

Una vez el Fondo inicie obras de construcción podría estar expuesto a riesgo no controlados. Cambios inesperados al alza en los costos estimados, suponen riesgos de liquidez si la operatividad en ese momento muestra escenarios de flujos operativos debilitados. Las construcciones futuras estarán alineadas al negocio de su principal inquilino.

ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Página 11 de 15

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

Dichas edificaciones incorporan diseños flexibles y menos complejos que proyectos integrados y de tipo vertical. Con esto, los riesgos y gastos de comercialización de los inmuebles se ven significativamente reducidos.

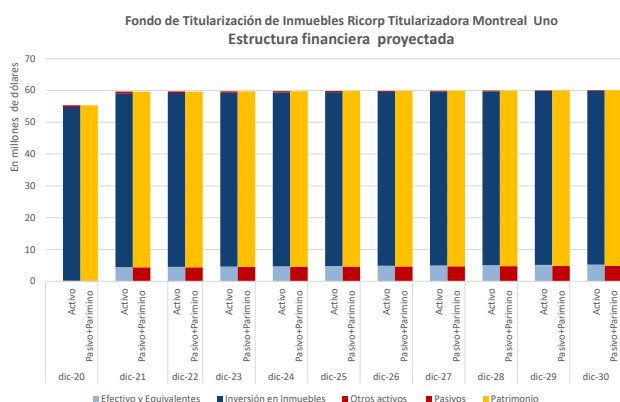
Actualmente, los inmuebles con edificaciones están asegurados por el Originador con la empresa ACSA. Una vez se dé la tradición al Fondo de los inmuebles, se hará el traslado de la póliza de seguros contra todo riesgo para los inmuebles con edificaciones por un valor de USD25.7 millones. El resto de inmuebles no tienen cobertura debido a la ausencia de construcciones; condición que imposibilita asegurarlos. De acuerdo con los administradores del Fondo, una vez se inicien proyectos se efectuarán los procesos para asegurar dichos inmuebles.

Previo a la adquisición de los inmuebles, la Titularizadora ha efectuado estudios de mercado para cada uno de los inmuebles. El estudio analiza la localización geográfica, describe el tipo de inmueble y el estado actual de los mismos. Se detallan las ventajas y desventajas asociadas a la adquisición, los riesgos asociados a dichos inmuebles, el precio de estos, entre otras características.

## 10.1 Análisis financiero

### 10.1.1 Estructura financiera

De acuerdo a las proyecciones, el Fondo iniciará con USD54.8 millones en activos, determinados principalmente por inversiones en inmuebles que representarían 98.8% del total. Dichos activos generarán los flujos que proceden de los arrendamientos efectuados a Vidrí, el restante se concentrará en efectivo, inversiones y otros activos.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

El Fondo no contempla exposiciones de deuda financiera relevantes durante los primeros 10 años. En conjunto, los

pasivos totales al inicio sumarian USD114.2 mil, equivalente a 0.2% de la estructura financiera. Lo anterior, refleja niveles conservadores de obligaciones frente a terceros. El patrimonio estaría conformado por USD54.7 millones en participaciones con inversionistas. El Fondo estima manejar en promedio 7.3% en excedentes acumulados en los primeros diez años.

### 10.1.2 Liquidez

Tensiones de liquidez estarían determinadas por una reducción en las rentas promedio de los inmuebles. El Fondo operará en un contexto debilitado por la crisis del COVID-19. El sector inmobiliario ha sido impactado por los periodos de cuarentena y la baja actividad económica. El desempeño del Fondo, está alineado con la dinámica de negocios de Vidrí; una baja en los ingresos de este, supone coberturas menores sobre sus gastos operativos. En condiciones extremas, la concentración de inquilino puede ejercer ajustes a la baja en el monto de los contratos. Lo cual sería observado como factor de riesgo para la liquidez del Fondo.

Luego que el Fondo registre ingresos para los primeros diez años, el flujo neto utilizado para actividades de operación será en promedio de USD4.3 millones. Ante la ausencia de actividades de financiamiento e inversión, el flujo operativo permanece estable. Cabe señalar, que el Fondo cuenta con USD5.3 millones adicionales que podrían activarse a través de la colocación de más series con el objetivo de inyectar liquidez en caso el Fondo lo requiera.

El nivel de cobertura de flujo operativo sobre deuda es alto, la mayoría estará destinada al pago de dividendos, condición que permite asegurar los rendimientos hacia los Tenedores de Valores. De acuerdo a las proyecciones, los pagos de dividendos permanecen estables y favorecen el retorno al inversionista debido a que la distribución será en un 100% de los excedentes del fondo una vez se cumplan las restricciones en la política de reparto de dividendos.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno											
Liquidez	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Disponibilidades/Activo	0.6%	7.6%	7.7%	7.8%	7.9%	8.1%	8.2%	8.3%	8.5%	8.6%	8.7%
Disponibilidades/Pasivo*	2.8	38.0	38.6	39.3	40.0	40.7	41.4	42.1	42.8	43.5	44.2
Cobertura de dividendos			1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Cifras proyectadas.

\*Excluye Excedentes acumulados del fondo.



### 10.1.3 Endeudamiento

La ausencia de deuda financiera permite niveles de apalancamiento muy bajos, de acuerdo a las proyecciones no se prevé una exposición diferente durante los primeros 10 años. Inicialmente, el Fondo se financiará exclusivamente de la emisión de valores de participación.

Cabe señalar, que previo acuerdo de Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores, el Fondo podrá adquirir financiamiento posterior a la primera colocación de la emisión. Este podrá ser utilizado para atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo, futuras ampliaciones, mejoras, procesos constructivos y cualquier otro destino que la Titularizadora estime conveniente.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno												
Apalancamiento	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Deuda/Patrimonio	0%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
Activo/patrimonio	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	
Deuda/EBIT	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.  
Cifras proyectadas.

### 10.1.4 Rentabilidad

SCRiesgo efectuó un análisis de la suficiencia de flujos durante un periodo de veinticinco años de la vida económica de la transacción con el propósito de evaluar el pago en tiempo de los compromisos del Fondo hacia sus inversionistas. Se efectuaron escenarios de estrés sobre los supuestos más sensibles a los rendimientos del proyecto.

Debido a la exclusividad de las edificaciones orientadas al modelo de negocios consolidado de Vidrí, y lo estratégico que resultan los inmuebles, concluimos que este es un factor mitigador ante el riesgo por concentración de ingresos.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno												
Rentabilidad	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Gastos operativos/ingresos	-	8.3%	8.3%	8.2%	8.2%	8.1%	8.0%	8.0%	7.9%	7.9%	7.8%	
Costo de ventas/ingresos	-	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%	
Margen operativo	-	95.0%	94.9%	95.0%	95.1%	95.1%	95.2%	95.2%	95.3%	95.3%	95.5%	
Margen neto	-	91.7%	91.7%	91.8%	91.8%	91.9%	92.0%	92.0%	92.1%	92.1%	92.2%	

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.  
Cifras proyectadas.

## 10.2 Coberturas y escenarios

### 10.2.1 Escenario base

En opinión de SCRiesgo, los supuestos utilizados en la estructura de precios están acorde a los propósitos del

Fondo. Las estimaciones a un 100% de los niveles de ocupación en el escenario base, está determinada por la evolución histórica que ha mostrado Almacenes Vidrí. En el escenario base, el Fondo genera una tasa interna de retorno (TIR) del 7.7%, y un rendimiento anualizado del 8.5%. Esto considerando que las estimaciones proyectadas se cumplirán según lo estimado en el modelo financiero proporcionado por la Titularizadora.

FTIRTMONT UNO	TIR	Rendimiento
Escenario base	7.7%	8.5%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.  
Cifras proyectadas.

### 10.2.2 Escenario estresado

Este escenario considera un nivel de ocupación del 80%. El fondo genera una tasa interna de retorno (TIR) del 6.7%, y un rendimiento anualizado del 6.1%, mostrando una caída comparado contra los resultados del escenario base.

FTIRTMONT UNO	TIR	Rendimiento
Escenario Estresado	6.7%	6.1%

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.  
Cifras proyectadas.

## 11. OPINIÓN LEGAL

SCRiesgo, complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos en este tipo de transacciones. Esto no constituye una recomendación legal, ni confirma que las opiniones legales son suficientes o absolutas. Estrictamente en el ámbito legal, los riesgos en este tipo de transacciones surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión, de la venta y colocación de títulos.

De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal dicta, el contrato de permuta y titularización están acorde con los requisitos formales que exige la Ley. El perito evaluador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

El borrador del contrato de titularización contiene una cláusula en la que se declara los inmuebles objeto de la presente transacción se encuentran libre de todo gravamen. El análisis realizado a los inmuebles determinó que se encuentra libre de todo embargo, presentaciones,

anotaciones preventivas u otro tipo de gravámenes o limitaciones.

---

*SCRiesgo da clasificación de riesgo por primera vez a este emisor. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de clasificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La*

*información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.*

*“SCRiesgo considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.”*

*“La clasificación expresa una opinión independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar riesgos”.*

## ANEXO 1

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno											
Estado de Resultado	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>INGRESOS</b>	<b>0.00</b>	<b>4,475,972.91</b>	<b>4,520,732.64</b>	<b>4,565,939.97</b>	<b>4,611,599.37</b>	<b>4,657,715.36</b>	<b>4,704,292.51</b>	<b>4,751,335.44</b>	<b>4,798,848.79</b>	<b>4,846,837.28</b>	<b>4,895,305.65</b>
Ingreso por Alquileres	0.00	4,475,972.91	4,520,732.64	4,565,939.97	4,611,599.37	4,657,715.36	4,704,292.51	4,751,335.44	4,798,848.79	4,846,837.28	4,895,305.65
Ingresos por CAM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Ingresos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>GASTOS</b>	<b>-2,964.53</b>	<b>-369,797.79</b>	<b>-374,348.28</b>	<b>-375,103.33</b>	<b>-376,366.62</b>	<b>-377,137.14</b>	<b>-378,415.77</b>	<b>-379,201.79</b>	<b>-380,496.07</b>	<b>-381,297.89</b>	<b>-379,643.61</b>
Gastos Operativos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos Administrativos	0.00	-71,979.03	-72,686.82	-73,401.69	-74,123.71	-74,852.94	-75,589.47	-76,333.37	-77,084.70	-77,843.55	-78,609.98
Gastos iniciales	-2,964.53	-35,574.37	-35,574.37	-35,574.37	-35,574.37	-35,574.37	-35,574.37	-35,574.37	-35,574.37	-35,574.37	-32,609.84
Gastos del Fondo	0.00	-262,244.39	-266,087.09	-266,127.28	-266,668.55	-266,709.83	-267,251.94	-267,294.06	-267,837.01	-267,879.98	-268,423.79
Gastos Financieros Préstamo CP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos Financieros Préstamo LP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-2,965</b>	<b>4,106,175</b>	<b>4,146,384</b>	<b>4,190,837</b>	<b>4,235,233</b>	<b>4,280,578</b>	<b>4,325,877</b>	<b>4,372,134</b>	<b>4,418,353</b>	<b>4,465,539</b>	<b>4,515,662</b>
<b>Utilidad operativa</b>	<b>-2,964.53</b>	<b>4,250,133.18</b>	<b>4,291,758.00</b>	<b>4,337,640.01</b>	<b>4,383,480.15</b>	<b>4,430,284.10</b>	<b>4,477,055.68</b>	<b>4,524,800.38</b>	<b>4,572,522.12</b>	<b>4,621,226.48</b>	<b>4,672,882.01</b>

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno											
Balance General	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>ACTIVO</b>											
Efectivo y Equivalentes	190,935	\$4,332,685	4,411,433	4,491,460	4,571,430	4,652,350	4,733,223	4,815,054	4,896,848	4,979,609	5,062,341
Inversiones financieras	117,191	\$117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en Inmuebles	54,153,321	\$54,153,321	54,153,321	54,153,321	54,153,321	54,153,321	54,153,321	54,153,321	54,153,321	54,153,321	54,153,321
Otros Activos	352,779	\$317,205	281,630	246,056	210,482	174,907	139,333	103,759	68,184	32,610	0
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>54,814,226</b>	<b>58,920,402</b>	<b>58,963,575</b>	<b>59,008,028</b>	<b>59,052,424</b>	<b>59,097,769</b>	<b>59,143,068</b>	<b>59,189,325</b>	<b>59,235,544</b>	<b>59,282,730</b>	<b>59,332,853</b>
<b>PASIVO</b>											
Préstamo CP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo LP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depositos en garantía	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191	117,191
Gastos acumulados y Cuentas Por Pagar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Excedentes acumulados del Fondo	-2,965	4,103,211	4,146,384	4,190,837	4,235,233	4,280,578	4,325,877	4,372,134	4,418,353	4,465,539	4,515,662
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>114,226</b>	<b>4,220,402</b>	<b>4,263,575</b>	<b>4,308,028</b>	<b>4,352,424</b>	<b>4,397,769</b>	<b>4,443,068</b>	<b>4,489,325</b>	<b>4,535,544</b>	<b>4,582,730</b>	<b>4,632,853</b>
<b>PATRIMONIO</b>											
Títulos de Participación	54,700,000	54,700,000	54,700,000	54,700,000	54,700,000	54,700,000	54,700,000	54,700,000	54,700,000	54,700,000	54,700,000
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>	<b>54,700,000</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>54,814,226</b>	<b>58,920,402</b>	<b>58,963,575</b>	<b>59,008,028</b>	<b>59,052,424</b>	<b>59,097,769</b>	<b>59,143,068</b>	<b>59,189,325</b>	<b>59,235,544</b>	<b>59,282,730</b>	<b>59,332,853</b>
<b>Activo Neto</b>	<b>54,697,035</b>	<b>58,803,211</b>	<b>58,846,384</b>	<b>58,890,837</b>	<b>58,935,233</b>	<b>58,980,578</b>	<b>59,025,877</b>	<b>59,072,134</b>	<b>59,118,353</b>	<b>59,165,539</b>	<b>59,215,662</b>

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

Página 15 de 15

Más información

[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419





**Anexo 9: Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización.**



## **Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT1) y su base de Proyección**

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del fondo de Titularización FTIRTMONT1. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo.

### **Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización**

#### **Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:**

- (1) Los alquileres de los inmuebles trasladados al Fondo.
- (2) Ingresos financieros de los depósitos en garantía.

#### **Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:**

- (1) Gastos administrativos, incluyendo, gastos de tasas municipales, mensajería y seguros.
- (2) Los gastos de administración propiamente del Fondo de Titularización, relacionados a la estructuración y la colocación de los títulos de participación en el mercado bursátil, los gastos de custodia de dichos títulos, la evaluación de riesgo, el manejo de la tesorería y la contabilidad, los costos de auditoría, los costos de representación de inversionistas, los costos de publicación de información y otros;

### **Proyección del Balance General del Fondo de Titularización**

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

- (1) El efectivo y equivalentes constituye la cuenta operativa de tesorería del Fondo de Titularización. Su saldo proyectado se calcula como resultado del flujo de efectivo por el método indirecto, partiendo de la utilidad neta y calculando las variaciones de los activos y pasivos del Fondo divididos en actividades de operación, de inversión y de financiamiento;
- (2) Las inversiones financieras en forma de cuentas de depósitos que sirvan como garantía a los inversionistas;
- (3) Las inversiones en Inmuebles en la que se conforma por el valor de las 40 matrículas que se trasladaran al Fondo de Titularización; y
- (4) Los otros activos el cual se constituye por el diferimiento de los gastos iniciales de colocación, los cuales se capitalizarán en los primeros 10 años de la vida del Fondo.

Del lado del Pasivo se registran:

- (1) Los depósitos en garantía que serán las cuotas de alquiler de enero, febrero, marzo y abril; y
- (2) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los títulos de participación.

### **Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización**

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las fuentes y usos de operación; el flujo proveniente de las actividades de financiamiento; y las fuentes y usos no operacionales.

El flujo proveniente de fuentes operacionales proviene de los ingresos operativos del proyecto y de los depósitos de los clientes dados en garantía por sus arrendamientos. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales y administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización y a las inversiones que se realicen para construir y mantener el valor del inmueble.

El flujo proveniente del financiamiento de terceros, tiene como fuente los desembolsos de los préstamos bancarios otorgados al Fondo y como usos la amortización de capital de dichos préstamos.

Finalmente, las fuentes no operacionales corresponden a los aportes de capital de los inversionistas, mientras que los usos no operacionales son la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.



## Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno															
Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fecha	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34
Año calendario	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>Estado de Resultados</b>															
<b>INGRESOS</b>															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$4,477,506	\$4,522,281	\$4,567,503	\$4,613,178	\$4,659,310	\$4,705,903	\$4,752,962	\$4,800,492	\$4,848,497	\$4,896,982	\$4,945,952	\$4,995,411	\$5,045,365	\$5,095,819
Ingresos Financieros	\$196	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>\$196</b>	<b>\$4,479,860</b>	<b>\$4,524,635</b>	<b>\$4,569,857</b>	<b>\$4,615,532</b>	<b>\$4,661,664</b>	<b>\$4,708,257</b>	<b>\$4,755,316</b>	<b>\$4,802,846</b>	<b>\$4,850,851</b>	<b>\$4,899,336</b>	<b>\$4,948,306</b>	<b>\$4,997,765</b>	<b>\$5,047,719</b>	<b>\$5,098,173</b>
<b>GASTOS</b>															
Gastos Administrativos	\$0	(\$73,512)	(\$74,235)	(\$74,965)	(\$75,703)	(\$76,448)	(\$77,200)	(\$77,960)	(\$78,728)	(\$79,503)	(\$80,286)	(\$81,077)	(\$81,876)	(\$82,683)	(\$83,497)
Gastos iniciales	(\$2,816)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$30,977)	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	(\$265,253)	(\$269,096)	(\$269,136)	(\$269,677)	(\$269,718)	(\$270,260)	(\$270,303)	(\$270,845)	(\$270,888)	(\$271,432)	(\$271,540)	(\$271,610)	(\$271,655)	(\$271,701)
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>(\$2,816)</b>	<b>(\$372,558)</b>	<b>(\$377,124)</b>	<b>(\$377,894)</b>	<b>(\$379,173)</b>	<b>(\$379,959)</b>	<b>(\$381,254)</b>	<b>(\$382,056)</b>	<b>(\$383,366)</b>	<b>(\$384,185)</b>	<b>(\$382,695)</b>	<b>(\$352,617)</b>	<b>(\$353,486)</b>	<b>(\$354,338)</b>	<b>(\$355,198)</b>
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>	<b>(\$2,620)</b>	<b>\$4,107,301</b>	<b>\$4,147,511</b>	<b>\$4,191,963</b>	<b>\$4,236,360</b>	<b>\$4,281,705</b>	<b>\$4,327,004</b>	<b>\$4,373,260</b>	<b>\$4,419,480</b>	<b>\$4,466,666</b>	<b>\$4,516,640</b>	<b>\$4,595,688</b>	<b>\$4,644,279</b>	<b>\$4,693,382</b>	<b>\$4,742,975</b>
	-1335.5%	91.7%	91.7%	91.7%	91.8%	91.8%	91.9%	92.0%	92.0%	92.1%	92.2%	92.9%	92.9%	93.0%	93.0%
Excedentes por distribuir al inicio	\$0	(\$2,620)	\$4,104,682	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382
Excedentes Distribuidos	\$0	\$0	(\$4,104,682)	(\$4,147,511)	(\$4,191,963)	(\$4,236,360)	(\$4,281,705)	(\$4,327,004)	(\$4,373,260)	(\$4,419,480)	(\$4,466,666)	(\$4,516,640)	(\$4,595,688)	(\$4,644,279)	(\$4,693,382)
Excedentes por distribuir al final	(\$2,620)	\$4,104,682	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382	\$4,742,975

## Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

### Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fecha	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34
Año calendario	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>Balance General</b>															
<b>Activo</b>															
Efectivo y Equivalentes	\$208,944	\$4,350,039	\$4,426,661	\$4,504,907	\$4,583,096	\$4,662,235	\$4,741,326	\$4,821,376	\$4,901,388	\$4,982,368	\$5,063,319	\$5,142,367	\$5,190,958	\$5,240,061	\$5,289,654
Inversiones financieras	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702
Inversión en Inmuebles	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321	\$54,153,321
Otros Activos	\$335,115	\$301,322	\$267,529	\$233,736	\$199,943	\$166,149	\$132,356	\$98,563	\$64,770	\$30,977	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$54,815,082</b>	<b>\$58,922,383</b>	<b>\$58,965,213</b>	<b>\$59,009,665</b>	<b>\$59,054,061</b>	<b>\$59,099,407</b>	<b>\$59,144,705</b>	<b>\$59,190,962</b>	<b>\$59,237,181</b>	<b>\$59,284,368</b>	<b>\$59,334,342</b>	<b>\$59,413,390</b>	<b>\$59,461,981</b>	<b>\$59,511,083</b>	<b>\$59,560,677</b>
<b>Pasivo</b>															
Depositos en garantía	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702	\$117,702
Excedentes acumulados del Fondo	(\$2,620)	\$4,104,682	\$4,147,511	\$4,191,963	\$4,236,360	\$4,281,705	\$4,327,004	\$4,373,260	\$4,419,480	\$4,466,666	\$4,516,640	\$4,595,688	\$4,644,279	\$4,693,382	\$4,742,975
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$115,082</b>	<b>\$4,222,383</b>	<b>\$4,265,213</b>	<b>\$4,309,665</b>	<b>\$4,354,061</b>	<b>\$4,399,407</b>	<b>\$4,444,705</b>	<b>\$4,490,962</b>	<b>\$4,537,181</b>	<b>\$4,584,368</b>	<b>\$4,634,342</b>	<b>\$4,713,390</b>	<b>\$4,761,981</b>	<b>\$4,811,083</b>	<b>\$4,860,677</b>
<b>Patrimonio</b>															
Títulos de Participación	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000	\$54,700,000
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$54,700,000</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$54,815,082</b>	<b>\$58,922,383</b>	<b>\$58,965,213</b>	<b>\$59,009,665</b>	<b>\$59,054,061</b>	<b>\$59,099,407</b>	<b>\$59,144,705</b>	<b>\$59,190,962</b>	<b>\$59,237,181</b>	<b>\$59,284,368</b>	<b>\$59,334,342</b>	<b>\$59,413,390</b>	<b>\$59,461,981</b>	<b>\$59,511,083</b>	<b>\$59,560,677</b>
<b>ACTIVO NETO</b>	<b>\$54,697,380</b>	<b>\$58,804,682</b>	<b>\$58,847,511</b>	<b>\$58,891,963</b>	<b>\$58,936,360</b>	<b>\$58,981,705</b>	<b>\$59,027,004</b>	<b>\$59,073,260</b>	<b>\$59,119,480</b>	<b>\$59,166,666</b>	<b>\$59,216,640</b>	<b>\$59,295,688</b>	<b>\$59,344,279</b>	<b>\$59,393,382</b>	<b>\$59,442,975</b>

## Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

### Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Fecha	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34
Año calendario	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Mes calendario	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>Estado de Flujos de Efectivo (método directo)</b>															
<b>Fuentes Operacionales</b>															
Ingreso por Alquileres	\$0	\$4,477,506	\$4,522,281	\$4,567,503	\$4,613,178	\$4,659,310	\$4,705,903	\$4,752,962	\$4,800,492	\$4,848,497	\$4,896,982	\$4,945,952	\$4,995,411	\$5,045,365	\$5,095,819
Ingresos Financieros	\$196	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354	\$2,354
<b>Venta o Adquisición de:</b>															
Otros activos	\$0	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$33,793	\$30,977	\$0	\$0	\$0	\$0
Depositos en garantía	\$117,702	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Total Fuentes Operacionales</b>	<b>\$117,898</b>	<b>\$4,513,653</b>	<b>\$4,558,428</b>	<b>\$4,603,651</b>	<b>\$4,649,326</b>	<b>\$4,695,457</b>	<b>\$4,742,050</b>	<b>\$4,789,109</b>	<b>\$4,836,639</b>	<b>\$4,884,644</b>	<b>\$4,930,313</b>	<b>\$4,948,306</b>	<b>\$4,997,765</b>	<b>\$5,047,719</b>	<b>\$5,098,173</b>
<b>Usos Operacionales</b>															
Gastos Administrativos	\$0	(\$73,512)	(\$74,235)	(\$74,965)	(\$75,703)	(\$76,448)	(\$77,200)	(\$77,960)	(\$78,728)	(\$79,503)	(\$80,286)	(\$81,077)	(\$81,876)	(\$82,683)	(\$83,497)
Gastos iniciales	(\$2,816)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$33,793)	(\$30,977)	\$0	\$0	\$0	\$0
Gastos del Fondo	\$0	(\$265,253)	(\$269,096)	(\$269,136)	(\$269,677)	(\$269,718)	(\$270,260)	(\$270,303)	(\$270,845)	(\$270,888)	(\$271,432)	(\$271,540)	(\$271,610)	(\$271,655)	(\$271,701)
<b>Pago de:</b>															
Inversiones financieras	(\$117,702)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Inmuebles	(\$54,153,321)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros activos	(\$335,115)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Total Usos Operacionales</b>	<b>(\$54,608,954)</b>	<b>(\$372,558)</b>	<b>(\$377,124)</b>	<b>(\$377,894)</b>	<b>(\$379,173)</b>	<b>(\$379,959)</b>	<b>(\$381,254)</b>	<b>(\$382,056)</b>	<b>(\$383,366)</b>	<b>(\$384,185)</b>	<b>(\$382,695)</b>	<b>(\$352,617)</b>	<b>(\$353,486)</b>	<b>(\$354,338)</b>	<b>(\$355,198)</b>
<b>Financiamientos de Terceros</b>															
Cambio en Préstamos de Bancos	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Efectivo por Financiamientos de Terceros</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>
<b>Fuentes No Operacionales</b>															
Participaciones a valor nominal	\$54,700,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Total Fuentes No Operacionales</b>	<b>\$54,700,000</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>
<b>Usos No Operacionales</b>															
<b>Distribución de Excedentes</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>(\$4,104,682)</b>	<b>(\$4,147,511)</b>	<b>(\$4,191,963)</b>	<b>(\$4,236,360)</b>	<b>(\$4,281,705)</b>	<b>(\$4,327,004)</b>	<b>(\$4,373,260)</b>	<b>(\$4,419,480)</b>	<b>(\$4,466,666)</b>	<b>(\$4,516,640)</b>	<b>(\$4,595,688)</b>	<b>(\$4,644,279)</b>	<b>(\$4,693,382)</b>
<b>Total Usos No Operacionales</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>(\$4,104,682)</b>	<b>(\$4,147,511)</b>	<b>(\$4,191,963)</b>	<b>(\$4,236,360)</b>	<b>(\$4,281,705)</b>	<b>(\$4,327,004)</b>	<b>(\$4,373,260)</b>	<b>(\$4,419,480)</b>	<b>(\$4,466,666)</b>	<b>(\$4,516,640)</b>	<b>(\$4,595,688)</b>	<b>(\$4,644,279)</b>	<b>(\$4,693,382)</b>
Variación en Efectivo	\$208,944	\$4,141,095	\$76,622	\$78,246	\$78,189	\$79,139	\$79,092	\$80,050	\$80,012	\$80,980	\$80,951	\$79,048	\$48,591	\$49,102	\$49,593
Efectivo al inicio	\$0	\$208,944	\$4,350,039	\$4,426,661	\$4,504,907	\$4,583,096	\$4,662,235	\$4,741,326	\$4,821,376	\$4,901,388	\$4,982,368	\$5,063,319	\$5,142,367	\$5,190,958	\$5,240,061
<b>Efectivo al final</b>	<b>\$208,944</b>	<b>\$4,350,039</b>	<b>\$4,426,661</b>	<b>\$4,504,907</b>	<b>\$4,583,096</b>	<b>\$4,662,235</b>	<b>\$4,741,326</b>	<b>\$4,821,376</b>	<b>\$4,901,388</b>	<b>\$4,982,368</b>	<b>\$5,063,319</b>	<b>\$5,142,367</b>	<b>\$5,190,958</b>	<b>\$5,240,061</b>	<b>\$5,289,654</b>

## Supuestos utilizados en las proyecciones financieras para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno (FTIRTMONT1)

En este documento se detallan los supuestos para la elaboración de las proyecciones de los estados financieros del Fondo de Titularización de inmuebles FTIRTMONT1.

### Estado de Resultados:

- **Ingresos:** Los ingresos provienen de dos rubros:
  1. Alquiler de los inmuebles que serán trasladados al Fondo
  2. Ingresos financieros de los depósitos en garantía

#### 1. Alquiler de los inmuebles trasladados al Fondo

Local	Estudio de Precios - Renta Anual	Renta Base Mensual enero-noviembre	Renta Base Mensual - Diciembre	Renta Base Anual	Seguros Mensuales	Renta Mensual Enero- Noviembre	Renta Mensual Diciembre	Renta Anual
San Miguel	\$324,000	\$1,831	\$303,862	\$324,000	\$372	\$2,202	\$304,233	\$328,459
Lourdes	\$204,000	\$1,153	\$191,320	\$204,000	\$386	\$1,539	\$191,707	\$208,637
San Benito	\$720,000	\$4,068	\$675,248	\$720,000	\$671	\$4,740	\$675,919	\$728,055
Mejicanos	\$92,400	\$522	\$86,657	\$92,400	\$149	\$671	\$86,805	\$94,184
Constitución	\$156,000	\$881	\$146,304	\$156,000	\$234	\$1,115	\$146,537	\$158,804
Soyapango	\$54,000	\$305	\$50,644	\$54,000	\$89	\$394	\$50,733	\$55,070
Venezuela	\$156,000	\$881	\$146,304	\$156,000	\$238	\$1,119	\$146,542	\$158,854
Sonsonate	\$240,000	\$1,356	\$225,083	\$240,000	\$277	\$1,633	\$225,360	\$243,328
Escalón	\$264,000	\$1,492	\$247,591	\$264,000	\$372	\$1,863	\$247,963	\$268,459
Ejercito	\$168,000	\$949	\$157,558	\$168,000	\$163	\$1,113	\$157,721	\$169,962
Santa Ana II	\$300,000	\$1,695	\$281,353	\$300,000	\$355	\$2,051	\$281,709	\$304,265
Merliot	\$420,000	\$2,373	\$393,895	\$420,000	\$265	\$2,638	\$394,160	\$423,183
Piletas	\$408,000	\$2,305	\$382,641	\$408,000	\$149	\$2,454	\$382,789	\$409,784
Nejapa	\$900,000	\$5,085	\$844,060	\$900,000	\$705	\$5,791	\$844,765	\$908,463
San Miguel I (Parqueo)	\$18,000	\$102	\$16,881	\$18,000	\$0	\$102	\$16,881	\$18,000
<b>TOTAL</b>	<b>\$4,424,400</b>	<b>\$25,000</b>	<b>\$4,149,400</b>	<b>\$4,424,400</b>	<b>\$4,425</b>	<b>\$29,425</b>	<b>\$4,153,825</b>	<b>\$4,477,506</b>

Los alquileres se basan en los estudios de precio, incluidos en los estudios de mercado, realizados por el perito valuador, inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, Ing. Luis Guifarro. A estos se le suma la póliza de seguros I-28632 para totalizar la renta anual.

- (1) Alquiler de enero a noviembre: el alquiler durante estos meses es de \$29,425 cada mes.
- (2) Alquiler de diciembre: el alquiler durante este mes es de \$4,153,825.
- (3) Alquiler anual: el alquiler anual es por un total de \$4,477,506.

Para proyectar los ingresos recurrentes para cada periodo hay que considerar otras dos variables: a) el nivel de ocupación esperado y b) los incrementos anuales de los alquileres

Los niveles de ocupación se proyectan al 100% durante la vida del Fondo de Titularización.

Los incrementos de los alquileres serán del 1% anual.

#### 2. Ingresos Financieros



Los ingresos financieros provienen de una tasa de interés del 2% anual sobre los depósitos en garantía cedidos por el arrendatario.

- **Gastos:** los gastos del Fondo de Titularización se dividen en tres categorías

1. Gastos administrativos
2. Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización
3. Gastos financieros de los préstamos bancarios

1. **Gastos administrativos:** Este rubro incluye gastos de tasas municipales, mensajería y seguros.

Gastos Administrativos	Tarifa	Comentario
Tasas Municipales	\$1,601	El fondo asumirá las tasas municipales (tarifa mensual) de los terrenos que no tienen inquilinos.
Gasto de Mensajería	\$100	Costo mensual de mensajería
Gasto de Seguros	\$4,425	Costo de seguro mensual contra todo riesgo de los inmuebles con construcciones

2. **Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización:** Estos gastos incluyen los honorarios que cobran los proveedores regulares de un Fondo de Titularización, incluyendo la estructuración y administración del Fondo de Titularización, la inscripción, comercialización y colocación de los títulos en la Bolsa de Valores, las calificaciones de riesgo, los servicios de auditoría, la custodia de los valores y documentos de titularización, los gastos de representación de los inversionistas, las publicaciones de estados financieros y gastos de papelería del Fondo de Titularización, cuyas tarifas se detallan a continuación:

Detalle	Costo	Monto	Frecuencia	Comentario
<b>Titularización RICORP</b>				
Comisión de Estructuración	0.30%	\$180,000	1 vez	Sobre Valor Total del Proyecto
Comisión Administración	0.40%	\$5,289,076	Anual	Sobre Valor del Activo Neto
Mínimo Comisión de Administración	\$10,000		Mensual	\$300,000 anuales
Máximo Comisión de Administración	\$20,000		Mensual	\$480,000 anuales
<b>Comercialización</b>				
Prospectos y Certificados	\$700	\$700	1 vez	Costo aproximado
Publicación Oferta Pública	\$1,200	\$1,200	1 vez	Costo aproximado por colocación
<b>Calificación de Riesgo:</b>				
Calificador de Riesgo	\$15,000	\$375,000	Año 1	Costo aproximado
	\$15,000		Anual	
<b>Costos Directos Fondo de Titularización</b>				
Representante Tenedores	\$10,000	\$297,500	Anual	Costo aproximado
RTV Incremento hasta año 12	\$500		Cada 2 años	Costo aproximado
Publicaciones de estados financieros	\$5,000	\$120,000	Anual	Costo aproximado
Auditor Externo y Fiscal	\$4,000	\$96,000	Anual	Costo aproximado
Perito valuador de los activos	\$6,000	\$150,000	Año 1	Costo aproximado
	\$6,000		Año 2-25	
<b>Costos Legales y Otros</b>				
Actividad notarial	\$15,000	\$15,000	1 vez	
Inscripción Emisión Bolsa de Valores	\$1,294	\$1,294	1 vez	
Inscripción en Registro Público Búrsatil	0.02%	\$9,000	1 vez	
Legalización de Libros	\$75	\$1,800	Anual	Costo aproximado
Papelería y otros Gastos	\$500	\$12,000	Anual	Costo aproximado
<b>Comisiones Puesto de Bolsa</b>				
Inscripción Emisión	\$1,000	\$1,000	1 vez	
Comisión Intermediación		\$20,000	1 vez	Sobre el monto colocado
<b>Comisiones Bolsa de Valores El Salvador</b>				
Colocación en Mercado Primario	0.14125%	\$77,264	1 vez	Sobre el monto colocado
<b>Costos Central de Depósito de Valores</b>				
Depósito Inicial de Valores	0.03390%	\$582	1 vez	Sobre el monto colocado
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	\$274	1 vez	Sobre monto de colocaciones
Retiro de Documentos	0.00500%	\$3,000	1 vez	Sobre monto de colocaciones
Custodia Local	0.00080%	\$138,240	Mensual	Sobre monto de colocaciones
Transferencia entre cuentas	0.00113%	\$618	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisión por pago de dividendos	0.04800%	\$51,237	Cada pago	
Emisión de constancias y estado de cuentas	\$10	\$2,880	Mensual	Costo aproximado

3. **Gastos financieros de los préstamos bancarios:** Por el momento el Fondo no cuenta con gastos financieros, el fondo si podrá incurrir préstamos bancarios para futuras construcciones.

Al restar los gastos del Fondo de los ingresos se obtiene el Resultado o Excedente del ejercicio.

#### **Balance General:**

- **Activos:**

El efectivo y equivalentes constituye la cuenta operativa de tesorería del Fondo de Titularización. Su saldo proyectado se calcula como resultado del flujo de efectivo por el método indirecto, partiendo de la utilidad neta y calculando las variaciones de los activos y pasivos del Fondo divididos en actividades de operación, de inversión y de financiamiento.

Las inversiones financieras corresponden a los depósitos que sirven de garantía para los inversionistas, los cuales se calculan como las cuotas de enero, febrero, marzo y abril de alquiler, monto que asciende a \$118 mil.

El tercer rubro del activo lo representa la inversión en inmuebles. Esta se conforma por el valor pericial de las 40 matrículas que se trasladaran al Fondo de Titularización.

Los otros activos lo constituyen el diferimiento de los gastos iniciales de colocación, los cuales se capitalizarán en los primeros 10 años de la vida del Fondo.

- **Pasivos:**

El pasivo incluye la cuenta de depósitos en garantía, que contiene los depósitos que los clientes realizarán como respaldo de sus arrendamientos, los cuales constituyen un pasivo para el Fondo y que son exigibles al terminar la relación contractual. Para el caso se usó como supuesto las cuotas de alquiler de enero, febrero, marzo y abril.

Finalmente, el pasivo Excedentes acumulados incluye la suma de los excedentes de ejercicios anteriores y los excedentes del presente ejercicio que no han sido repartidos a los tenedores de los títulos de participación al cierre del ejercicio. Los excedentes se repartirán tras el cierre del año fiscal en el mes de enero, repartiéndose todos los excedentes acumulados en exceso del 0.10% del Valor del Activo Neto al mes de diciembre inmediato anterior. El Valor del Activo Neto viene dado como la suma de todos los activos del Fondo menos los pasivos excluyendo las cuentas de excedentes y reservas de excedentes.

- **Patrimonio:**

Está conformado por la cuenta de Títulos de participación emitidos por el Fondo de Titularización y que dan derecho a los excedentes que genera el Fondo. La emisión es por \$60 millones con valor nominal de participación de \$10, de los cuales \$546,850.00 serán por aporte en efectivo (54,685 títulos); \$54,153,315.00 por los inmuebles (5,415,315 títulos) y \$5,300,00.00 en otras series que serán colocadas de ser necesario (530,000 títulos).



Serie	Forma de pago por el inversionista	# de títulos	Valor nominal de los títulos \$10.00
Serie 1 - Inversionistas	Efectivo	54,685	\$546,850.00
Serie 2 - Originadores	Inmuebles	5,415,315	\$54,153,150.00
Otras series - Inversionistas*	Efectivo	530,000	\$5,300,000.00
<b>Total emisión</b>		<b>6,000,000</b>	<b>\$60,000,000.00</b>

\* Se colocarán de ser necesario

## Flujo de efectivo

Se proyectó el flujo de efectivo en sus componentes de actividades de operación, de inversión y de financiamiento.

El flujo de actividades de operación parte de los excedentes del ejercicio, posteriormente se sumaron las variaciones de activos y pasivos corrientes.

El flujo de actividades de inversión proviene de la variación en la cuenta de inversiones financieras, en la cuenta de inversión en inmuebles y en la cuenta que acumula las inversiones de capital.

El flujo de financiamiento proviene de la variación en el aporte de los inversionistas para adquirir los títulos de participación; y a esto se le resta la distribución de excedentes a los tenedores de los títulos de participación.

La distribución de los excedentes se realiza conforme a la política de dividendos del Fondo de Titularización y se ha proyectado a realizar en los meses de enero con base a los excedentes acumulados a diciembre del año inmediato anterior, repartiendo todos los excedentes acumulados, si los hay, que se puedan repartir con el efectivo disponible, sujeto a dejar una reserva de efectivo en el Fondo equivalente a 0.10% del Activo Neto calculado a diciembre del año inmediato anterior.

El Activo Neto del Fondo se calcula como la suma de todas las cuentas de activo menos todas las cuentas de pasivo, excluyendo las cuentas de Excedentes acumulados (excedentes de ejercicios anteriores, excedentes del presente ejercicio y excedentes decretados por pagar).

Para determinar el efectivo disponible para la distribución de excedentes, se tomó el saldo del efectivo al final del mes anterior (diciembre) y se sumó el efectivo resultante de las actividades de operación, de inversión y de financiamiento (excluyendo la repartición de excedentes) del mes de la repartición (enero).



Julio Enrique Rivas  
Gerente de Estructuración  
Ricorp Titularizadora, S.A.

