Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota – VTRTNULM

Monto fijo de la Emisión: hasta US$15,000,000.00

RICORP TITULARIZADORA

NU LA MASCOTA

Septiembre 2026

Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota– VTRTNULM

Por un monto fijo de hasta: US$15,000,000.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota– FTIRTNULM – se integrará con el Inmueble a adquirir en propiedad y a título oneroso para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción Nu La Mascota que comprende la construcción y comercialización de una torre de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno, en adelante denominado "el Proyecto". La naturaleza del activo a titularizar es un inmueble por construir cuyo valúo es por el US$2,325,000.00 y las construcciones en dicho inmueble están valuadas en $9,032,829.52 a mayo 2026. Por todo lo anterior, la emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de corto 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 quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (US$15,000,000.00).

Estructuración de los tramos o series a Negociar de la Emisión: La Emisión contará, como mínimo, con dos series. 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.

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

Cantidad de Valores: Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta 15,000.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota, 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 treinta y seis meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

Rescate anticipado de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser liquidados total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.

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 largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.

Servicio Financiero de la Emisión / 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 DOS, ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. (Con información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que será adquirido por el Fondo de Titularización, el modelo financiero del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 del Originador; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora).

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 DE LA SUPERINTENDENCIA, SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

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

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

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de 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 NU LA MASCOTA, en sesión No. JD-09/2026, de fecha 9 de julio de 2026 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTNULM. 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 CD-46/2026 de fecha 31 de julio de 2026 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones CE-17/2026 de fecha 11 de septiembre de 2026 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 NU La Mascota, otorgado ante los oficios de la notario Claudia Elizabeth Arteaga Montano con fecha 17 en agosto de 2026, 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 XV, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

Sociedad Titularizadora, Estructuradora y Administradora del FTIRTNULM:
Ricorp Titularizadora, S.A.

Sociedad Originadora:
URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V.

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

Septiembre 2026

I. Contraportada

El Fondo de Titularización FTIRTNULM, contará con los siguientes servicios:

I. Estructurador:

Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Sitio web: www.latitularizadora.com
Teléfono: (503) 2133-3700
Contacto: 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, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador.
Sitio web: www.sgbsal.com
Teléfono: (503) 2121-1800
Contacto: info@sgbsal.com

III. Auditor Externo:

Nombre: Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V.
Dirección: Urbanización Cumbres de la Escalón, Avenida Las Cumbres, No. 5 L, Colonia Escalón San Salvador, El Salvador
Sitio web: https://russellbedford.com.sv/
Teléfono: (503) 2264-5604
Contacto: Info@russellbedford.com.sv
Número de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría: N° 3287. Número de Asiento Registral en la Superintendencia: AE-0002-2013

IV. Perito Valuador del Inmueble:

Nombre: GEOTERRA REGIONAL DE AVALÚOS, S.A. DE C.V.
Sitio web: N/A
Dirección: Calle Cerro Verde, Urbanización Santa Elena, Número 6, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Teléfono: 7736-0344
Fax: N/A
Contacto: contabilidad@geoterra.com.sv

V. Asesores legales:

Nombre: Claudia Arteaga y Ludina Navas
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2133-3700
Sitio web: N/A
Contacto: carteaga@gruporicorp.com y lnavas@gruporicorp.com

VI. Clasificadora de Riesgo:

Nombre: ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo
Dirección: Edificio Gran Plaza, Oficina 304, Blvd. Sergio Vieira de Mello, Col. San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2275-4853
Contacto: José Andrés Morán jandres@zummaratings.com
Sitio web: www.zummaratings.com

II. Índice

I. Contraportada 2
II. Índice 3
III. Presentación del Prospecto 5
IV. Aprobaciones de la Emisión 6
V. Características de la Emisión. 7
VI. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción 16
VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores 23
VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 24
IX. Información de la Titularizadora 26
X. Información del Originador 33
XI. Información del Constructor 37
XII. Información del Supervisor 39
XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados 44
XIV. Otros servicios 47
XV. Factores de Riesgo 48
XVI. Clasificación de Riesgo 59
XVII. Representante de los Tenedores de Valores 60
XVIII. Impuestos y Gravámenes 65
XIX. Costos y Gastos 66
XX. Anexos 68
Anexo 1: Características generales del Proyecto 70
Anexo 2: Dictamen y metodología de valuación del Inmueble 72
Anexo 3: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico 74
Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos 76
Anexo 5: Estados Financieros de la Titularizadora 78
Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección 80
Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. 81
Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora 83
Anexo 9: Clasificación de Riesgo 85
Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores 87

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas y veinte minutos del día doce de junio de dos mil veintiséis. Ante mí, Claudia Elizabeth Arteaga Montano, Notario, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y ocho años de edad, Financista, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero – ocho, 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 ahora distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: El Testimonio de Escritura Matriz 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 el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales de Ricardo Starlin Flores Cisneros, inscrito en el Registro de Comercio bajo el asiento **CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE** del libro **DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinte de febrero de dos mil veinticinco, 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., en actos como el presente; en el mencionado poder el notario autorizante dio fe de la existencia y vigencia de la sociedad y de ser legítima y suficiente la personería jurídica del representante legal que otorgó el Poder antes relacionado; y en el carácter y personería indicados **ME DICE: Que bajo juramento declara**: Que la información proporcionada del emisor para el registro de la emisión con cargo al **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NU LA MASCOTA** y presentada en el Prospecto 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 antes referido a administrar por su 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.-**

CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

III. Presentación del Prospecto

RICORP
TITULARIZADORA

Distrito de San Salvador, 12 de junio de 2026.

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota, 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 más el correspondiente financiamiento bancario se proveerá de recursos financieros para el desarrollo del Proyecto de Construcción de Nu La Mascota.

Este prospecto le presenta la información relevante del Fondo y del Proyecto, así como la información financiera proyectada del Fondo de Titularización y las características de los Valores de Titularización emitidos con cargo al mismo.

Estos Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable, los cuales cuentan con una clasificación de riesgo sobre valores que representan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos, considerando que esta emisión está dirigida a para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de largo plazo, conscientes de que su inversión es de renta variable.

Atentamente,

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A., Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, Distrito de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador, C.A.
Tel.: (+503) 2133 – 3700, info@gruporicorp.com, www.latitularizadora.com

IV. 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 NU La Mascota, en sesión número **JD-09/2026**, de fecha 9 de julio de 2026.

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 CE-17/2026 de fecha 11 de septiembre de 2026 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 NU La Mascota, en sesión No. CD-46/2026 celebrada el 31 de julio de 2026.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Matriz otorgada a las diez horas y treinta minutos del día diecisiete de agosto de dos mil veintiséis, ante los oficios notariales de Claudia Elizabeth Arteaga Montano. De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El Proyecto de construcción Nu La Mascota comprende el desarrollo y construcción de una torre de apartamentos conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto, a construirse sobre el inmueble con matrícula 60694296-00000.

V. Características de la Emisión[1].

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota, denominación que podrá abreviarse “FTIRTNULM”.
Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nu La Mascota, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Originador:	URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. y a la cual se podrá denominar "Urban Properties" o "el Originador".
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante “la Titularizadora”.
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:	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 NU La Mascota, cuya abreviación es “VTRTNULM”.
Naturaleza del valor:	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.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	**Monto fijo:** Hasta QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. **Aumentos del monto de la emisión**: No obstante lo establecido anteriormente, 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: a) **Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:** El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus construcciones o mejoras; b) **Condiciones precedentes:** Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción se deberán cumplir con

[1] No se presenta la característica de “Amortización de Capital”, ya que se trata de una emisión de títulos de participación a los que no les es aplicable la amortización de capital.

las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.4 denominada "**Otras construcciones o mejoras**" del Contrato de Titularización. 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.

Cantidad de Valores:	Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta quince mil.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de 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 a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización, 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.
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 treinta y seis meses, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Rescate anticipado de los valores:	En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser liquidados total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. El Rescate anticipado de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva o el Comité de Emisiones de Ricorp Titularizadora, S.A., debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso

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

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

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

Política de Distribución de Dividendos: La Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida de acuerdo a la siguiente política:

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de Dividendos;

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 de su Comité de Emisiones, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán, a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del Mínimo de Caja establecido conforme a la Política de Liquidez. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

Servicio Financiero de la: El servicio financiero de la emisión, es decir, 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:

Emisión / Forma y Lugar de Pago:	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;
	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;
	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;
	IV)	Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores;
	V)	El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo;
	VI)	Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente;
	VII)	Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales ubicadas en Torre Millennium, Nivel nueve, entre Paseo General Escalón y setenta y una Avenida Sur, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; y
	VIII)	Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

Prelación de Pagos:	Sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente instrumento. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización. En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: 1. En primer lugar, el pago de Deuda Tributaria; 2. En segundo lugar, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTNULM; 3. En tercer lugar, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; 4. En cuarto lugar, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y 5. En quinto lugar, cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
Estructuración de los tramos o series a negociar de la emisión:	La Emisión contará, como mínimo, con dos series. 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. La serie A corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales. Las características de los tramos o series a negociar serán

determinadas de acuerdo con la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia de Sistema Financiero y previa a la negociación de los mismos.

1. **Estructuración de nuevos tramos o series:** Sin perjuicio de los aportes adicionales, 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 denominada "Monto fijo" 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 denominada "Aviso de Colocación" del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el que determine la Titularizadora en el Aviso de Colocación respectivo.

2. **Aviso de Colocación.** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva o de su Comité de Emisiones a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario o firma electrónica certificada, 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 Rescate anticipado.

Destino de los fondos de la emisión:	Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición del Inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como de cualquier nueva construcción o mejora y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.
Negociabilidad de los Valores de Titularización:	La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a través del Aviso de Colocación. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
Objeto del proceso de titularización:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción Nu La Mascota que comprende la construcción y comercialización de una torre de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier nueva construcción o mejora, así como también para gestionar

la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

Respaldo o garantía de la emisión:

La presente emisión no cuenta con garantías específicas o adicionales a los activos que conforman el patrimonio del Fondo. El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde se desarrollará el Proyecto de construcción Nu La Mascota para su desarrollo y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo, sirviéndose de la adquisición del Inmueble, según el siguiente procedimiento:

1. **Constitución del Fondo de Titularización y asiento registral.**

Promesa de permuta y promesa de cesión de derechos.

Previo a la obtención del asiento registral de la emisión, mediante: a) Documento Privado Autenticado de Promesa de Permuta, el Originador se obligará a otorgar Contrato de Permuta para transferir y hacer la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de un Inmueble de naturaleza urbana, situado en REUNIÓN DE INMUEBLES, DE URBANIZACIÓN LA MASCOTA LOTE NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador inscrito a favor de URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador, bajo la matrícula número SEIS CERO SEIS NUEVE CUATRO DOS NUEVE SEIS – CERO CERO CERO CERO CERO (60694296-00000). Dicho contrato de promesa establecerá que el contrato de permuta deberá celebrarse en un plazo de: i) hasta ciento ochenta días después de la constitución del Fondo de Titularización; o ii) noventa días después de la primera colocación de Valores de Titularización con cargo al FTIRTNULM; lo que suceda primero; y b) Documento Privado Autenticado de Promesa de Cesión de Derechos, el Originador se obligará a otorgar Contrato de Cesión de Derechos para transferir la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto de construcción Nu La Mascota.

2. **Integración del Fondo de Titularización.**

Adquisición del Inmueble posterior a la obtención del asiento registral de la emisión:

2.1) Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de un Inmueble de naturaleza urbana, situado en REUNIÓN DE INMUEBLES, DE URBANIZACIÓN LA MASCOTA LOTE NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador inscrito a favor de URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador, bajo la matrícula número SEIS CERO SEIS NUEVE CUATRO DOS NUEVE SEIS – CERO CERO CERO CERO CERO (60694296-00000);

2.2) La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta, a título oneroso, adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización;

2.3) Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará Valores de Titularización y a cambio de la permuta del inmueble entregará al Originador el monto pactado en el Contrato de Permuta, quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha cantidad ya sea: i) en hasta diez mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTNULM; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNULM. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V., y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía

3. Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización.

Como parte de la escritura matriz en la que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble antes descrito. Además, se establecerá que para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto de construcción Nu La Mascota.

La transferencia de estos derechos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará por ellos la cantidad pactada en el contrato de cesión de derechos, la cual se pagará al Originador ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTNULM; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNULM.

En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. La Titularizadora queda expresamente facultada para hacer otros pagos en concepto de permisos, planos y diseños que sean necesarios para el desarrollo del proyecto bajo los mecanismos que considere convenientes, ya sea en efectivo o especie.

4. A. Desarrollo del Proyecto de Construcción.

Luego de la integración del Fondo de Titularización, para el desarrollo del Proyecto por parte del Fondo deberá realizarse: i) el reintegro de pagos al Originador establecidos en el Contrato de Permuta y de Cesión de Derechos; ii) la adquisición de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento, previa autorización de la Junta de Tenedores, si aplica. La Titularizadora queda expresamente autorizada para: a) Contratar a terceros para la gestión y/o administración del Proyecto de construcción; y b) Dar Valores de

Titularización en pago de cuentas por pagar a favor del Originador o miembros de su grupo empresarial que surjan con relación al Proyecto de construcción Nu La Mascota.

B. Otras construcciones o mejoras.

En cualquier momento, se podrá llevar a cabo construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo del Inmueble dentro de las áreas de construcción autorizadas, para lo cual se deberá: 1. Revisar la factibilidad del proyecto; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas otras construcciones o mejoras, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores.

5. Políticas de Administración y Comercialización de los Inmuebles:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del Proyecto de construcción, administración y comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización; y **iv)** Gravar el inmueble y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

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

Modificación de las características de la emisión: Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación de la serie A y de los aumentos del monto de la emisión, 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; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada por la Junta Directiva de la Titularizadora solamente con la previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Clasificación de Riesgo: Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo inicial: **Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO.** La emisión contará con al menos una clasificación de riesgo una de ellas, emitida inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y de ser necesario, se agregará una clasificación más; 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.
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 correspondiente a favor de la depositaria 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.
Aportes adicionales de la serie A:	Los Valores de Titularización – Títulos de Participación a emitirse y colocarse bajo la serie A estarán obligados a la realización de aportes adicionales, de conformidad a lo establecido en el numeral diecinueve (19) denominado "**APORTES ADICIONALES AL FONDO DE TITULARIZACIÓN**" de la cláusula III) del Contrato de Titularización.
Razones literales:	"La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor" "Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor" "Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto"".
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:	El Fondo de Titularización es inembargable de conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos. En caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

VI. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción

Activo a Titularizar

De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con un inmueble para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación.

El activo titularizado se trata de un Inmueble de naturaleza urbana, situado en REUNIÓN DE INMUEBLES, DE URBANIZACIÓN LA MASCOTA LOTE NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO, inscrito a favor de URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador, bajo la matrícula número SEIS CERO SEIS NUEVE CUATRO DOS NUEVE SEIS – CERO CERO CERO CERO CERO (60694296-00000).

En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción Nu La Mascota que comprende el desarrollo y construcción de una torre de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno 1.

Dada su naturaleza de inmueble, los activos transferidos no tienen plazo, plazo de caducidad, ni tampoco un procedimiento para la sustitución de los mismos.

El valor total del inmueble a adquirir y que se pagará mediante permuta es de hasta **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,325,000.00)**. Siendo así que el activo titularizado (terreno) a adquirir representa el 15.5% del monto de la emisión y el 75.7% si se consideran las construcciones a mayo 2026, por lo que el margen de reserva existente entre el valor de los activos objeto de movilización y el valor de los títulos a emitir es del 84.50% considerando el terreno y de 24.28% si se consideran las construcciones a mayo 2026.

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Originador ha iniciado con el Proyecto de construcción y presenta un 44% de avance de obra gris conforme al valúo, estando en proceso la etapa de acabados. Más información sobre el Proyecto de construcción y el periodo en que este se estima desarrollar puede consultarse en el Anexo 1 de este Prospecto.

A continuación se desglosan imágenes del proyecto a ejecutarse*:

MASCOTA

* Imágenes de carácter meramente ilustrativo.

Valúo

El Inmueble ha sido valuado por Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V. por el monto total de **DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$2,325,000.00)** y las construcciones en dicho inmueble están valuadas en $9,032,829.52 a mayo 2026. Perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV-0003-2021.

El dictamen y la metodología de valuación del inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 2. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado. Inmueble que será transferido al Fondo mediante contrato de Permuta a cambio de Valores de Titularización – Títulos de Participación y un complemento en efectivo.

Una vez el Inmueble se integre al Fondo de Titularización, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que este fue adquirido. 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 al Inmueble. La periodicidad de la valuación del Inmueble que constituye 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 logístico o industrial y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones del Inmueble también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados al Inmueble, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. 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 el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales" (NRP - veintisiete). 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 del originador, 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 cubrirá el Inmueble

Una vez se traslade el Inmueble al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como "**Póliza de seguro de todo riesgo de contratista**", cuyas coberturas y riesgos a cubrir y riesgos excluidos serán negociadas por la Titularizadora.

Además, se contratarán las pólizas de Líneas Aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el Proyecto de construcción.

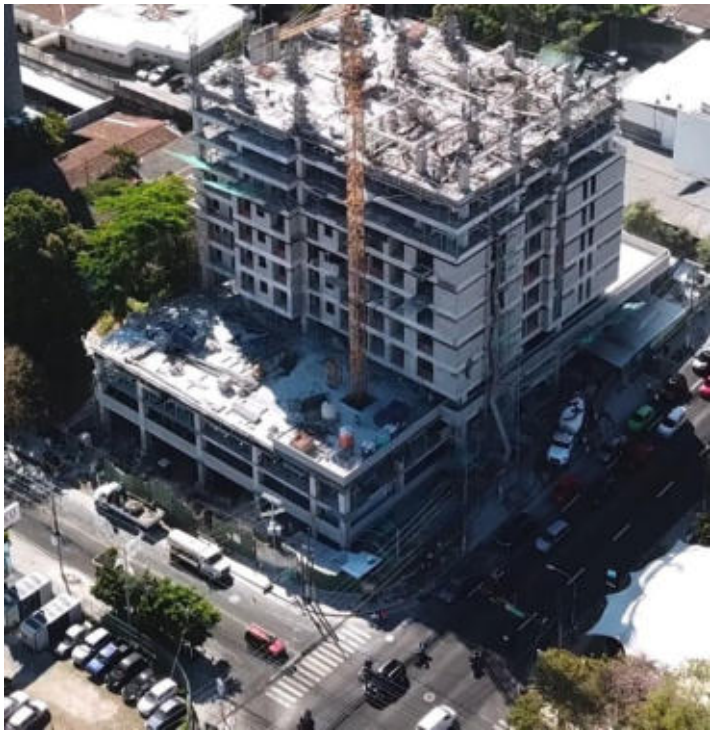
Actualmente el Proyecto cuenta con una póliza contratada por el Originador con las siguientes coberturas:

1. Daños materiales ocurridos a los bienes asegurados durante su construcción en el sitio donde se llevan a cabo los trabajos.
2. Daños causados directamente por Terremoto, Temblor, Maremoto y Erupción volcánica.
3. Daños causados directamente por Huracán, Ciclón, Avenida e Inundación.
4. Responsabilidad civil por lesiones o daños ocasionados a terceros en sus bienes o personas con límites.
5. Daños causados directamente por el Contratista en el período de mantenimiento.
6. Remoción de Escombros.
7. Entre otros endosos conforme a la póliza contratada actualmente.

Entre las exclusiones de la póliza, se encuentran: Excluidos todo tipo de reclamos y/o siniestros ocurridos o conocidos antes de la aceptación de la presente oferta. Pruebas incluyendo pruebas de maquinaria, partes usadas e instalaciones. Transporte internacional. Hurto o desaparición misteriosa. Endoso de Exclusión de guerra y terrorismo. Vicios ocultos. Exclusión de contaminación radioactiva, química, biológica, bioquímica y armas electromagnéticas. Responsabilidad civil patronal. Interrupción de negocios contingente. Cualquier garantía financiera y/o garantías de ejecución. Riesgos políticos. Penalidades por incumplimiento de contrato, pérdidas por atrasos o fondos insuficientes. Crimen electrónico y computador. Riesgos nucleares. Polución y contaminación. Asbestos. Pérdida de beneficios anticipada (ALOP). Endoso de Exclusión de Riesgos Cibernéticos. Exclusión química, biológica. Construcción de carreteras, puentes, túneles, aeropuertos, vías férreas, presas, compuertas, obras de riego, drenajes, canales. Limitación y exclusión de sanciones. Errores de diseño, costos de reemplazo, reparación o rectificación de materiales y/o mano de obra defectuosa. Responsabilidad civil durante el período de Mantenimiento. Daños durante maniobras de carga y descarga de los bienes en el sitio de construcción. Sabotaje y/o Terrorismo.

Proyecto de Construcción: NU La Mascota

Desarrollo del Proyecto de construcción:



*Imágenes de carácter meramente ilustrativo.

Actualmente se cuenta con un permiso de construcción por un área de construcción de 22,138.70 m² para una torre de apartamentos de 14 niveles, un sótano y un semisótano, adecuados para un total de 153 apartamentos, además de 277 plazas de estacionamientos e infraestructura complementaria.

La torre cuenta con 10 tipologías de apartamentos, con áreas que van desde los 31 m², en configuraciones de 1, 2 y 3 habitaciones.

El proyecto contará con amenidades variadas, tales como sala de reuniones, *game room, bbq, coworking*, entre otras.

Una vez concluida la etapa de construcción de obra gris y la etapa de acabados, la totalidad del inmueble será destinada para la venta de los apartamentos.

Para más información sobre los aspectos técnicos del período de construcción ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económico presentado en el Anexo 3 de este Prospecto.

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia del Inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto que pretenda desarrollarse, cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado, así como con las solvencias de pago de las tasas de impuestos requeridos para llevar a cabo el proyecto. Asimismo, en el Contrato de Titularización, se incluye el detalle de los permisos correspondientes para el Proyecto de construcción del que se trate, con la declaración de que se cuenta con los mismos, según se detalla en el Anexo 4 de este Prospecto. Durante la ejecución del Proyecto, la Titularizadora deberá tramitar los permisos, así como las renovaciones de los mismos que sean requeridas. La continuidad de cualquier otra fase o nueva construcción tiene como condición la tramitación y obtención de sus correspondientes permisos.

Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

Se presenta el Estudio de Factibilidad Técnico – Económica en el Anexo 3 de este Prospecto, el cual contiene información técnica que permitirá a los potenciales inversionistas de los títulos emitidos en virtud del proceso de titularización, evaluar las oportunidades del proyecto, así como sus principales desventajas y demás información.

El estudio de factibilidad señala el punto de equilibrio para realizar la ejecución del proyecto respecto a la parte comercial, especificando la probabilidad de obtención de los ingresos por venta del proyecto a construirse. Además, incluye un análisis de sensibilidad y escenarios alternativos, así como los costos asociados al proyecto, el presupuesto y otra información financiera del proyecto.

Política de Financiamiento

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de la emisión de valores de titularización 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) La construcción del Proyecto de construcción Nu La Mascota y cualquier nueva construcción o mejoras; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) Para cualquier otro destino que 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 doscientos por ciento (200.00%) 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 Junta Extraordinaria de Tenedores.

Garantías.
La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar 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. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales y financieras 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 el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales" (NRP - veintisiete).

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 del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Administración y Comercialización

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica 3.26.5, que contempla la política para la administración y comercialización del Proyecto por cuenta del FTIRTNULM, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá:

- **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **iii)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del Proyecto de construcción, administración y comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización; y
- **iv)** Gravar el inmueble y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

El Fondo de Titularización no tiene previsto reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del Proyecto, sin embargo, los tenedores de valores en Junta Extraordinaria podrán autorizar la adquisición, debiendo solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero autorización de la modificación del asiento registral para incluir cualquier otro inmueble que se adquiera.

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, los informes de supervisión 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 y su página web, en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores. La misma información aplica respecto al último informe trimestral individual y consolidado cuando corresponda.

Los Estados Financieros de la Titularizadora se adjuntan como Anexo 5 de este Prospecto.

Asimismo, a la fecha de elaboración de este Prospecto únicamente es posible presentar en el Anexo 6 de los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos y artículo 5 de la Ley Especial Reguladora de la Obligación de las Personas Naturales y Jurídicas de Derecho Privado de cumplir con el Principio de Publicidad, la Titularizadora podrá publicar 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, en la página web de la Titularizadora, 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 del Proyecto:

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

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto. 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 de acuerdo a la siguiente política:

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de Dividendos;

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 de su Comité de Emisiones, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán, a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del Mínimo de Caja establecido conforme a la Política de Liquidez. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financiero.

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 en la operatividad del Proyecto 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 generase 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. Rescate anticipado de los valores a opción del emisor:

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

En caso de Rescate anticipado, 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 cinco 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 Rescate anticipado 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.

Para efectos de este instrumento, Rescate anticipado es sinónimo de redención anticipada.

IX. Información de la Titularizadora

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Número de Identificación Tributaria:	0614-110811-103-2
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0001-2011, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador, El Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Fax	No aplica
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Sitio web:	latitularizadora.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales. Ver Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora S.A.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral EV-0002-2012 de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

Grupo empresarial:

Ricorp Titularizadora S.A., es parte un grupo empresarial en el que es subsidiaria de Ricorp S.A. de C.V., sociedad controlante en un 99.99% de su capital social. La otra subsidiaria del grupo es Ricorp Activos Digitales, S.A. de C.V., igualmente controlada por Ricorp, S.A. de C.V. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales.

Nómina de la Junta Directiva, cargos desempeñados y asiento en el Registro Público Bursátil (R.P.B.) respectivo:	

Director	Cargo	Asiento R.P.B.
Rolando Duarte Schlageter	Presidente	AD-0382-2019
Manuel Vieytez Valle	Vicepresidente	AD-0373-2019
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Guillermo Federico Ávila Quehl[2]	Propietario	AD-0006-2019
Francisco Duarte Schlageter	Propietario	AD-0377-2019
José Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
Juan Valiente Álvarez	Suplente	AD-0997-2019
Enrique Oñate Muyshondt	Suplente	AD-0378-2019
Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0272-2019
Guillermo Saca Silhy	Suplente	AD-0459-2019
Carlos Alberto Zaldívar Molina	Suplente	AD-0998-2019
Santiago Andrés Simán Miguel	Suplente	AD-0025-2022

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), Casa de Corredores de Bolsa, 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

[2] Nombramiento del licenciado Guillermo Federico Ávila Quehl, realizado en sesión de Junta Ordinaria de Accionistas del 11 de febrero de 2026 por la vacante definitiva del Dr. Enrique Borgo Bustamante por su fallecimiento el día 20 de agosto de 2025.

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.

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.

FEDERICO GUILLERMO ÁVILA QUEHL: Profesional del área jurídica con amplia trayectoria como asesor legal para diversas personas, instituciones y empresas. Posee una sólida experiencia en dirección corporativa, participando activamente en juntas directivas de múltiples sociedades de los sectores comercial, financiero, inmobiliario y de servicios. También ha ejercido funciones públicas y roles de representación en instituciones del Estado y organismos regionales. Actualmente ocupa cargos directivos en varias empresas, incluyendo sectores de desarrollo, servicios bursátiles, turismo, publicidad.

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), Casa de Corredores de Bolsa. 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.

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.

CARLOS ALBERTO ZALDÍVAR MOLINA: 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.

SANTIAGO ANDRÉS SIMAN MIGUEL: Es licenciado en Administración de Finanzas y Economía, egresado de Escuela de Negocios de Quinlan de la Universidad de Loyola Chicago. Es Analista Financiero, con más de 5 años de experiencia en el área de finanzas. Desde el año 2017, se desempeña en el cargo de Analista

Financiero en Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., encargándose principalmente del análisis financiero y de riesgo para asistir a los altos ejecutivos de la sociedad y con ello contribuir a la toma de decisiones estratégicas. Asimismo, y en el año 2019, inicia su labor como Fundador y Director de la empresa de energía denominada Enersal, dedicada a la compra, venta y generación de energía renovable.

DIRECTOR EJECUTIVO. REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA: B. S. en Management Science – Finance de la Universidad Florida Institute of Technology, Florida, Estados Unidos. Cuenta con experiencia en planificación estratégica, planificación y dirección corporativa, valorización financiera de empresas y de inmuebles, fusiones y adquisiciones de empresas, finanzas estructuradas complejas, levantamiento de capital y de deuda, diseño de productos y servicios financieros y finanzas corporativas e inmobiliarias.

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 de Constitución de 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 de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día quince de agosto de dos mil doce 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 fecha trece de junio de dos mil veintidós, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día catorce de junio de dos mil veintidós e inscrita en el Registro de Comercio el día ocho de julio de dos mil veintidós al número DIEZ del libro CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS del Registro de Sociedades.

En fecha tres de junio de dos mil veinticuatro, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día veinte de junio de dos mil veinticuatro e inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de julio de dos mil veinticuatro al número SETECIENTOS SETENTA del libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO del Registro de Sociedades.

Emisiones realizadas en los últimos cinco años con cargo a:

i) Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por el monto de US$22,000,000.00, titularización de derechos sobre flujos financieros futuros que fue asentada en fecha 24 de septiembre de 2021, bajo el número EM-15-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ii)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por el monto de US$28,000,000.00, titularización de derechos sobre flujos financieros futuros que fue asentada en fecha 23 de diciembre de 2021, bajo el número EM-0021-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iii)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por el monto de US$15,000,000.00, titularización de derechos sobre flujos financieros futuros que fue asentada en fecha 23 de junio de 2022, bajo el número EM-0019-2022 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; i**v)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por el monto de hasta US$5,300,000.00, titularización de inmuebles que fue asentada en fecha 24 de marzo de 2023, bajo el número EM-0016-2023 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **v)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por el monto de hasta US$35,000,000.00, titularización de inmuebles que fue asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0001-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **vi)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por el monto de hasta US$9,000,000.00, titularización de inmuebles que fue asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0011-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **vii)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno por el monto de hasta US$5,000,000.00, titularización de inmuebles que fue asentada en fecha 14 de febrero de 2025, bajo el número EM-0007-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **viii)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno por el monto de hasta US$5,000,000.00, titularización de inmuebles que fue asentada en fecha 13 de junio de 2025, bajo el número EM-0018-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ix)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno por el monto de hasta US$15,000,000.00, titularización de inmuebles que fue asentada en fecha 31 de julio de 2025, bajo el número EM-0014-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **x)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración por el monto de hasta US$30,000,000.00, titularización de inmuebles que fue asentada en fecha 16 de octubre de

2025, bajo el número EM-0018-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **xi)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, por el monto de hasta US$15,000,000.00, titularización de inmuebles que fue asentada en fecha 13 de febrero de 2026, bajo el número EM-0001-2026 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; y **xii)** Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC, por el monto de hasta US$15,000,000.00, titularización de inmuebles que fue asentada en fecha 17 de abril de 2026, bajo el número EM-0015-2026 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.

Con relación al Gobierno Corporativo, se presenta el último informe en el Anexo 8 de este Prospecto.

X. Información del Originador

Denominación Social:	URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual puede abreviarse URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. y a la cual se podrá denominar "Urban Properties" o "el Originador".
Número de Identificación Tributario	cero seis dos tres – cero tres cero siete dos cuatro – uno cero ocho – ocho
Sector Económico:	Actividades Inmobiliarias
Actividad Económica:	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Oficinas Administrativas:	Torre Millennium Plaza, nivel 8, Paseo General Escalón y 71 Ave. Sur, Colonia Escalón, distrito de San Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que "Urban Properties" participa en su calidad de originador, no tiene relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización, salvo las de administración y accionarias con el Supervisor.

Antecedentes

Urban Propeties, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. Su finalidad principal es la compraventa de bienes de cualquier tipo, también la compra, venta, permuta, construcción de toda naturaleza de bienes raíces fueren rústicos o urbanos, entre otros.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
JULIO RENÉ FUENTES RIVERA	Director Presidente y Representa Legal
CLAUDIA LORENA CHÁVEZ DE ARRIAZA	Director Secretario
EVELYN YOLANDA MELÉNDEZ DE OSORIO	Primer Director
ALEYDA DE LOS ANGELES MENENDEZ ESCALANTE	Segundo Director
JULIO SALVADOR CAMPOS MACHADO	Suplente del Presidente y del Primer Director
FELIPE GERARDO TORRUELLA RICO	Suplente del Secretario y del Segundo Director

Vigente para el periodo de 5 años contados a partir del 18 de septiembre de 2025.

Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización

El Originador y el Fondo de Titularización manifestarán en el contrato de permuta que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble descrito en dicho instrumento y que el objeto del proceso de titularización así integrado es, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación.

En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción Nu La Mascota que comprende la construcción y comercialización de una torre de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este Prospecto; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

Por ello, con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto, el Originador:

1. Se obliga a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad sobre los derechos de los permisos para el inicio de la construcción del Proyecto Nu La Mascota con los que cuenta actualmente según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización y anexo 4 de este prospecto. La transferencia de los derechos sobre los permisos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización;
2. Se obliga a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Nu La Mascota. La transferencia de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización;
3. Como contraprestación por la cesión de los derechos antes listados en los numerales 1 y 2, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo mismo pagará por ellos la cantidad pactada en el contrato de cesión de derechos, la cual se pagará al Originador ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTNULM; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNULM. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación; y
4. Se obliga a adquirir las series o tramos de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNULM que se han proyectado en el modelo financiero de la emisión para cubrir el presupuesto de construcción del Proyecto, en caso no logren colocarse en el mercado o no sea cubierto con financiamiento.

Aportes Adicionales

Sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, el Fondo de Titularización podrá recibir aportes adicionales por parte del Originador en los siguientes casos:

<u>1. Aportes adicionales por diseños, permisos, planos e inmueble:</u> si durante la construcción del Proyecto se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de titularización debido a que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a

quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto. En esos casos, el Originador como titular de los valores de la Serie A estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma: **I. Preaviso.** Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente, dicho preaviso será enviado por la Titularizadora en un plazo máximo de cinco días hábiles después de la fecha de la sesión de Junta Directiva o del Comité de Emisiones de Ricorp Titularizadora que haya determinado las necesidades de liquidez para cubrir el incremento de costos del proyecto por causa imputable al originador en los términos previstos en este apartado. **II. Requerimiento.** Treinta días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en información del Constructor, Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales o de la forma que determine la Titularizadora que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador. La Titularizadora notificará a la Bolsa de Valores y a Cedeval del aumento del valor nominal de los títulos de participación con la certificación del acuerdo de su Junta Directiva. Y

2. Aportes adicionales por otras causas: si durante cualquier momento de la construcción o finalización del Proyecto e incluso en la etapa de comercialización del Proyecto se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización debido a retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscrita en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa, en esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos en la etapa de construcción y/o finalización del Proyecto o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo. Para ello, se procederá de la siguiente forma: **I. Preaviso.** Sustentada en información del Constructor, Supervisor en la etapa de construcción y finalización del Proyecto y/o del comercializador o del Administrador del Régimen que llegue a contratarse en la etapa de comercialización del Proyecto, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador indicando el incremento de costos en la etapa de construcción o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez en el Fondo. Dicho preaviso será enviado por la Titularizadora en un plazo máximo de cinco días hábiles después de la fecha de la sesión de Junta Directiva o del Comité de Emisiones de Ricorp Titularizadora que haya determinado las necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización o para cubrir costos debido a retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscritas en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa, en los términos previstos en este apartado. **II. Requerimiento.** Treinta días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales o de la forma que determine la Titularizadora que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá la colocación de nuevas series o tramos de Valores de Titularización - Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador. Para efectos

de esta cláusula y cada uno de los dos numerales de aportes adicionales que contempla, el Originador se obliga correlativamente a: 1. No transferir la propiedad o pignorar los Títulos de Participación de la Serie A adquiridos, obligación que permanecerá vigente hasta que concluya el proceso de construcción y se notifique de ello al mercado o hasta que se haya cancelado totalmente el crédito bancario, lo que suceda de último; Y 2. A adquirir los títulos de participación que sean necesarios para cumplir con la obligación de realizar aportes adicionales al Fondo de Titularización por otras causas.

XI. Información del Constructor

Denominación Social:	Inversiones OMNI, Sociedad Anónima de Capital Variable
Número de Identificación Tributaria:	Cero seis uno cuatro – uno tres uno cero siete ocho – cero cero dos - uno
Sector Económico	Construcción de obras de ingeniería civil N.C.P.
Actividad Económica:	Constructor
Oficinas Administrativas:	Prolongación de la Avenida Masferrer Norte, calle antigua a Cantón El Carmen, entre pasaje 9, Cumbres de la Escalón, distrito de San Salvador.

Antecedentes del Constructor

Fundada originalmente con el nombre de "Inversiones Omni, S.A. de C.V.", ante los oficios notariales del Dr. Francisco José Retana, inscrita en el Registro de Comercio, número doce, folios noventa y uno y siguientes, libro doscientos veintisiete de registro de sociedades, san salvador, treinta de octubre de mil novecientos setenta y ocho.

Inversiones Omni tiene como misión ofrecer a sus clientes un servicio de calidad total en la ejecución de proyectos a manera de satisfacer plenamente las expectativas del cliente. Cuentan con una disponibilidad muy amplia de personal calificado que trabaja en equipo con sus clientes con el fin de alcanzar el mejor beneficio en costo, tiempo y calidad.

A través de los años han desarrollado proyectos de tipo industrial para maquilas, de almacenamiento, para procesamientos; edificios que incluyen: agencias bancarias, centros educativos, oficinas; urbanizaciones, residencias, infraestructura vial e hidráulica; centros recreativos como plazas, estadios y parques; silos de almacenamiento, fábricas de producción; han realizado contratos de edificación tanto con empresas privadas como con instituciones gubernamentales, habiendo completado satisfactoriamente en los últimos 10 años más de 112 proyectos, totalizando más de 750,000 metros cuadrados de construcción

Es la firma que tendrá a su cargo las labores de construcción de Nu La Mascota, y que inicialmente será la sociedad Inversiones Omni, S.A. de C.V. El Constructor será designado y podrá ser reemplazado según lo estipulado en la **política de contratación del Constructor.**

Experiencia:

Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, y de conformidad al artículo treinta y dos de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, a la empresa constructora encargada del desarrollo del proyecto, verificando que cuente con:

a) Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
b) Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;

c) Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar;

d) Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga constar que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados; dejando constancia que verificó que la empresa constructora contratada cumple con los requisitos establecidos anteriormente. En la contratación de la empresa constructora, la Titularizadora deberá evitar establecer condiciones más onerosas que las vigentes en el mercado.

La Titularizadora además solicitará que, con la cesión del Contrato de Construcción suscrito a favor del Fondo de Titularización se presenten las garantías necesarias de conformidad al artículo 33 de la NDMC-20, según el detalle siguiente:

a) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;

b) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción;

c) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y

d) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

Las garantías que se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acorde al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

Para más información sobre, los aspectos técnicos del período de construcción, área total a construir, costos de construcción, diseño del proyecto, entre otros aspectos financieros del Proyecto de construcción, ver el **Estudio de Factibilidad Técnico – Económico** presentado en el Anexo 3 de este Prospecto.

XII. Información del Supervisor

Denominación Social	Alpha Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable
Número de Identificación Tributaria	0614-300117-102-7
Sector Económico	Inmobiliario
Oficinas Administrativas	Torre Millennium Plaza, nivel 8, Paseo General Escalón y 71 Ave. Sur, Colonia Escalón, distrito de San Salvador

Experiencia:

La firma está dedicada a la supervisión de todos los proyectos que desarrollan bajo vehículos societarios de propósito especial, siendo una empresa joven que se inauguró en enero de 2017. A la fecha cuentan con 12 proyectos innovadores que apuestan a una visión de vida moderna.

Tienen una visión clara de transformar la vida de las personas a través de proyectos inmobiliarios de primer nivel. Su gestión se fundamenta en cinco pilares: integridad, calidad, control de costos, talento y diferenciación.

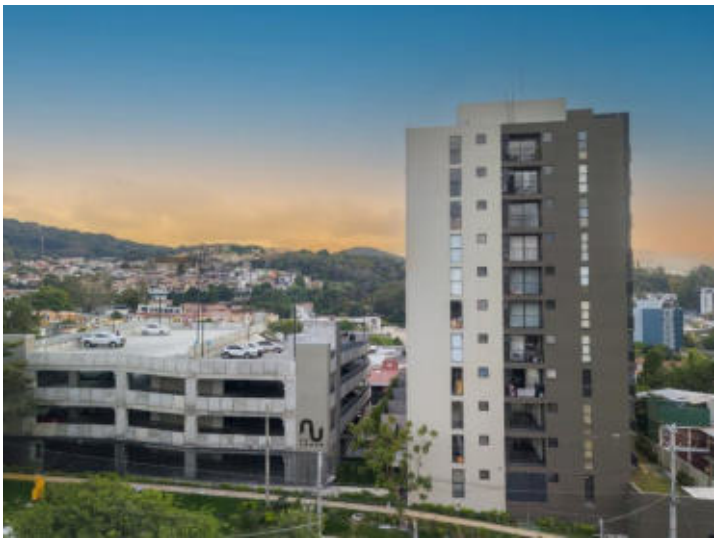
Dentro de los proyecto residenciales supervisados se encuentran:

Solaris: Km 63.5, Costa del Sol, El Salvador.

Mirá: 3ª Avenida Norte y, 13 Calle Ote. 93, Santa Tecla.

8VII Homes: 87 Avenida Norte No. 357, San Salvador.

Índigo Masferrer: Prolongación Avenida Alberto Masferrer y Calle Al Volcán.



NU Lomas: Calle No 5, Urbanización Lomas de San Francisco, No 12. Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

Vento: 8 Calle Oriente &, Ave Zablah Touche, Santa Tecla, El Salvador.

Tribeca: Avenida Los Espliegos, Calle Los Duraznos, polígono 5 Lote 25-26. Colonia San Francisco, San Salvador.

Alta 510: Calle El Carmen, San Salvador, El Salvador.

Política de supervisión:

Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización contratará, con cargo al mismo, al supervisor de obra, mismo que debe tener una experiencia no menor de cinco años en el desempeño de esta función. El supervisor de obra no deberá tener ninguna vinculación con la empresa constructora del Proyecto ni con el Representante de Tenedores, así como con los directores y accionistas controladores o relevantes de la empresa constructora y la Titularizadora. Asimismo, deberá contar con experiencia en proyectos similares a los que supervisaría en el Fondo de Titularización de Inmuebles.

Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras.

La función de supervisión incluirá el seguimiento técnico al desarrollo continuo y eficiente del Proyecto, el control físico de la obra, así como el avance, los costos y la calidad de la obra. También será una función de la Supervisión requerir al constructor que cumpla con normas mínimas de seguridad industrial. Los servicios de supervisión podrá versar, entre otras, sobre actividades tales como: permisos vigentes, topografía, terracería, excavaciones, concretos, losas, paredes, prefabricados de concreto, estructura metálica, techos, acabados, hidráulico, electricidad, mecánico, sistemas especiales, seguridad industrial, coordinación de espacios y ubicaciones de instalaciones, estados financieros, avances de las actividades, bitácora del Proyecto, correspondencia y archivos, siendo esta lista meramente ejemplificativa.

Además, el Contrato de supervisión deberá contener los requisitos y obligaciones para el supervisor de la obra y deberá contar, al menos, con apartados que definan el precio del contrato, las garantías que deberá proveer el supervisor, en caso procedan, y el plazo y la vigencia del contrato.

Dentro de las obligaciones del supervisor podrá establecerse:
A) la supervisión y verificación de la ejecución del Proyecto de conformidad a los planos de construcción y las especificaciones técnicas según lo programado y aprobado;
B) informar por escrito a la Titularizadora la ocurrencia de hechos significativos o de todo acontecimiento que tenga conocimiento, que haga presumir hechos o circunstancias que puedan poner en riesgo el desarrollo del Proyecto;
C) elaborar un Informe de Avance de Obra de un Proyecto de construcción con una periodicidad mensual y enviarlo a la Titularizadora; y
D) elaborar un informe final de entrega del Proyecto.

XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados

Dada la naturaleza inmueble del activo a titularizar, no existe un custodio del activo titularizado; asimismo, dado que a la fecha de elaboración de este prospecto no se cuenta con un inmueble construido, no existe un administrador del inmueble (activo titularizado). La Titularizadora no custodiará el inmueble.

Una vez construido, no se nombrará un administrador del Inmueble, dado que el proyecto consiste en la construcción de una Torre de Apartamentos, una vez finalizada serán vendidos sus apartamentos para que producto de ello se generen los rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre sus tenedores de valores por tanto no se tendrá un custodio o administrador de los activos titularizados. Las actividades de mantenimiento serán contratadas con distintos proveedores, bajo la modalidad que determine la Titularizadora, y con cargo al Fondo de Titularización.

Por tanto, no se tiene previsto contratar un administrador del activo titularizado (Inmueble) y no se agrega la siguiente información:

- Denominación social del administrador de los activos, dirección de las oficinas, número de teléfono, fax y dirección de sitio de Internet.
- Detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social del administrador; y, en el caso de personas jurídicas que posean más 50% del capital social, detalle de los accionistas que tengan más del 10% del capital social de la entidad que se trate.

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 no tiene previsto reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del Proyecto, sin embargo, los tenedores de valores en Junta Extraordinaria podrán autorizar la adquisición, debiendo solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero autorización de la modificación del asiento registral para incluir cualquier otro inmueble que se adquiera.

2. Condiciones para la administración del Inmueble: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: i) Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; ii) Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; iii) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del Proyecto de construcción, administración y comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización; y iv) Gravar el inmueble y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores..

3. Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: De acuerdo al objeto del Fondo, no se tiene previsto el arrendamiento del inmueble.

4. Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación: De acuerdo al objeto del Fondo, no se tiene previsto el arrendamiento del inmueble.

5. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra,

equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier nueva construcción o mejora, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

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: De acuerdo al objeto del Fondo, no se tiene previsto el arrendamiento del inmueble.

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 hasta su venta.

8. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: La Titularizadora solicitará a la empresa constructora que presente las garantías necesarias de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización y en el artículo 33 de la NDMC-20. En todo caso, las garantías que, de ser requeridas, se otorguen a favor del Fondo de Titularización de Inmuebles administrado por la Titularizadora, deberán ser acordes al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

9. Procedimientos, políticas y lineamientos para el desarrollo, construcción o rendimiento de proyectos inmobiliarios. De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción Nu La Mascota que comprende la construcción y comercialización de una torre de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier nueva construcción o mejora, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

Régimen de retiro de activos extraordinarios

Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso 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, de lo contrario, se procederá conforme al numeral siguiente.

Forma de disponer de bienes remanentes

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.

XIV. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota, contará con los siguientes servicios:

1. Auditor Externo:
Nombre: Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V.
Dirección: Urbanización Cumbres de la Escalón, Avenida Las Cumbres, No. 5 L, Colonia Escalón San Salvador, El Salvador
Sitio web: https://russellbedford.com.sv/
Teléfono: (503) 2264-5604
Fax: (503) 2264-8074
Contacto: Info@russellbedford.com.sv
Número de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría: N° 3287
Número de Asiento Registral en la Superintendencia: AE-0002-2013

2. Perito Valuador del Inmueble:
Nombre: GEOTERRA REGIONAL DE AVALÚOS, S.A. DE C.V.
Sitio web: N/A
Dirección: Calle Cerro Verde, Urbanización Santa Elena, Número 6, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.
Teléfono: 7736-0344
Fax: N/A
Contacto: contabilidad@geoterra.com.sv

3. Asesoría legal:
Nombre: Claudia Arteaga y Ludina Navas
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2133-3700
Sitio web: N/A
Contacto: carteaga@gruporicorp.com y lnavas@gruporicorp.com

4. Clasificadora de Riesgo:
Nombre: ZUMMA RATINGS, S.A. de C.V., clasificadora de Riesgo
Dirección: Edificio Gran Plaza, Oficina 304, Blvd. Sergio Vieira de Mello, Col. San Benito, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2275-4853
Contacto: José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Sitio web: www.zummaratings.com

XV. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nu La Mascota son los siguientes:

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

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

   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 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, así como la posibilidad de un incumplimiento de un proveedor a un contrato suscrito por el Fondo de Titularización.

   La inversión puede verse afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en los activos del Fondo de Titularización o si el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por parte de las autoridades locales podrían retrasar la construcción y posterior entrega de los apartamentos construidos, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

   De igual forma, las posibles modificaciones en el marco regulatorio que rige al Fondo de Titularización podrían dificultar o complicar el ambiente operativo y comercial, tanto del proyecto, como del Desarrollador del mismo. Esto afectaría específicamente en el entorno de los procesos existentes, la implementación de nuevos controles y/o la exigencia de requerimientos de información adicional, lo cual incide en el ambiente interno y externo de la organización.

   Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. 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. Con respecto a los cambios regulatorios, la Titularizadora cuenta dentro de sus procesos la Gestión Integral de Riesgos donde incluye el análisis de la nueva regulación y una cultura basada en riesgos y cumplimiento, contando con un Programa de Capacitación enfocado en el desarrollo y formación de nuevos conocimientos.

   Riesgo sistémico

   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 los compradores o que reduzcan la demanda del mercado inmobiliario. Estos factores podrían incidir negativamente en la velocidad de venta de los apartamentos, generando atrasos en la colocación de las unidades terminadas del Fondo de Titularización y, en consecuencia, afectaciones en los flujos proyectados. Lo anterior podría deteriorar los

rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Se trata de un riesgo propio del proyecto asumido por el inversionista.

Pese a que es un riesgo asumido por el inversionista, la sociedad Titularizadora, para la adaptabilidad a los cambios y el buen manejo del Fondo de Titularización, a través de la administración y gestión de los riesgos, llevará el seguimiento de los flujos y riesgos del proyecto, para la toma de decisiones, y adopción y creación de estrategias para la posibilidad de reducir el impacto negativo al proyecto.

Riesgos por incremento de los costos en el desarrollo del proyecto

Es el riesgo de que los costos estimados para el desarrollo del proyecto y de que los ingresos y gastos proyectados durante su etapa de construcción y comercialización no ocurran como se ha estimado.

Por una parte, los costos se pueden incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales u otros costos relacionados a la construcción, tales como mano de obra y otros servicios e insumos, o la materialización de otras situaciones de riesgo. Por otro lado, la demanda por el proyecto podría caer en años futuros y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados, debido a factores como cambios en el mercado, aumento de competencia o en las preferencias de los clientes, así como fluctuaciones económicas.

Mitigación: Se minimiza el riesgo mediante (1) la contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares; (2) la firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de cumplimiento y buena obra; (3) la elaboración de estudios de factibilidad que incluyan análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras; (4) mecanismos para la ampliación del financiamiento y/o la colocación de nuevas series y/o tramos; y (5) estudios de mercado que permiten extraer supuestos para la estimación y proyección de la demanda del proyecto.

Por otra parte, para los riesgos de incrementos en los costos de construcción que impliquen que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, la estructura contempla como mitigante los aportes adicionales del Originador para cubrir dichos incrementos, para los cual se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción y comercialización de cualquier fase del proyecto, se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización, debido a retrasos o incumplimientos en los contratos de comercialización de los apartamentos o cualquier otra necesidad de liquidez en el Fondo. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que corresponderán a nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos, hasta cubrir el monto del incremento de costos mencionado.

Además, como parte de sus procedimientos operativos, la Titularizadora se encargará de supervisar y llevar el control de los ingresos y gastos vinculados al proyecto, tanto en la fase de construcción y la comercialización del proyecto, con el propósito de reforzar los controles financieros y recursos del proyecto.

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 total del proyecto en desarrollo y, por consiguiente, se reduciría su 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.

Mitigación: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se cuenta con una póliza de seguros contra todo riesgo de contratista para la etapa de construcción, y se tiene contemplado la contratación de un seguro contra todo riesgo incendio para la etapa post - construcción del proyecto, es decir, una vez el proyecto esté construido. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños al proyecto. De igual forma, la Titularizadora realizará análisis por un Perito Valuador, y mantendrá un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, esto con una periodicidad anual o en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector logístico o industrial y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas, tal y como lo expresa el artículo 14 de la NDMC-20, Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles.

Además, el proyecto tiene planes de capacitación sobre normas de seguridad para los trabajadores del proyecto, para estar preparados para actuar eficazmente en caso de siniestro. Asimismo, se procurará contar con planes de emergencia y evacuación con protocolos de evacuación, asignación de roles y procedimientos para la protección principalmente de los trabajadores, clientes y visitas del proyecto.

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos técnicos y normativos a seguir para la adecuada ejecución de la obra, incluyendo el cumplimiento de los planos aprobados, especificaciones por especialidad, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra.

De igual forma, el proyecto cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales) el cual determina las condiciones bajo las cuales debe desarrollarse la obra, estableciendo medidas de manejo, control y mitigación de impactos, en cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Adicionalmente, se realizó el estudio de suelos del proyecto, cuyos resultados permiten determinar las condiciones geotécnicas del terreno, sirviendo como base para el diseño estructural y la correcta ejecución de la obra, garantizando la estabilidad y seguridad del proyecto.

<u>Riesgo de seguridad en obras en proceso</u>

Es el riesgo asociado a la seguridad o posibles accidentes en los trabajos en obras en el proceso de construcción del proyecto por uno de los empleados de los contratistas y/o proveedores del Fondo de Titularización, tales como: caídas al mismo o distinto nivel, caída de objetos por desplome, choques contra objetos móviles, riesgos ergonómicos, riesgos químicos.

La inversión se puede ver afectada por un cierre parcial o total del proyecto en desarrollo, ocasionando aumentos en el tiempo de construcción del proyecto, lo que reduciría la capacidad del Fondo de Titularización para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

Mitigación: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se cuenta con una póliza de seguros contra todo riesgo de contratista para la etapa de construcción, y se tiene contemplado la contratación de un seguro

contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez el proyecto esté construido. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños al proyecto. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

Además, el proyecto tiene planes de capacitación sobre normas de seguridad para los trabajadores del proyecto, para estar preparados para actuar eficazmente en caso de siniestro. Asimismo, se cuenta con planes de emergencia y evacuación con protocolos de evacuación, asignación de roles y procedimientos para la protección principalmente de los trabajadores, clientes y visitas del proyecto.

Riesgo de localización del proyecto

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, 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 gestionar adecuadamente este riesgo es tomar como referencia los resultados de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto, y detectar posibles problemas a futuro.

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se cuenta con una póliza de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y se tiene contemplado la contratación de un seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez el proyecto esté construido. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños al proyecto.

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos técnicos y normativos a seguir para la adecuada ejecución de la obra, incluyendo el cumplimiento de los planos aprobados, especificaciones por especialidad, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra.

De igual forma, el proyecto cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales) el cual determina las condiciones bajo las cuales debe desarrollarse la obra, estableciendo medidas de manejo, control y mitigación de impactos, en cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Adicionalmente, se realizó el estudio de suelos del proyecto, cuyos resultados permiten determinar las condiciones geotécnicas del terreno, sirviendo como base para el diseño estructural y la correcta ejecución de la obra, garantizando la estabilidad y seguridad del proyecto.

Riesgo ambiental

Es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción, el cual afecte negativamente el entorno del proyecto, es decir, genere un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto, entre estos se detallan: agotamiento de recursos hídricos, pérdida de la diversidad biológica, generación de residuos sólidos, efectos adversos para la salud

humana como: generación de polvo, vibraciones y polvo para las zonas aledañas, afectación del tráfico vehicular sobre la zona y/o contaminación química.

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. De igual forma, esto podría tener un impacto en los tiempos de ejecución del proyecto, debido a la autorización de diferentes permisos para el desarrollo de ciertas obras.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomando como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.

Además, previo a la enajenación del Inmueble, el Originador declarará que el Proyecto de construcción cuenta con todos los permisos para el desarrollo de la construcción y en caso estos deban renovarse, será obligación de la Titularizadora realizar el trámite.

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se cuenta con una póliza de seguros contra todo riesgo de contratista para la etapa de construcción, y se tiene contemplado la contratación de un seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez el proyecto esté construido. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños al proyecto.

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos técnicos y normativos a seguir para la adecuada ejecución de la obra, incluyendo el cumplimiento de los planos aprobados, especificaciones por especialidad, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra.

De igual forma, el proyecto cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales) el cual determina las condiciones bajo las cuales debe desarrollarse la obra, estableciendo medidas de manejo, control y mitigación de impactos, en cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Adicionalmente, se realizó el estudio de suelos del proyecto, cuyos resultados permiten determinar las condiciones geotécnicas del terreno, sirviendo como base para el diseño estructural y la correcta ejecución de la obra, garantizando la estabilidad y seguridad del proyecto.

<u>Riesgos asociados al financiamiento del proyecto</u>

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados. 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 proyecto no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, 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. Es por ello que la determinación del monto de la emisión es un mitigante de este riesgo.

Por otra parte, para los riesgos de incrementos en los costos de construcción que impliquen que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, la estructura contempla como mitigante los aportes adicionales del Originador para cubrir dichos incrementos, para los cuales se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción o finalización del proyecto e incluso en la etapa de comercialización se determina que existe necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización debido a retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscrita en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos en la etapa de construcción y/o finalización del Proyecto o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo.

<u>Riesgo de fallas en la construcción y Riesgos asociados a los tiempos establecidos o cronogramas para el desarrollo del proyecto</u>

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen como, por ejemplo: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecución del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización, proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante la contratación, en cada una de las fases de la etapa constructiva, de empresas especializadas y con experiencia comprobada, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos. De la misma forma, es tomado como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten obtener el criterio experto de terceros para la identificación de discrepancias y/o futuros fallos o problemas en momentos posteriores del proyecto.

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos técnicos y normativos a seguir para la adecuada ejecución de la obra, incluyendo el cumplimiento de los planos aprobados, especificaciones por especialidad, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra.

De igual forma, el proyecto cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales) el cual determina las condiciones bajo las cuales debe desarrollarse la obra, estableciendo medidas de manejo, control y mitigación de impactos, en cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Adicionalmente, se realizó el estudio de suelos del proyecto, cuyos resultados permiten determinar las condiciones geotécnicas del terreno, sirviendo como base para el diseño estructural y la correcta ejecución de la obra, garantizando la estabilidad y seguridad del proyecto.

Riesgo por 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, durante el proceso de construcción, no coincidan las medidas o especificaciones de los planos pre aprobados con aquellas de los planos "como construido" o en todo caso, las especificaciones diseñadas no corresponden adecuadamente a las necesidades reales del proyecto. Por tanto, estas incompatibilidades pueden generar un impacto en la funcionalidad, la seguridad, un alza en los costos del proyecto, la sostenibilidad y viabilidad a largo plazo del proyecto, potencialmente llevando a retrasos y la necesidad de rediseños o ajustes significativos en las fases posteriores del desarrollo.

Mitigación: se minimiza el riesgo mediante la contratación de empresas especializadas en el área de construcción; además, se analizan todas las estimaciones y ordenes de cambio, las cuales deben ser aprobadas por la Titularizadora, con el fin de llevar un control sobre estas y los costos que implican. De la misma forma, es tomado como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten obtener el criterio experto de terceros para la identificación de discrepancias y/o futuros fallos o problemas en momentos posteriores del proyecto.

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos técnicos y normativos a seguir para la adecuada ejecución de la obra, incluyendo el cumplimiento de los planos aprobados, especificaciones por especialidad, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra.

De igual forma, el proyecto cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales) el cual determina las condiciones bajo las cuales debe desarrollarse la obra, estableciendo medidas de manejo, control y mitigación de impactos, en cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Adicionalmente, se realizó el estudio de suelos del proyecto, cuyos resultados permiten determinar las condiciones geotécnicas del terreno, sirviendo como base para el diseño estructural y la correcta ejecución de la obra, garantizando la estabilidad y seguridad del proyecto.

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que una vez concluido el proyecto no se pueda vender los apartamentos debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias del mercado, específicamente en los potenciales clientes que se esperan para el Inmueble, entre otros, como la falta de planificación urbana y acceso de la zona, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación y rentabilidad del Fondo de Titularización.

Entre estos factores se incluyen tendencias negativas de precio, presiones provenientes por la competencia y/o nuevos esquemas de trabajo o adopción de nuevas tecnologías ocasionadas por la pandemia covid-19, que son variables importantes para la toma de decisiones y proyecciones, con la posibilidad de ocasionar un impacto negativo en la ocupación y demanda del proyecto construido dentro del inmueble del Fondo de Titularización.

Además, la inversión podría verse impactada si los apartamentos del proyecto no se logran vender en el tiempo esperado o en los precios esperados, influyendo directamente la ocupación e imposibilitando la venta de estos, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja en los ingresos del proyecto.

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el

objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora y la comercializadora mantenga un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de creación de estrategias para ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios de venta. Asimismo, los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, permiten obtener el criterio experto de terceros para la toma de decisiones e identificación de oportunidades, comprensión del entorno competitivo y diseñar estrategias más precisas y atractivas para el mercado objetivo.

Riesgo de desocupación

Es el riesgo asociado a la posibilidad de que los apartamentos se vendan a un ritmo menor al esperado, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación y rentabilidad del Fondo de Titularización.

Este riesgo puede materializarse debido a factores tales como: condiciones adversas del mercado inmobiliario, desaceleración económica, sobreoferta de apartamentos en la zona, cambios en la demanda, o dificultades en la colocación del inmueble bajo condiciones comerciales competitivas.

La materialización de este riesgo podría afectar la capacidad del proyecto para generar los flujos de efectivo esperados, impactando el cumplimiento de sus obligaciones financieras y la rentabilidad proyectada para los inversionistas.

Mitigación: como parte de los mitigantes para este riesgo, la Titularizadora cuenta con mecanismos de seguimiento y control orientados a visualizar el nivel de comercialización y ventas del inmueble. Además, la Titularizadora llevará un registro actualizado de las unidades vendidas, en proceso de negociación y disponibles, con el fin de monitorear la estabilidad de la ocupación del inmueble. Asimismo, la Titularizadora mantendrá una relación permanente y coordinación directa con el Administrador Operativo del inmueble para dar seguimiento continuo a la venta de los apartamentos.

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

Este riesgo se refiere a la degeneración y/o empeoramiento gradual del inmueble dentro del Fondo de Titularización, donde a futuro puedan requerir adecuaciones o ampliaciones para su correcto funcionamiento, lo cual afecta la rentabilidad del Fondo.

En este momento, este riesgo no es aplicable al Fondo de Titularización, ya que está destinado a construir una torre de apartamentos en un terreno, en el cual aún no existen inmuebles construidos que puedan deteriorarse o requerir adecuaciones o ampliaciones.

Mitigación: Una vez finalizada la construcción del proyecto, se implementarán medidas para minimizar este riesgo, donde se realizarán revisiones periódicas del estado de las construcciones y contar con planes de mantenimiento preventivo y/o correctivo.

Riesgo de Precio

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los precios proyectados para la comercialización del proyecto difieran significativamente de los valores estimados inicialmente, ya sea por condiciones del mercado inmobiliario, cambios en la oferta y demanda, comportamiento de los clientes, o factores económicos generales como inflación o variaciones en las tasas de interés. En el contexto de un Fondo de Titularización de Inmuebles, esta variación puede afectar directamente la capacidad del proyecto para generar los flujos de

efectivo esperados y cumplir con los pagos comprometidos a los inversionistas del fondo, impactando negativamente el valor de los activos titularizados y la rentabilidad esperada del proyecto. Por tanto, las variaciones en los precios, podrían afectar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja y un alza en los ingresos y egresos del proyecto, respectivamente.

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora y la comercializadora mantenga un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de creación de estrategias para ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios de venta. Asimismo, los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, permiten obtener el criterio experto de terceros para la toma de decisiones e identificación de oportunidades, comprensión del entorno competitivo y diseñar estrategias más precisas y atractivas para el mercado objetivo.

Por otra parte, para los riesgos de incrementos en los costos de construcción que impliquen que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, la estructura contempla como mitigante los aportes adicionales del Originador para cubrir dichos incrementos, para los cual se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción u operación de cualquier fase del proyecto, se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización, debido a retrasos o incumplimientos en los contratos de comercialización o cualquier otra necesidad de liquidez en el Fondo. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que corresponderán a nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos, hasta cubrir el monto del incremento de costos mencionado

<u>Riesgo de Contraparte en la adquisición y venta de inmuebles</u>

Se refiere a la posibilidad de que las partes involucradas en la adquisición o venta del inmueble (compradores, desarrolladores, originadores o promotores) no cumplan con los compromisos contractuales asumidos, ya sea durante la ejecución del proyecto, en la etapa de comercialización, o posteriormente durante la operación del inmueble. Este riesgo puede manifestarse desde la firma de acuerdos preliminares como promesas de compraventa, hasta la escrituración final o el inicio de la ocupación efectiva del inmueble.

Dada la naturaleza del proyecto, que contempla el desarrollo y comercialización de una torre de apartamentos, el riesgo de contraparte se concentra en el posible incumplimiento de los compradores finales de las unidades habitacionales, quienes podrían verse afectados por condiciones de mercado adversas, restricciones en el acceso a financiamiento, variaciones en tasas de interés o deterioro en su capacidad de pago. Asimismo, una desaceleración en la demanda del mercado inmobiliario residencial podría impactar la velocidad de colocación de los apartamentos, generando desviaciones en los flujos proyectados, extensión en los plazos de venta, necesidad de ajustes en los precios o intensificación de las estrategias comerciales. Este riesgo incide directamente en el flujo de caja del proyecto, la planificación financiera del desarrollador, la estructuración del Fondo de Titularización y la rentabilidad esperada para los inversionistas.

Mitigación: Se minimiza el riesgo por medio de la comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora mantenga un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de creación de estrategias para ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor hacia los clientes y actualizar las proyecciones de mercado que permitan identificar posibles tendencias que perjudiquen la demanda y los precios.

Además, como parte de sus procedimientos operativos, la Titularizadora se encargará de supervisar y llevar el control de los ingresos y gastos vinculados al proyecto, tanto en la fase de construcción y la comercialización del proyecto, con el propósito de reforzar los controles financieros y recursos del proyecto.

Por otra parte, para los riesgos de incrementos en los costos de construcción que impliquen que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, la estructura contempla como mitigante los aportes adicionales del Originador para cubrir dichos incrementos, para los cual se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción y comercialización de cualquier fase del proyecto, se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización, debido a retrasos o incumplimientos en los contratos de comercialización del proyecto o cualquier otra necesidad de liquidez en el Fondo. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que corresponderán a nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos, hasta cubrir el monto del incremento de costos mencionado.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que el Desarrollador 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: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos. Asimismo, la Titularizadora cuenta con una cultura de prevención de riesgos y cumplimiento, y para esto 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, así como la implementación de procedimientos, políticas y controles que aporten al buen desarrollo del proyecto.

3. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión

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.

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto a los bienes Inmuebles, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se llevará a cabo la aplicación de las medidas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Para este riesgo, se tiene como mitigante el que Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas de prevención de lavado de dinero, financiamiento del terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes, como parte de su cultura de prevención de riesgos.

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, la Titularizadora cuenta con una cultura de prevención de riesgos y cumplimiento, y para esto 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, así como la implementación de procedimientos, políticas y controles que aporten al buen desarrollo del proyecto.

Riesgo del Desarrollador del proyecto

Es el riesgo ligado a la situación financiera del Desarrollador del proyecto. Este riesgo incluye la posibilidad de que la empresa empiece a experimentar problemas en su solvencia y liquidez, entre otros. El desarrollo del proyecto se puede ver afectado si la entidad administradora tiene problemas financieros y resulta incapaz de cumplir con sus obligaciones administrativas de los inmuebles del Fondo de Titularización, incidiendo negativamente en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

Mitigación: El contrato de Titularización contempla la facultad de la Titularizadora para reemplazar al Desarrollador del proyecto y además se establecerán mecanismos de rendición de cuentas y control interno.

XVI. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo inicial:

Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Comité de Clasificación Ordinario del de 2026 y con información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que será adquirido por el Fondo de Titularización, el modelo financiero del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 del Originador; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.

La clasificación de riesgo "NIVEL DOS" corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

El informe completo de la clasificación de riesgo se incluye en el Anexo 9 del presente Prospecto.

XVII. Representante de los Tenedores de Valores

Denominación Social	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección	Edificio INSIGNE Oficina 602 local 7. Avenida Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Teléfono	2566-6000
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Autorización como Casa Corredora de Bolsa	Asiento registral CB-0015-1995, según Acuerdo CD-25/95 de fecha 03 de mayo de 1995
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-05/2026 de fecha 07 de abril de 2026, ha nombrado a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver Anexo 10 de este prospecto. No existe relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa con otros participantes del proceso de titularización, que no sean las relaciones comerciales sostenidas en su calidad de Representante de los Tenedores de los Fondos de Titularización administrados por Ricorp Titularizadora, S.A.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

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 las siguientes facultades:

a) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIRTNULM, 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; y

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

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 del Originador 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; **7.12.** 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 y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados

desde el inicio de colocación de la Emisión, comunicará que no puede otorgar la certificación antes mencionada, por encontrarse los bienes y derechos antes dichos con gravámenes, prohibiciones o embargos o por no estar debidamente aportados, o no haberse otorgado los aportes adicionales pactados;

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; 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 con cargo al Fondo 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 les comunicará la agenda de la reunión con diez días de anticipación a la fecha de la celebración de cada Junta General, salvo las excepciones legales correspondientes. La celebración de las Juntas Generales de Tenedores se regirá por lo regulado en la ley, por la normativa aplicable y por lo dispuesto a continuación:

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;

c.2) Conocer sobre la terminación del Contrato de Titularización y traslado del Fondo de Titularización conforme a lo establecido en el artículo treinta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

c.3) Liquidación del Fondo de Titularización, por razones financieras o de otro tipo;

c.4) Nombramiento de liquidador del Fondo de Titularización;

c.5) En caso de liquidación, establecerá las normas de administración y liquidación del Fondo de Titularización y las obligaciones del liquidador, según lo establece el artículo sesenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos;

c.6) Decidir sobre la redención anticipada de los Valores de Titularización en los términos establecidos en la Ley de Titularización de Activos;

c.7) La adquisición de préstamos y dar en garantía los activos del Fondo;

c.8) Cualquier otro asunto que deba ser conocido en Junta General Extraordinaria, según la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y el 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.

XVIII. 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.

XIX. Costos y Gastos

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado

Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
CEDEVAL (Comisión por Transferencia entre cuentas)	0.00113%

Costos Iniciales sobre el Monto de emisión

Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora[3]	$125,000.00
CEDEVAL (Comisión por Depósito Inicial de Valores)[4]	0.03390%

Costos Iniciales Fijos

Inscripción de emisión por la Casa Corredora	$1,000
Servicios notariales por estructura del Fondo[5]	$5,000

Costos Periódicos (anuales)

Clasificadora de Riesgo[6]	$10,500
Auditores (Externo y Fiscal)[7]	$5,500
Representante de Tenedores	$10,000
Perito Valuador de los Activos[8]	$2,500
Papelería y otros varios	$300
Legalización de libros	$120
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora[9]	$3,500.

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta, del Contrato 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 cero por ciento 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 del valor de los contratos, con un monto mínimo de un dólar de los Estados Unidos de América; c) RETIRO DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento del valor de los contratos; d) CONSTANCIAS: Un pago mensual de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y e) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago mensual de cero punto cero cuarenta y ocho por ciento sobre el monto de dividendos efectivamente pagado.

Por los servicios notariales por contratos complementarios del Fondo que sean requeridos adicionalmente durante la fase de administración del mismo, honorarios de hasta SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Para el primer año únicamente se contratará al auditor externo quien devengará honorarios por US$4,000. Posteriormente, la Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución

[3] Monto fijo. La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento que este obtenga su Número de Identificación Tributaria.
[4] Con un monto máximo de US$750.00 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.
[5] Pagadera al momento de la primera colocación.
[6] Cantidad que la Titularizadora ya ha cancelado, por lo que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización.
[7] A partir del segundo año.
[8] Para el primer año, honorarios máximos de hasta $7,500.00, y posteriormente los honorarios anuales serán de hasta $2,500.00.
[9] La comisión de administración es con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y hasta el momento de la cancelación del Fondo de Titularización por el monto fijo de TRES MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,500.00) mensuales.

de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes con un máximo de hasta CINCO MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Adicionalmente, serán con cargo al Fondo de Titularización los costos de las auditorías que son requeridas por autoridades administrativas y/o requerimientos normativos, pagaderas por hasta la cantidad de doscientos cincuenta dólares mensuales.

Las actividades provenientes del Contrato para el Desarrollo del Proyecto así como las actividades a contratar para la gestión del proyecto serán remuneradas con una comisión a definirse en dichos contratos y serán con cargo al Fondo de Titularización.

Corresponderá al Fondo de Titularización el pago de los impuestos que le sean aplicables a las anteriores comisiones y emolumentos por los servicios pactados. Corresponderá también al Fondo de Titularización todos aquellos cobros efectuados por terceros distintos de la Titularizadora, mismos que estarán sujetos a cambios según sean modificadas las tarifas de los terceros que le prestan sus servicios al Fondo de Titularización.

Es expresamente convenido que: i) La Sociedad Titularizadora está facultada para negociar las modificaciones en los montos de todas las comisiones y emolumentos por los servicios pactados; y ii) Que, ante cualquier modificación, 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.

Finalmente, de acuerdo a lo requerido en el literal b) del numeral 20) del anexo 3 de la NRP-10, se informa que la adquisición de los valores emitidos en este proceso de titularización, por tratarse de valores negociables desmaterializados y de oferta pública, están sujetos a las condiciones de adquisición que regula la Ley del Mercado de Valores y los instructivos de la Bolsa, por lo que, para su adquisición en mercado primario y secundario (salvo las excepciones de Ley, tales como por causa de muerte, mediante dación en pago, adjudicación judicial o a título gratuito) se deberá contar con la intermediación de una casa de corredores debidamente inscrita y autorizada. La selección de la casa de corredores para la compra de valores de titularización es libre y a opción del inversionista, por lo que las comisiones que estarán a cargo de los inversionistas dependerán exclusivamente de la casa que elijan, las cuales pueden ser consultadas con la casa seleccionada y sus respectivas páginas web. El Fondo de Titularización no cobra a los inversionistas una comisión por la adquisición de los valores emitidos.

XX. Anexos

Anexo 1:
Características generales del Proyecto

Documento Técnico Explicativo

De conformidad a lo establecido en los artículos cinco y nueve de la Norma Técnica para los Fondos de Titularización de Inmuebles NDMC-VEINTE, a continuación se presenta en formato ejecutivo, la información técnica del proyecto "NU La Mascota" a desarrollarse en el Inmueble a adquirir por el Fondo de Titularización conforme a la información presentada por el Originador:

Ubicación	REUNIÓN DE INMUEBLES, DE URBANIZACIÓN LA MASCOTA LOTE NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR
Espacios y estructuras que lo compondrán	El proyecto consiste en una torre de apartamentos de 14 niveles, de los cuales cuatro están destinados a estacionamientos. Además, incorpora áreas técnicas y zonas de amenidades diseñadas para garantizar el adecuado funcionamiento del edificio y satisfacer los requerimientos operativos y de confort del proyecto.
Área total del terreno	2,931.53 m²
Área total para construirse	22,138.70 m²
Número de niveles a construirse	El edificio se desarrolla en 14 niveles. Los primeros cuatro niveles —sótano, planta baja, nivel 1 y nivel 2— están destinados al área de estacionamientos, mientras que del nivel 3 al nivel 14 se localizan los niveles habitacionales correspondientes a los apartamentos.
Descripción de zonas verdes	Las áreas verdes del proyecto se desarrollan tanto en espacios interiores como exteriores. Para los inquilinos, se contempla un área verde lineal en el interior del nivel 1, así como jardinería mediante maceteras (*landscaping*) en el nivel 2. Adicionalmente, el proyecto incorpora áreas verdes en el exterior del edificio, contribuyendo a la integración paisajística y al confort ambiental.
Amenidades	• Las **amenidades** contempladas son las siguientes: ○ Kids Park ○ Pet Park ○ Pet Wash ○ Zona de eventos ○ Gimnasio ○ Skylounge ○ Game Room ○ BBQ ○ Terrazas ○ Coworking

Distribución y áreas para desarrollarse	**ACCESOS** El proyecto dispone de dos accesos vehiculares y un acceso peatonal. Sobre la Calle La Mascota se localiza el ingreso y salida vehicular exclusivo para los condóminos. Adicionalmente, sobre la 79 Avenida Sur se habilita un acceso vehicular y peatonal destinado tanto a condóminos como a visitantes, lo que permite una circulación eficiente y controlada. **APARTAMENTOS** La torre de apartamentos se desarrolla en 12 niveles habitacionales, con un total de 153 unidades propuestas, distribuidas en 10 tipologías que incluyen apartamentos de 1, 2 y 3 habitaciones. Las áreas de las unidades varían entre 31 m² y 93 m², ofreciendo opciones que se adaptan a diferentes necesidades y estilos de vida. **ESTACIONAMIENTOS** El área de estacionamientos se plantea en cuatro niveles del edificio: un nivel de sótano, planta baja y dos niveles adicionales de estacionamiento. Cada nivel contará con la señalización correspondiente conforme a la normativa vigente. Asimismo, se integran los espacios necesarios para el correcto funcionamiento y mantenimiento del edificio, tales como bodegas, cuartos eléctricos, cuarto de bombas y planta eléctrica de emergencia.
Cantidad de plazas de parqueo	277 plazas de estacionamiento
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	La estructura principal del edificio está conformada por marcos especiales a momento de concreto reforzado y losas de concreto reforzado. La cimentación de la torre se resuelve mediante una losa de fundación, diseñada para garantizar la adecuada transmisión de cargas al suelo.
Sistema antisísmico implementado	El sistema sismo-resistente de marcos de concreto en dos direcciones, consiste en el sistema C5. 5. “Special Reinforced Concrete Moment Frames” de la Tabla 12.2.1 de ASCE 7-22 en ambas direcciones, con los siguientes parámetros relevantes: • R= 8.00 • Omega= 3.00 • Cd= 5.50
Tecnología en eficiencia energética utilizada	El proyecto no cuenta con ningún sistema de eficiencia energética

<table>
<tr><td>Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto</td><td>Inicio 14/3/2025; finalización de obras de construcción 25/02/2027</td></tr>
<tr><td>Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)</td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">ETAPAS PROYECTO</th></tr>
<tr><th>Etapa</th><th>Inicio</th><th>Finalización</th></tr>
<tr><td>Demoliciones, terracería y protección</td><td>3-mar-25</td><td>21-ago-25</td></tr>
<tr><td>Estructura principal, muros de retención y paredes</td><td>6-may-25</td><td>21-ago-26</td></tr>
<tr><td>Paredes de fachadas exteriores</td><td>28-oct-25</td><td>21-ago-26</td></tr>
<tr><td>Acabados apartamentos</td><td>19-dic-25</td><td>16-dic-26</td></tr>
<tr><td>Equipamiento</td><td>4-ago-26</td><td>19-ene-27</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Criterios y procedimientos para aplicar para la supervisión y seguimiento de obras</td><td>Durante toda la ejecución del proyecto, la empresa constructora contará con un equipo técnico conformado por un gerente de proyecto, un ingeniero residente, un gerente de control de calidad y un gerente de seguridad industrial. Por parte de Alpha, se dispondrá de un gerente de proyecto y un residente de proyecto, quienes darán seguimiento y supervisión permanente.

Asimismo, se coordinará la elaboración y entrega de los planos conforme a obra (as built) de la obra civil. Se garantizará la contratación de personal debidamente capacitado y calificado para cada una de las actividades del proyecto, y se brindará asesoría al propietario cuando así se requiera.</td></tr>
</table>

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación del Inmueble

INFORME DE AVALÚO

SOLICITANTE:	**URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - URBAN PROPERTIES, S.A.**
PROPIETARIO:	**URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.**
DIRECCION:	**Situado en REUNIÓN DE INMUEBLES, DE URBANIZACION LA MASCOTA LOTE Nº 54, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.**

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DEL TERRENO ES:	**$ 2,325,000.00**
EL VALOR DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN ES:	**$ 9,032,829.52**
EL VALOR ACTUAL DEL PROYECTO ES:	**$ 11,357,829.52**

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza

Representante Legal

GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S. A. DE C. V.

Inscripción Nº PV00032021

Sociedad Regional de Valoración.

MAYO, 2026

INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO 04/05/2026 CÓDIGO: **VPA04052602JE**

PRESENTADO A: **URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V.**

ESTE AVALÚO ES: **INICIAL**

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

PROPIETARIO: URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

DIRECCIÓN LEGAL: Situado en REUNIÓN DE INMUEBLES, DE URBANIZACION LA MASCOTA LOTE N° 54, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.

DIRECCIÓN ACTUAL: Situado en REUNIÓN DE INMUEBLES, DE URBANIZACION LA MASCOTA LOTE N° 54, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.

TIPO DE INMUEBLE:	**ATÍPICO**	MATRICULA Nº : VER CUADRO DE ÁREAS	DEPARTAMENTO SAN SALVADOR
DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURA DE FECHAS 11/11/2025, CERTIFICACIÓN EXTRACTADA DE FECHA 06/04/2026 Y UBICACIÓN CATASTRAL.		
GRAVÁMENES:	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 685,000.00 Dólares, equivalentes a 5,993,750.00 Colones ***. para un Plazo de 240 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA es el 17/01/2023, con Grado de HIPOTECA ABIERTA Notario/Funcionario ORELLANA PANIAGUA, MARIA ELENA. Bajo el asiento de Inscripción número 7 de Matrícula 60291256-00000		
VALOR EN LIBROS:	**$1,935,804.13**		
INSUMOS UTILIZADOS:	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.		

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD Y USO DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es actualizar el valor razonable de mercado de la propiedad para fines Titularizar el activo.

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

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. 2º) Se estimará el valor de costo utilizando el método de costos o enfoque físico. El valor de las construcciones de estimara según la calidad de los acabados, edad y estado de mantenimiento de la estructura. La técnica de depreciación utilizar será de la Ross - Heidecke.

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

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

USO DEL SUELO	X	RESIDENCIAL	X	COMERCIAL		INDUSTRIAL		MIXTO		RANGOS DE VALORES EN LA ZONA		
ÍNDICE DE SATURACIÓN		< 25%		25% - 50%		50% - 75%	X	= 100%	ENTRE	$ 1,500,000.00	Y	
OFERTA		BUENA	X	NORMAL		BAJA		LIMITADA		$ 25,000,000.00		
DEMANDA	X	BUENA		NORMAL		BAJA		LIMITADA				
FACTOR MERCADO/COSTO	X	> 1.0		= 1.0		< 1.0	0	%				
PLUSVALÍA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN:			
VALOR SUJETO / ENTORNO		SUPERIOR	X	SIMILAR		INFERIOR		SIN MERCADO	X	3 - 6 MESES		> 9 MESES
EDAD PROM./ENTORNO		< 10 AÑOS		10 - 25 AÑOS	X	25 - 45 AÑOS		> 45 AÑOS		6 - 9 MESES		

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	MATRICULA Nº
1	LOTE Nº 54	2,931.530	4,194.43	

Área Superficial Inscrita:	2,931.530	m²	EQUIVALENTES A =	4,194.433	v²
Área Catastral:	2,915.858	m²	EQUIVALENTES A =	4,172.009	v²
Área a Valuar:	2,915.858	m²	EQUIVALENTES A =	4,172.010	v²

OBSERVACIONES: EL TERRENO DE CONFIGURACIÓN RECTANGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS Y UNO CURVO, LA TOPOGRAFÍA ES PLANA. EL ÁREA SUPERFICIAL INSCRITA ES 2,931.53 m². ADEMÁS DE UN AREA CATASTRAL DE 2,915.85m². EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE DE CIRCULACIÓN VEHICULAR DE PAVIMENTO EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE SUELO: La calidad del suelo es adecuada para el uso actual, clasificado como un suelo de tipo limo-arenoso, 10.5% de grava, 22.4% de arena y 67.2% de finos de baja plasticidad, según el Informe Geotécnico de INGENYARSE S.A. DE C.V.

5.0 CONSTRUCCIONES EXISTENTES, ÁREAS Y FACTORES DE DEPRECIACIÓN.

ÁREA CONSTRUIDA (m²):			VUT	EDAD	EDAD. REMAD.	EDAD. EFECTO. RE.	CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMEDE.
HABITACIONAL	20,808.48	m²	75 años	0 años	0 años	0 años	NUEVO	1.0000	0.00%
TOTAL:	**20,808.48**	**m²**							

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES

EL AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTALIZA 20,808.48 m². QUE SE DESCRIBE ASÍ: 10,742.62 m². DE AREA HABITACIONAL, 114.29 m². DE BODEGAS, 7,286.71 m². DE ESTACIONAMIENTO Y 2,664.86 m ². DE AREAS COMUNES Y CIRCULACIONES.

El proyecto contempla a la finalización del proyecto de construcción distintas áreas recreativas y amenidades, entre ellas coworking, game room, sky lounge, terrazas, kids park y áreas sociales para uso de los residentes.

SISTEMA CONSTRUCTIVO: BLOQUE DE CONCRETO **NIVELES:** 14 **TIPO DE ESTRUCTURA:** PAREDES DE CARGA

TIPO DE EDIFICIO	TIPO DE DISEÑO	PAREDES	TAPIALES / MUROS	ENTREPISOS
X INDIVIDUAL	1 PLANTA	X BLOQUE DE CONCRETO	BLOQUE DE CONCRETO	X LOSA DENSA
COND. VERTICAL	2 PLANTAS	LADRILLO DE BARRO (MIXTO)	LADRILLO DE BARRO	LOSA NERVADA
COND. HORIZONTAL	X 14 PLANTAS	TABLA ROCA	CONCRETO COLADO INSITU	FIBROLIT
		CONCRETO	ADOBE / BAHAREQUE	GALVADECK

VENTANERÍA	ACABADO DE FACHADA	TECHOS	CIELO FALSOS	COCHERA TECHADA
ESTÁNDAR	R.A.P.	LAMINA DE FIBROCEMENTO	TABLA ROCA	SI
PANORÁMICA	VISTA, SISADA Y PINTADA	LAMINA ZINC ALUM	FIBROLIT / PERFIL ALUMINIO	NO
FRANCESA	PINTADA	TEJA DE BARRO	FIBROLIT Y COLLARÍN MADERA	**GRIFERÍA**
MADERA	ENCHAPADA	LAMINA GALVANIZADA	ARTESONADOS	ESPECIAL
COLONIAL	BLOQUE DE CONCRETO	LOSA DE CONCRETO	MADERA LAMINADA	ESTÁNDAR

PISOS	ESTRUCTURA DE TECHOS	PUERTAS	PANTRY	HABITACIONES	BAÑO
ECONÓMICO	MADERA	METÁLICAS	MADERA	NÚMERO	Nº AMBIENTES
GALLETA	ACERO	MADERA	FORMICA	GRANDES	Nº PIEZAS
CERÁMICA		VIDRIO	MÁRMOL	MEDIANOS	ENCHAPES
TERRAZA	PISCINA	PORTÓN METÁL	ENCHAPE	PEQUEÑOS	GRIFERÍA
CONCRETO	PANTRY	AMERICANAS			

ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 20,808.48 m²

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE DE CIRCULACIÓN VEHICULAR DE PAVIMENTO EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO. EL PASEE DOS FRENTES CON CALLE LA MASCOTA Y LA 79 AV. SUR.

SERVIDUMBRES: NO POSEE.

ASPECTOS AMBIENTALES: SEGÚN INFORMACION DEL PORTAL VIGEA NO SE CONOCEN DE RESTRICCIONES O ESTUDIOS AMBIENTALES RECIENTES EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD VALUADA. LA ZONA NO CUENTA CON RESTRICCIONES AMBIENTALES.

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

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

HISTORIAL DE MANTENIMIENTO (maquinaria y edificaciones, ampliaciones y remodelaciones) POR SER UN INMUEBLE EN CONSTRUCCIÓN, NO SE PRESENTA UN HISTORIAL DE MANTENIMIENTO

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO		SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD	
TIPO DE ACCESO:	PAVIMENTO	AGUA POTABLE:	FACTIBLE
ACERA:	SI POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	FACTIBLE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	ANDA
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	ANDA
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	FACTIBLE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	MÓVIL

DISTANCIAS A ZONAS DE INTERÉS (mts):

COLEGIOS:	155.00	mts	HOSPITAL EL SALVADOR:	950.00	Mts
ESCUELAS	925.00	mts	TRANSPORTE PUBLICO:	25.00	Mts
ALCALDÍA:	1,250.00	mts	ZONAS COMERCIALES:	55.00	Mts

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA ES DE USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CON BUENA DEMANDA.

FACTORES POSITIVOS: LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA DENTRO DE ZONA DE USO COMERCIAL Y RESIDENCIAL PREMIUM CON BUENA DEMANDA.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARON FACTORES NEGATIVOS QUE SE AFECTEN A LA PROPIEDAD.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: EN CONSTRUCCIÓN.

7.0 OBSERVACIONES

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

2º) LA ZONA ES DE ALTA DEMANDA COMERCIAL Y UBICACIÓN PREMIUM, EL MERCADO DE TERRENO EN LA ZONA ES ALTO. LA COMERCIALIZACIÓN SE CONSIDERA NORMAL.

3º) LA PROPIEDAD ES UN LOTE ESQUINERO, CON FRENTE A LA 79º AVENIDA SUR Y CALLE LA MASCOTA, ACTUALMENTE SE CONSTRUYE EL PROYECTO NU LA MASCOTA, EL CUAL LLEVA UN 44.00% DE AVANCE DE OBRA AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN.

4º) LA ZONA SE HA REVALORADO MUCHO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS DEBIDO A LA ALTA PRESIÓN POR ESPACIOS RESIDENCIALES DE ALTURA EN LA ZONA.

5º) SE HA PRESENTADO PERMISO DE CONSTRUCCIÓN N° 0308-2025, EXTENDIDO POR OPAMSS, FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES N° 987/2024 EXTENDIDA POR ANDA, RESOLUCIÓN MARN-NFA2480-2024-R-266-2025 DE FECHA 27/03/2025, INFORME GEOTÉCNICO COMPLEMENTARIO DE FECHA 08/10/2024.

8.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES 1	COMPARABLES 2	COMPARABLES 3
UBICACIÓN:	LOTE Nº 52, LOTE NUMERO 53 Y LOTE Nº 54, DE LA "URBANIZACION LA MASCOTA, SITUADO EN LA FALDA DEL VOLCÁN DE SAN SALVADOR, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR	BOULEVARD EL HIPÓDROMO COLONIA SAN BENITO, Nº 625, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR	COLONIA SAN BENITO, AVENIDA LAS MAGNOLIAS, POLIGONO C, NUMERO 150, PORCIÓN A DEL LOTE 15 , SAN SALVADOR.	BOULEVARD DEL HIPÓDROMO COLONIA SAN BENITO Nº 634, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	2,915.86 m²	1,733.79 m²	2,421.72 m²	791.00 m²
FRENTE LOTE:	60.00 m	35.00 m	45.00 m	25.00 m
FONDO LOTE:	48.60 m	49.54 m	53.82 m	31.64 m
PERÍMETRO:	170.60 m	169.07 m	197.63 m	113.28 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		1,733.79 m²	2,421.72 m²	791.00 m²
FECHA:		04/05/2026	04/05/2026	04/05/2026
VALOR COTIZADO (USD):		$2,250,000.00	$2,750,000.00	$1,450,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$2,137,500.00	$2,750,000.00	$1,334,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$1,232.85 /m²	$1,135.56 /m²	$1,686.47 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR	COMERCIALIZADOR

FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN 1	2	3
ÁREA	0.8491	0.9113	0.6879
FRENTE	1.0273	1.0322	1.0447
FONDO	1.0010	1.0051	0.8680
REGULARIDAD	0.8856	0.9256	0.9565
TOPOGRAFIA	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	0.9000	0.9000	0.9000
COMERCIALIZACIÓN	0.9000	0.9000	0.9000
TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
VISTA	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**0.6263**	**0.7088**	**0.4832**
VALOR / m² HOMOLOGADO=	772.19 /m²	804.92 /m²	814.96 /m²
VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO=	$797.36 /m²		
VALOR / m² CALCULADO=	$797.36 /m²		

VALOR TOTAL HOMOLOGADO=	$2,324,978.62		
VALOR CALCULADO=	$2,324,988.53		
VALOR DEL TERRENO=	$2,325,000.00	**VALOR POR V² =**	**557.29 /v²**

VALOR DE MERCADO DE TERRENO: DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL 00/100 DOLARES

9.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO (VALOR ACTUAL).

DEFINICIONES DE ABREVIATURAS DE CALCULO

VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO (VRN), VALOR NETO DEPRECIADO (VNR), VIDA ÚTIL TOTAL (VUT), VIDA ÚTIL REMANENTES (VUR), EDAD DE REMODELACIÓN (EDAD. REMOD), EDAD EFECTIVA POR LA REMODELACIÓN (EDAD. EFECT. RE.), FACTOR DE ESTADO (FACTOR "Q"), PORCENTAJE DE REMODELACIÓN O INTERVENCIÓN EN EL MODULO VALORADO (% REMODE.), FACTOR DE DEPRECIACIÓN (FD), FACTOR DE REMODELACIÓN (Fre.), FACTOR DE FUNCIONALIDAD (Ffu) Y FACTOR ECONÓMICO (Fec.).

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	VRN	VUT	EDAD	E. REM.	% REM.	FE	FD	Fre	FFu	FEc	VNR	VUR
HABITACIONAL	$434.09	75	0	0	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	$434.09	75

CALCULO DE VALORES TOTALES (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN).

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m²		ÁREA EN v²	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	2,915.86 m²	EQUIVALENTES A	4,172.01 v²	$557.29	$2,325,000.00

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE MODULO:		VRN	VNR	VALOR NUEVO	VALOR ACTUAL
HABITACIONAL	20,808.48	m²	$434.09	$434.09	$9,032,829.52	$9,032,829.52
TOTAL:	**20,808.48**	m²		**TOTALES:**	**$9,032,829.52**	**$9,032,829.52**
					VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =	**$11,357,829.52**

VALOR ACTUAL: ONCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE 52/100 DOLARES.

11.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

EL VALOR DEL TERRENO ES:	**$2,325,000.00**
EL VALOR DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN ES:	**$9,032,829.52**
EL VALOR ACTUAL DEL PROYECTO ES:	**$11,357,829.52**

CONCLUSIÓN DEL VALOR:

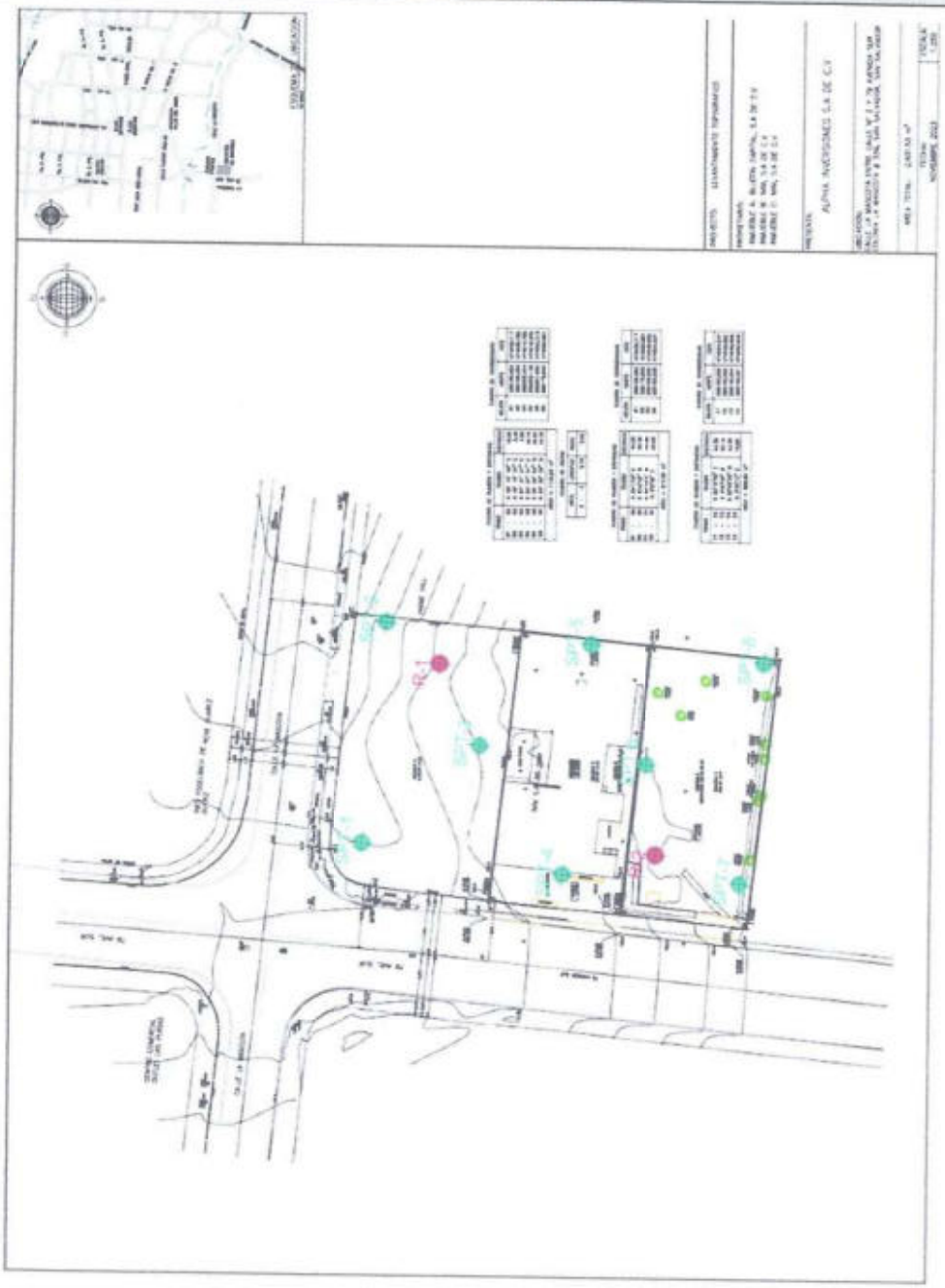
DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES SIMILARES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO ZONA DE USO COMERCIAL Y RESIDENCIAL PREMIUM CON BUENA DEMANDA. **EL PROYECTO LLEVA UN AVANCE FÍSICO ACTUAL DEL 44.00% Y SE DESARROLLA CON NORMALIDAD. EL VALOR DE MERCADO ESTIMADO REFLEJA EFECTIVAMENTE EL IMPORTE POR EL CUAL PUEDE INTERCAMBIARSE UN BIEN ENTRE PARTES INTERESADAS Y DEBIDAMENTE INFORMADAS, QUE REALIZAN UNA TRANSACCIÓN EN CONDICIONES DE INDEPENDENCIA MUTUA.**

"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".

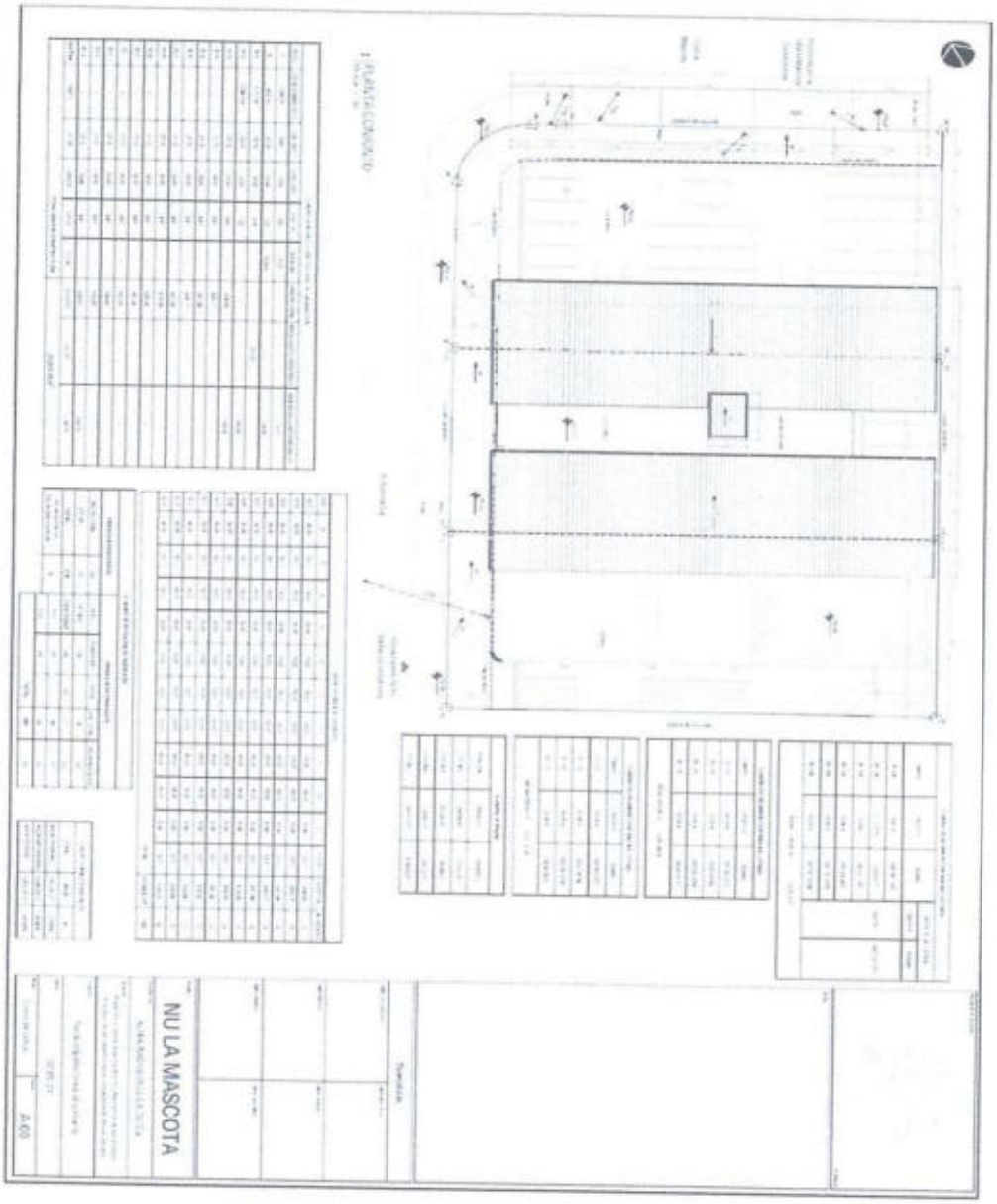
PERITOS VALUADORES GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS, S.A. DE C.V. PV 00032021 República de El Salvador

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
Inscripción Nº PV00032021
GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S. A. DE C. V
Sociedad Regional de Valoración

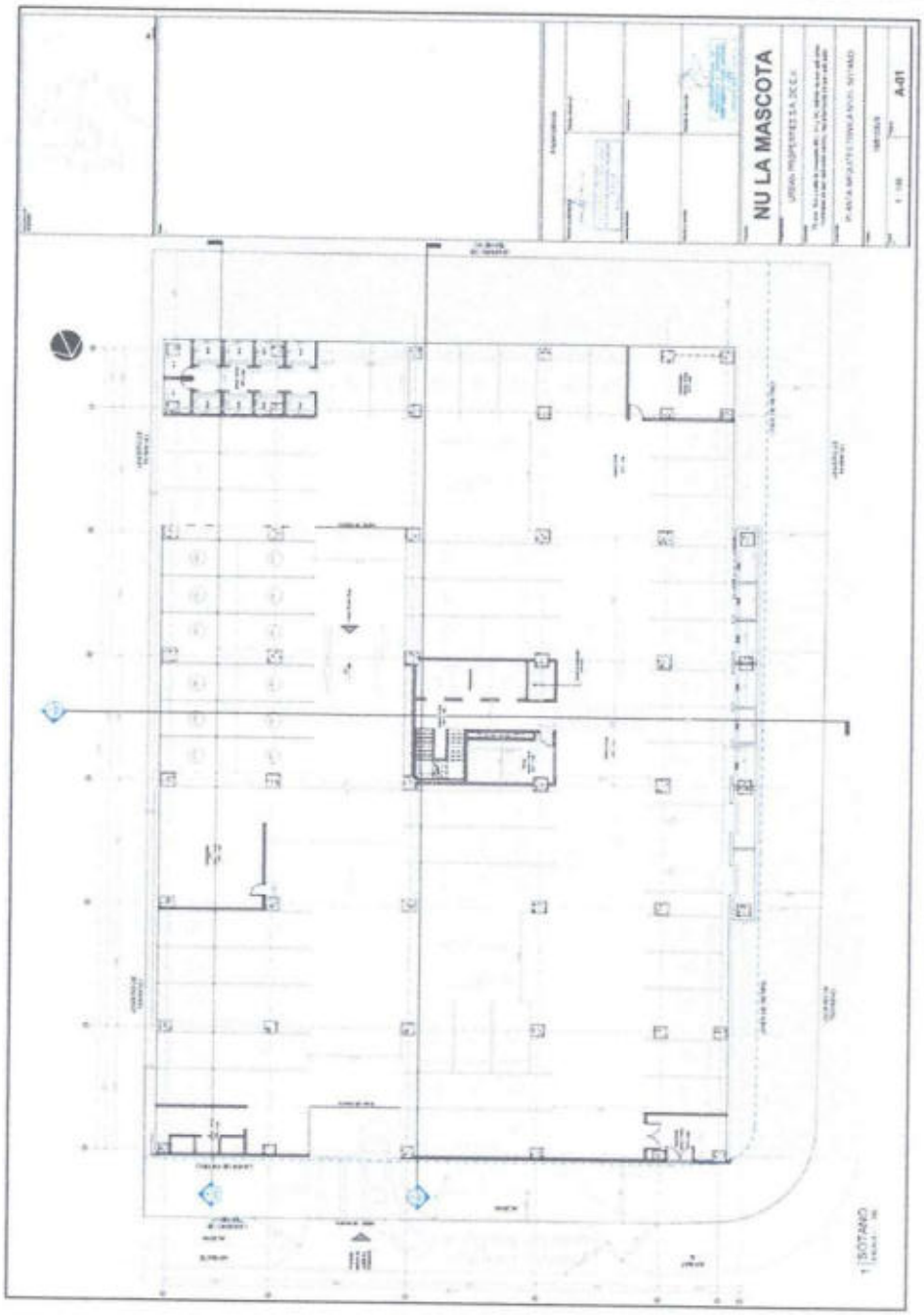
PLANO TOPOGRÁFICO



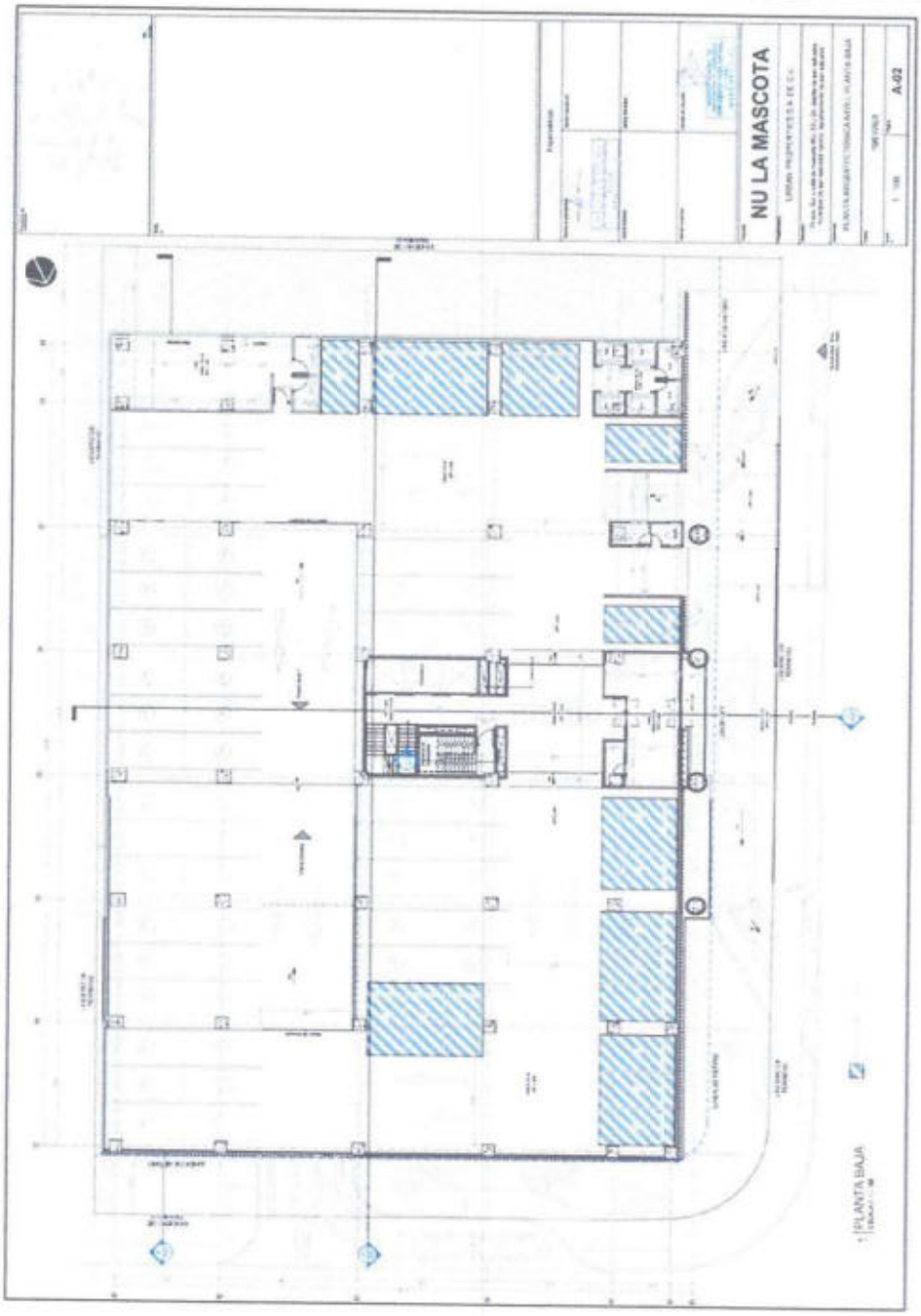
PLANO CONSTRUCTIVO



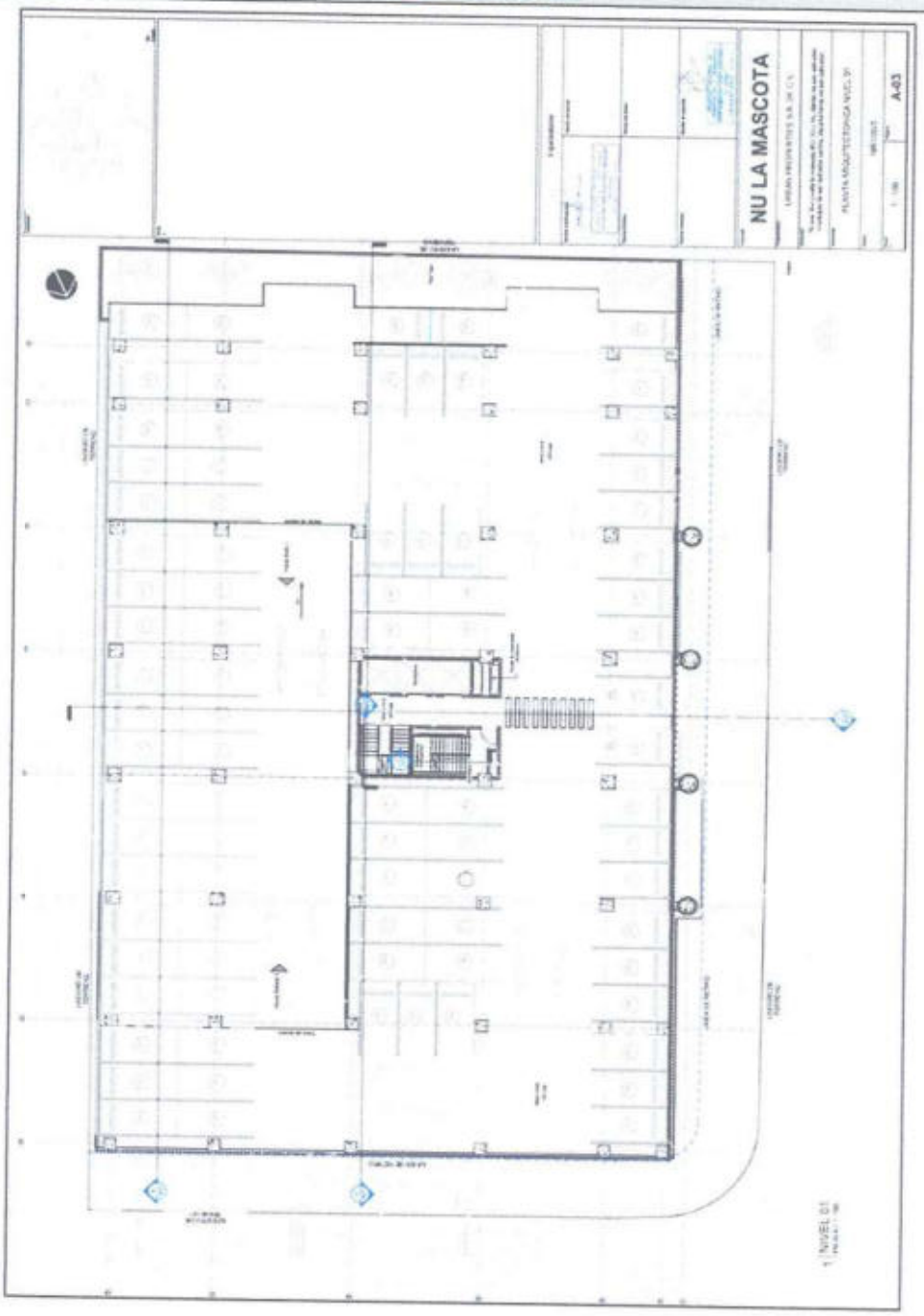
PLANO CONSTRUCTIVO



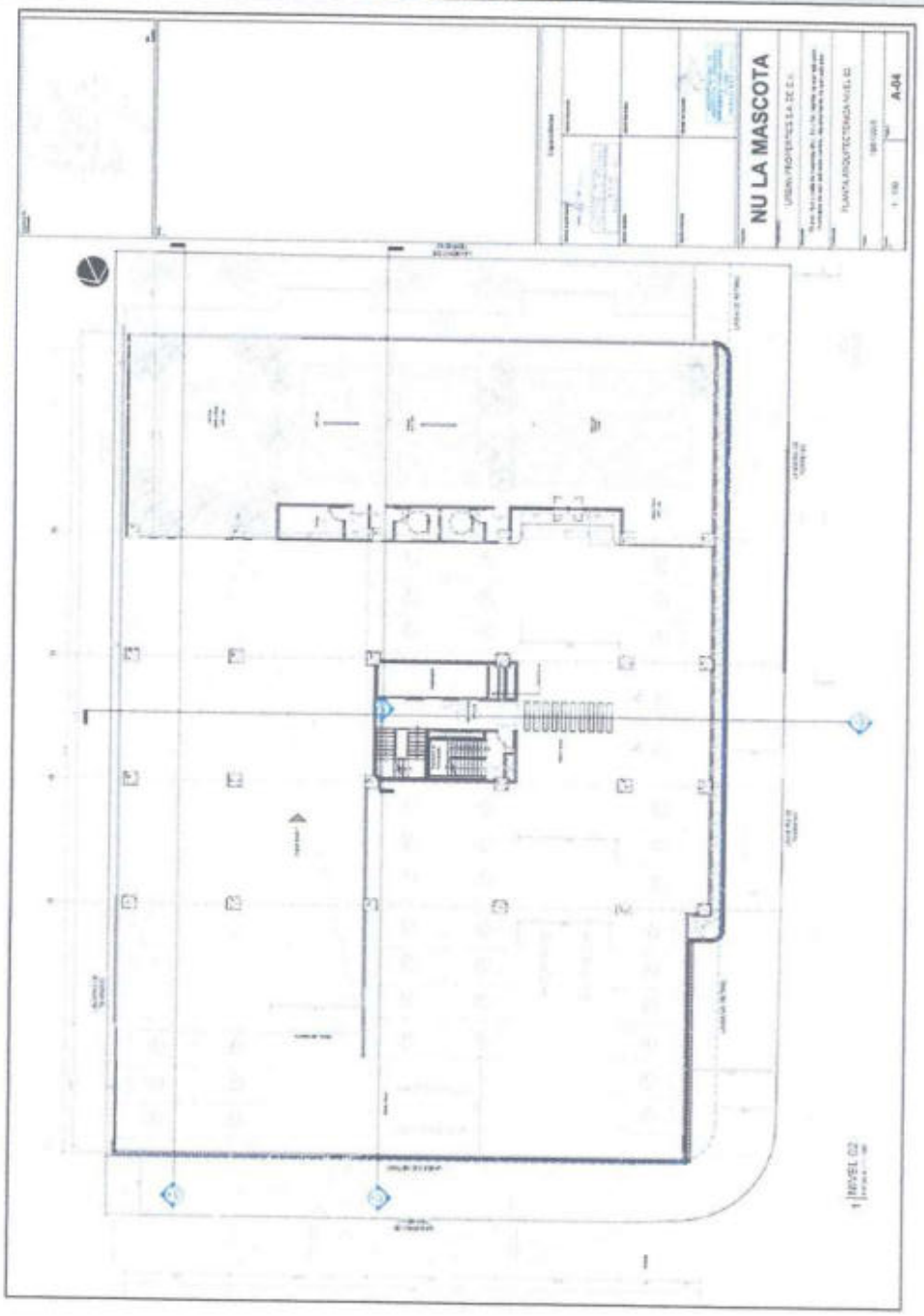
PLANO CONSTRUCTIVO



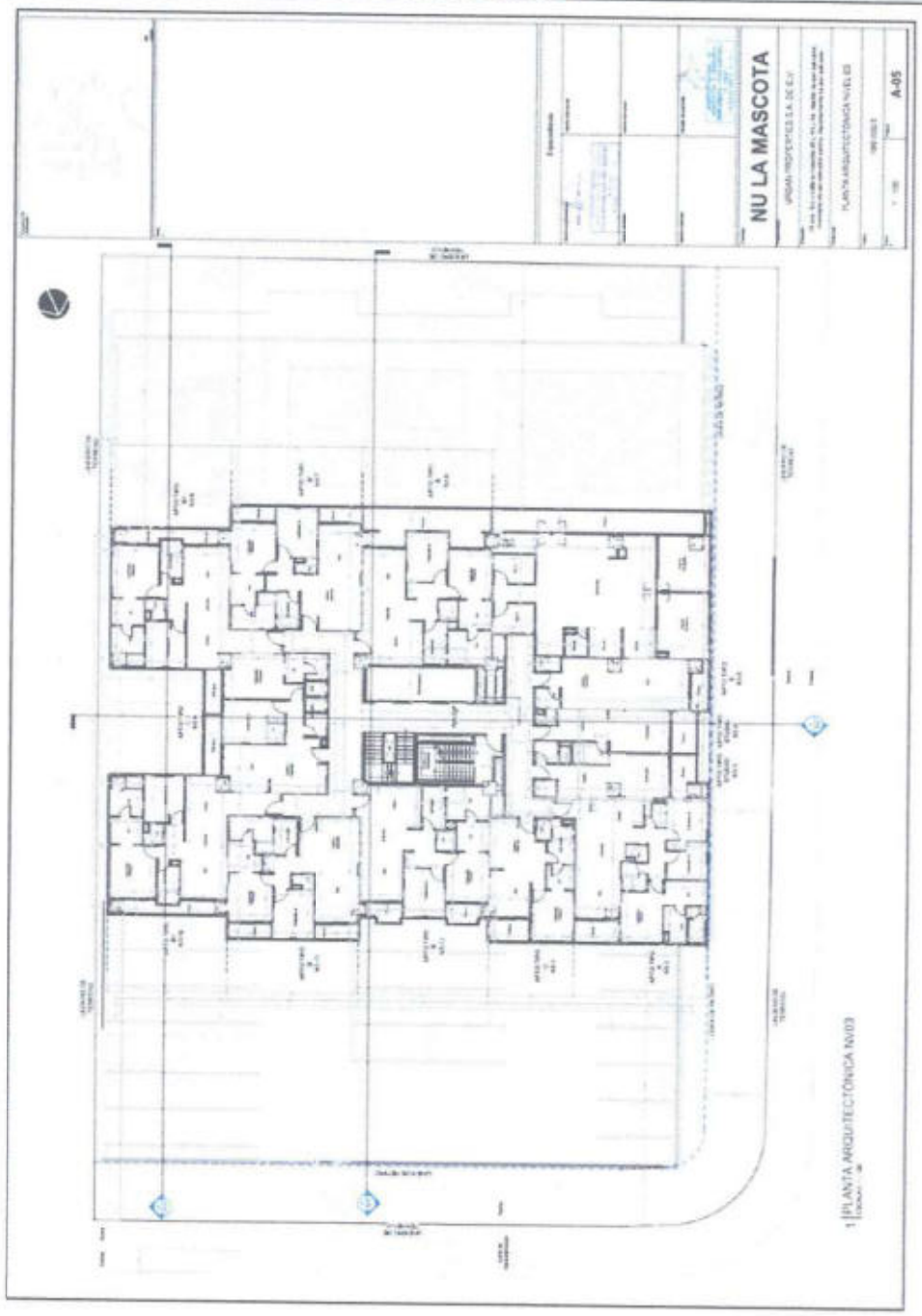
PLANO CONSTRUCTIVO



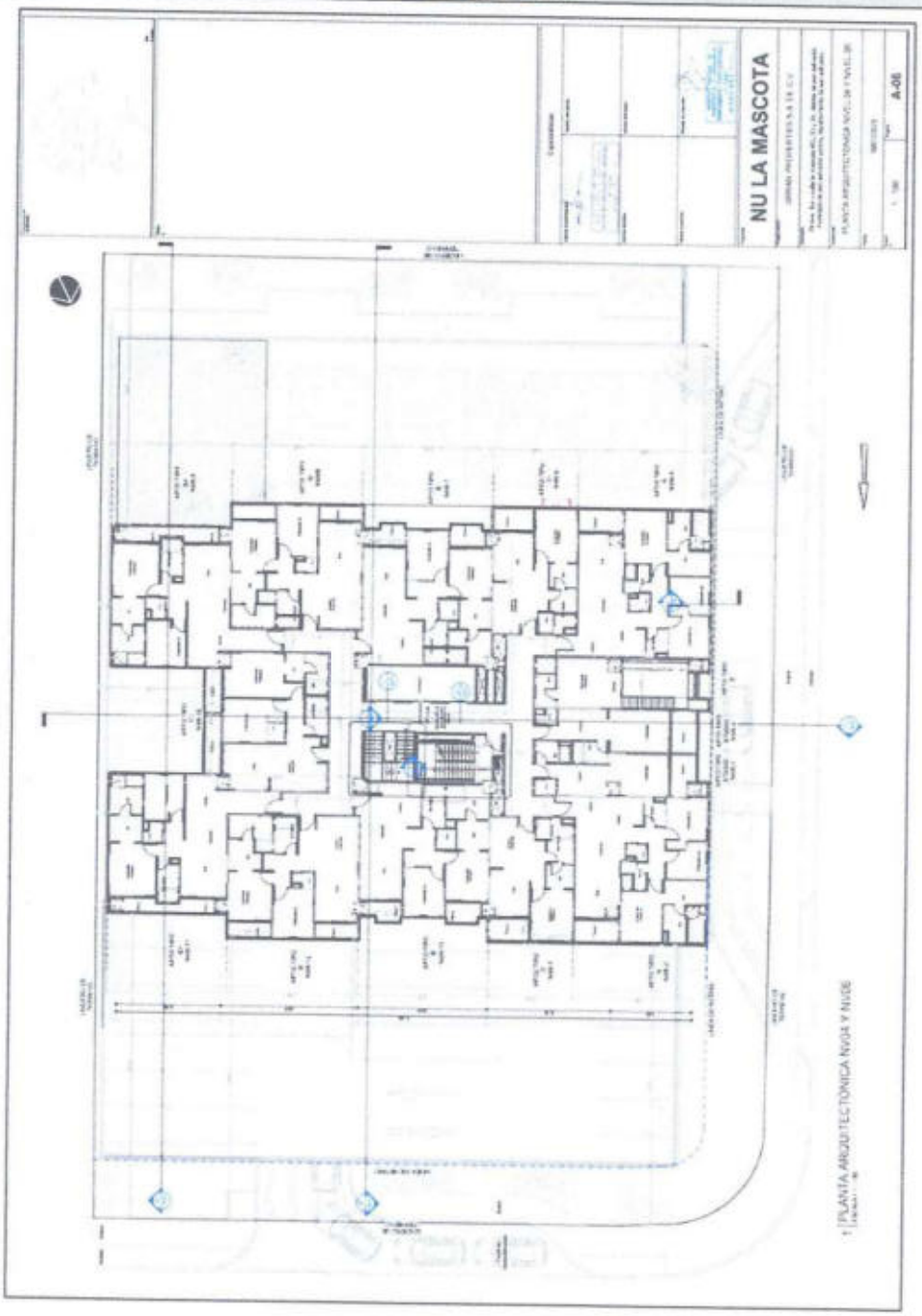
PLANO CONSTRUCTIVO



PLANO CONSTRUCTIVO

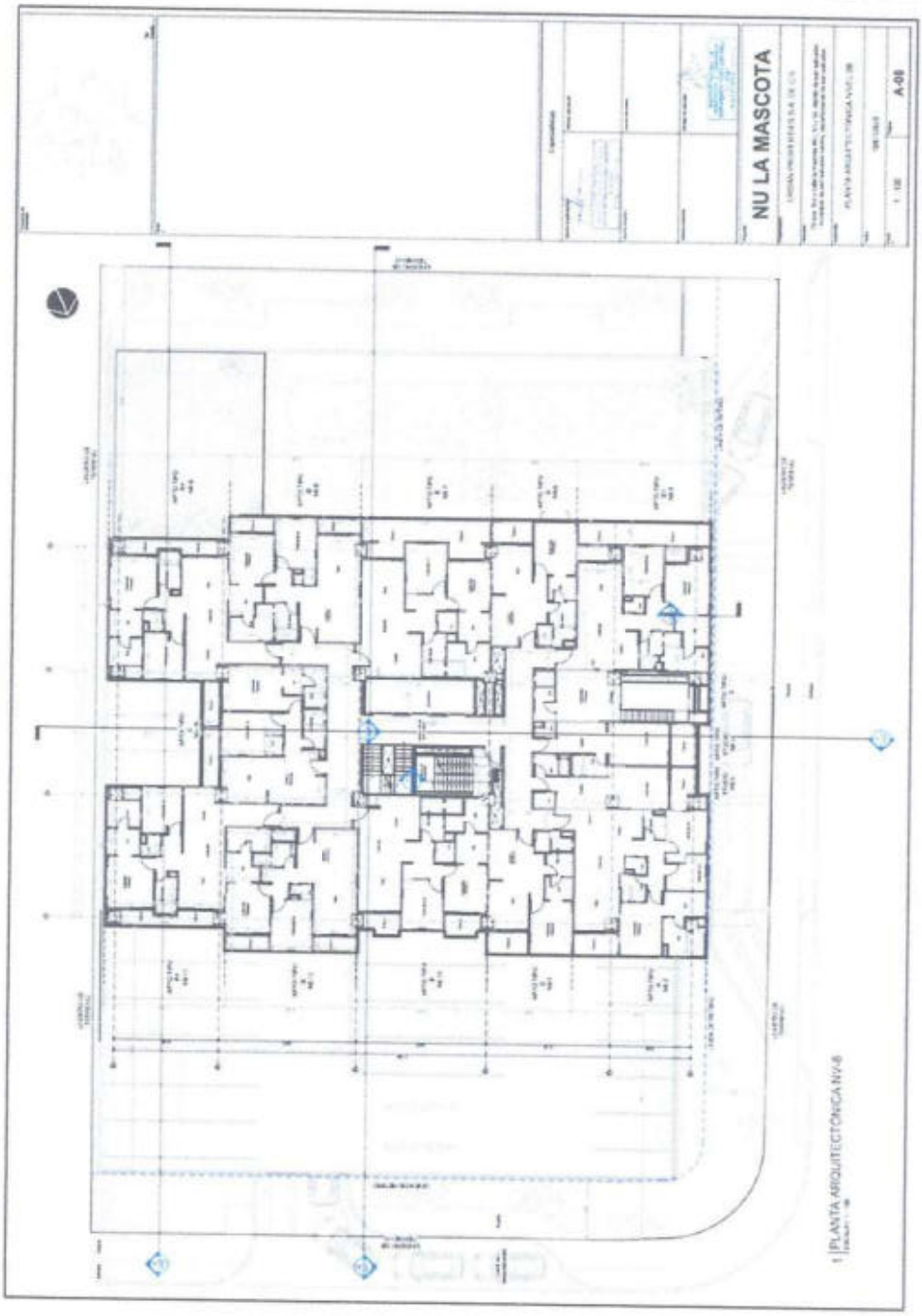


PLANO CONSTRUCTIVO

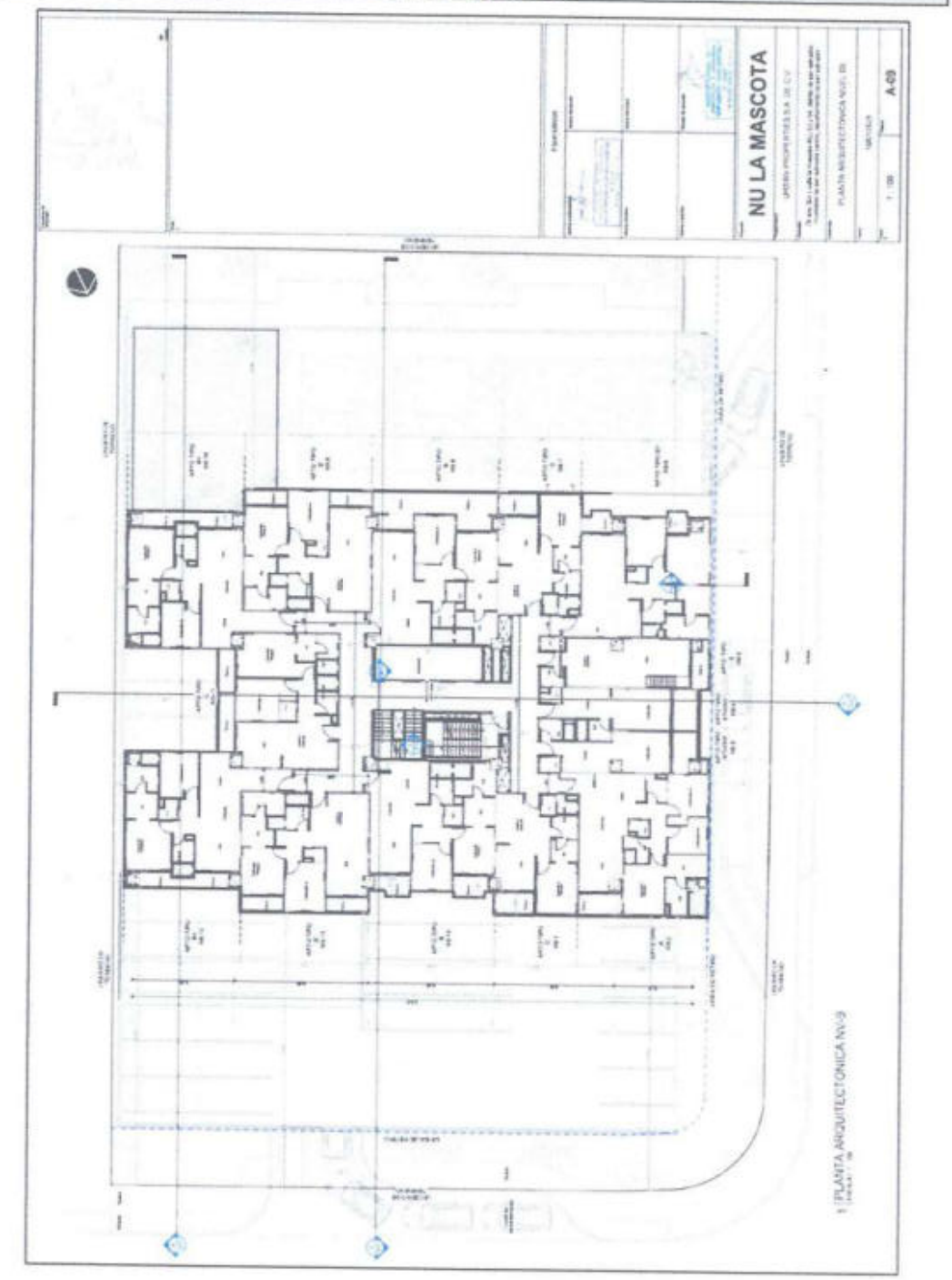


PLANO CONSTRUCTIVO

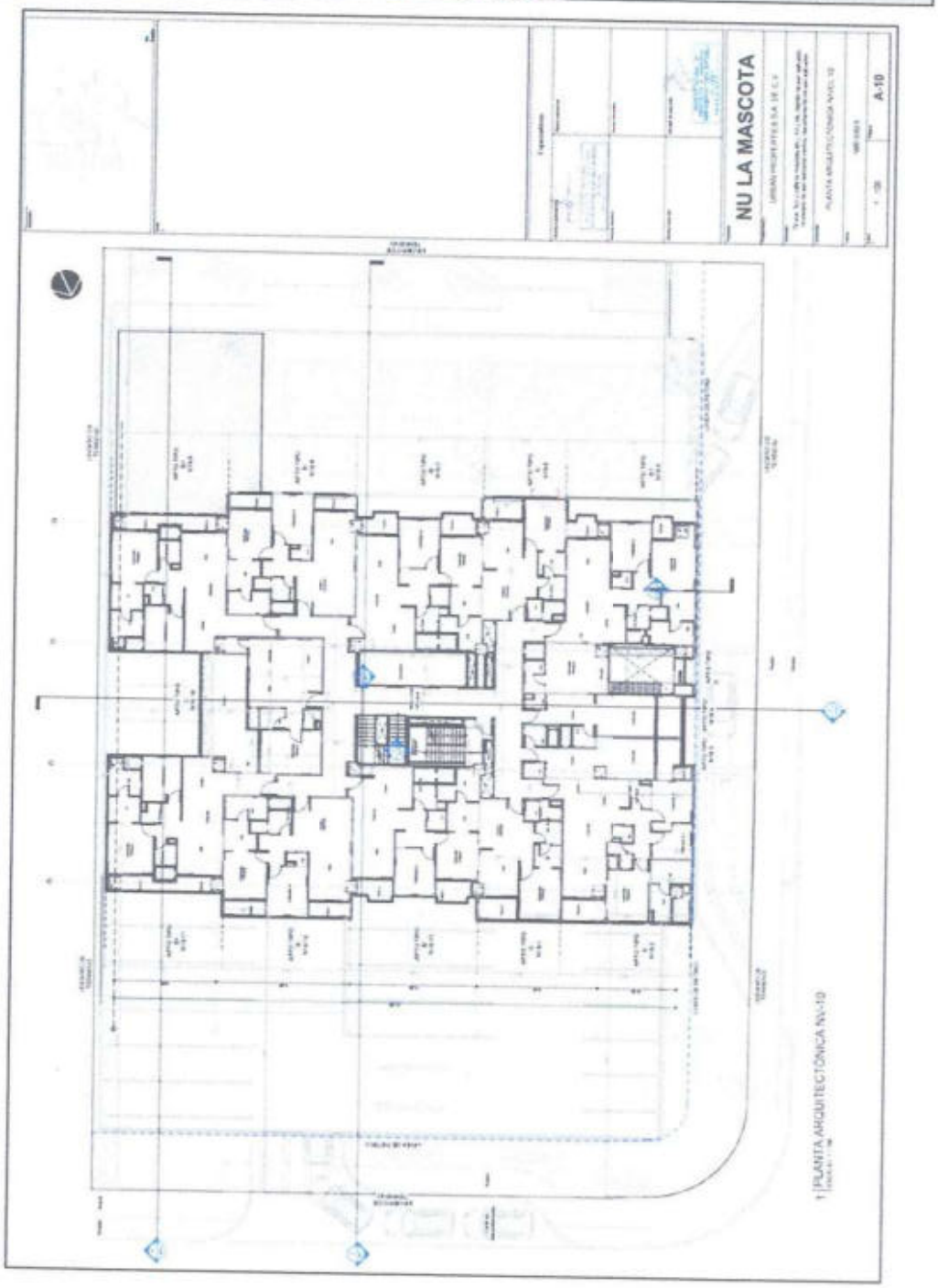
PLANO CONSTRUCTIVO



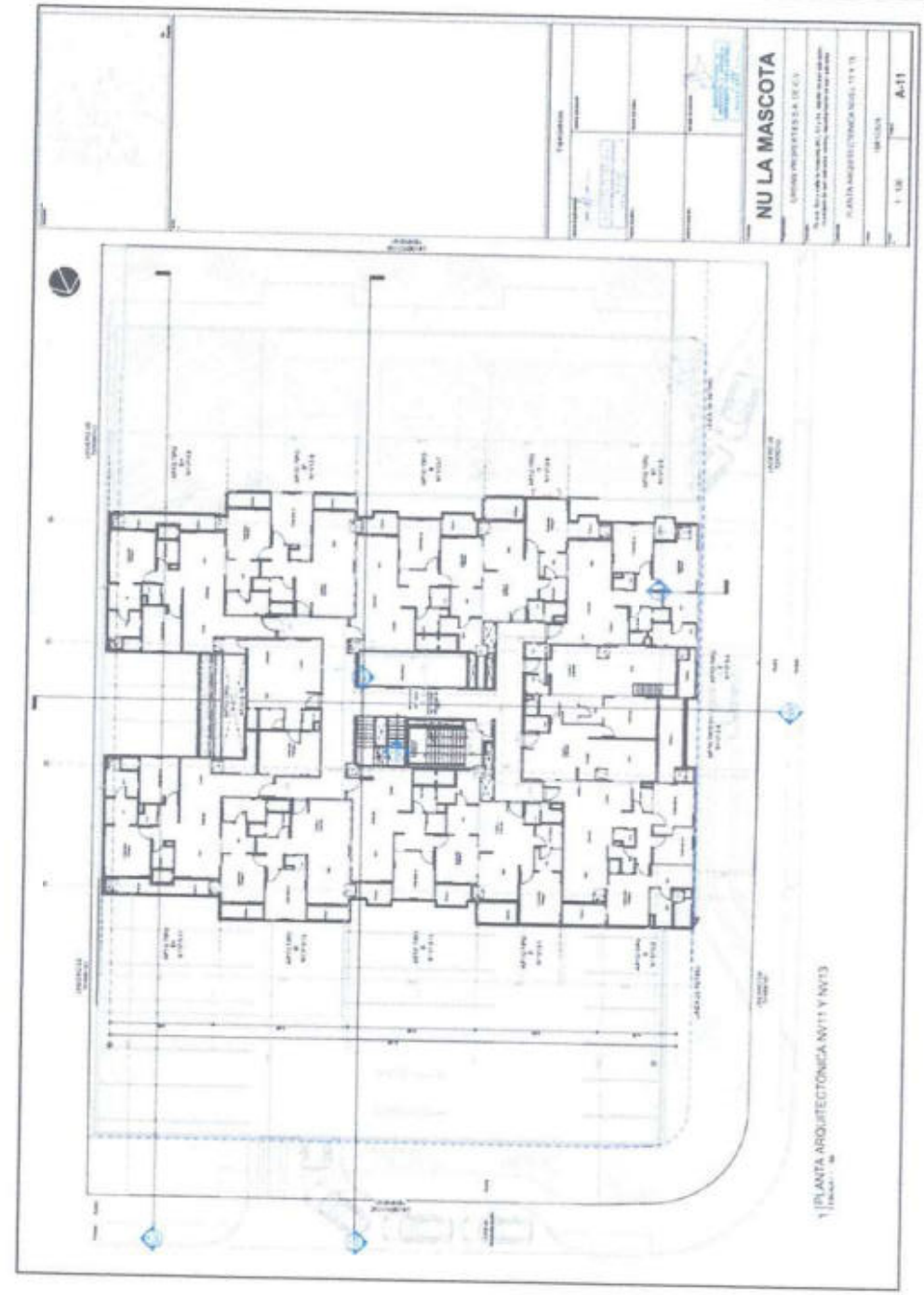
PLANO CONSTRUCTIVO



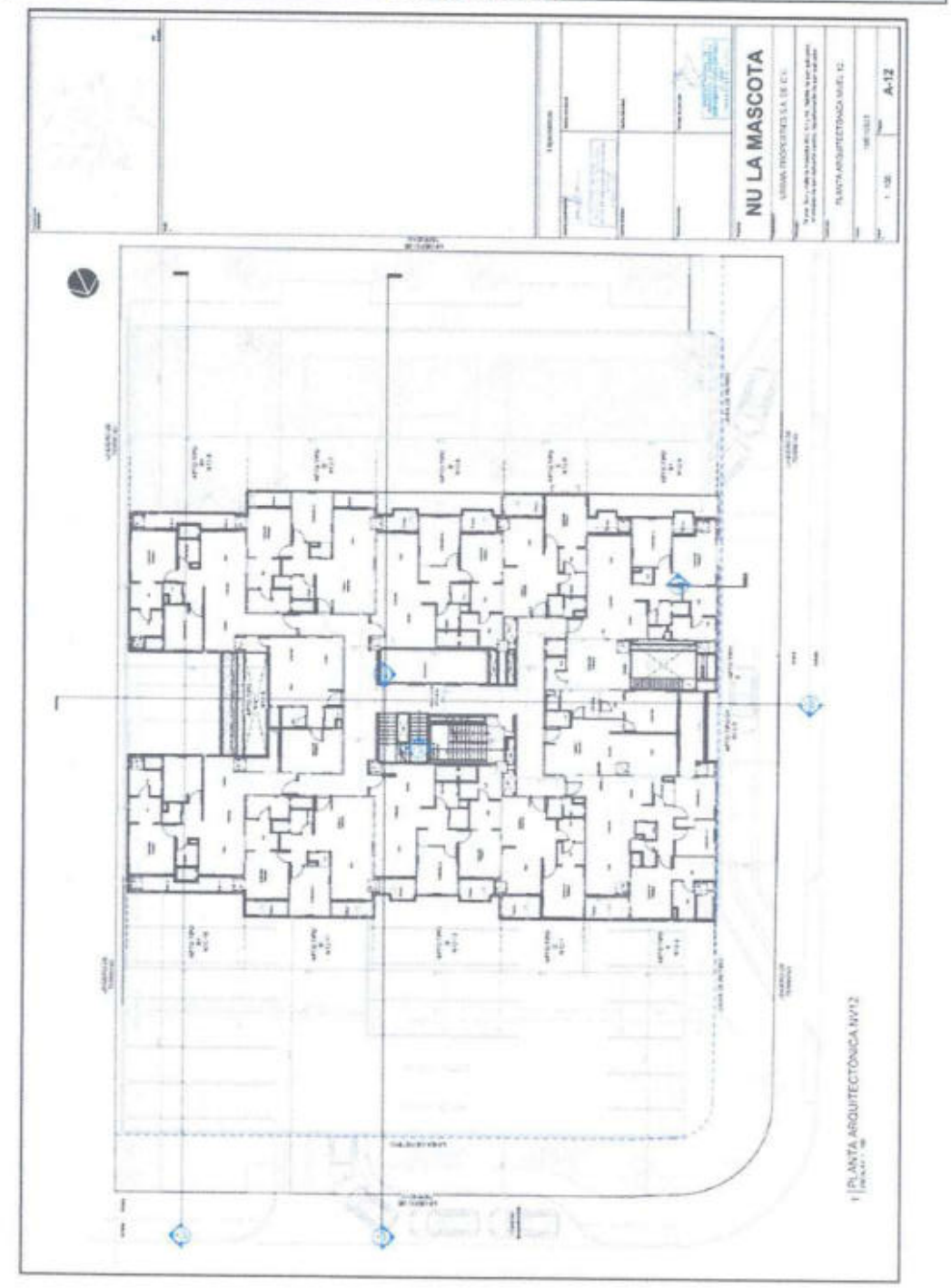
PLANO CONSTRUCTIVO



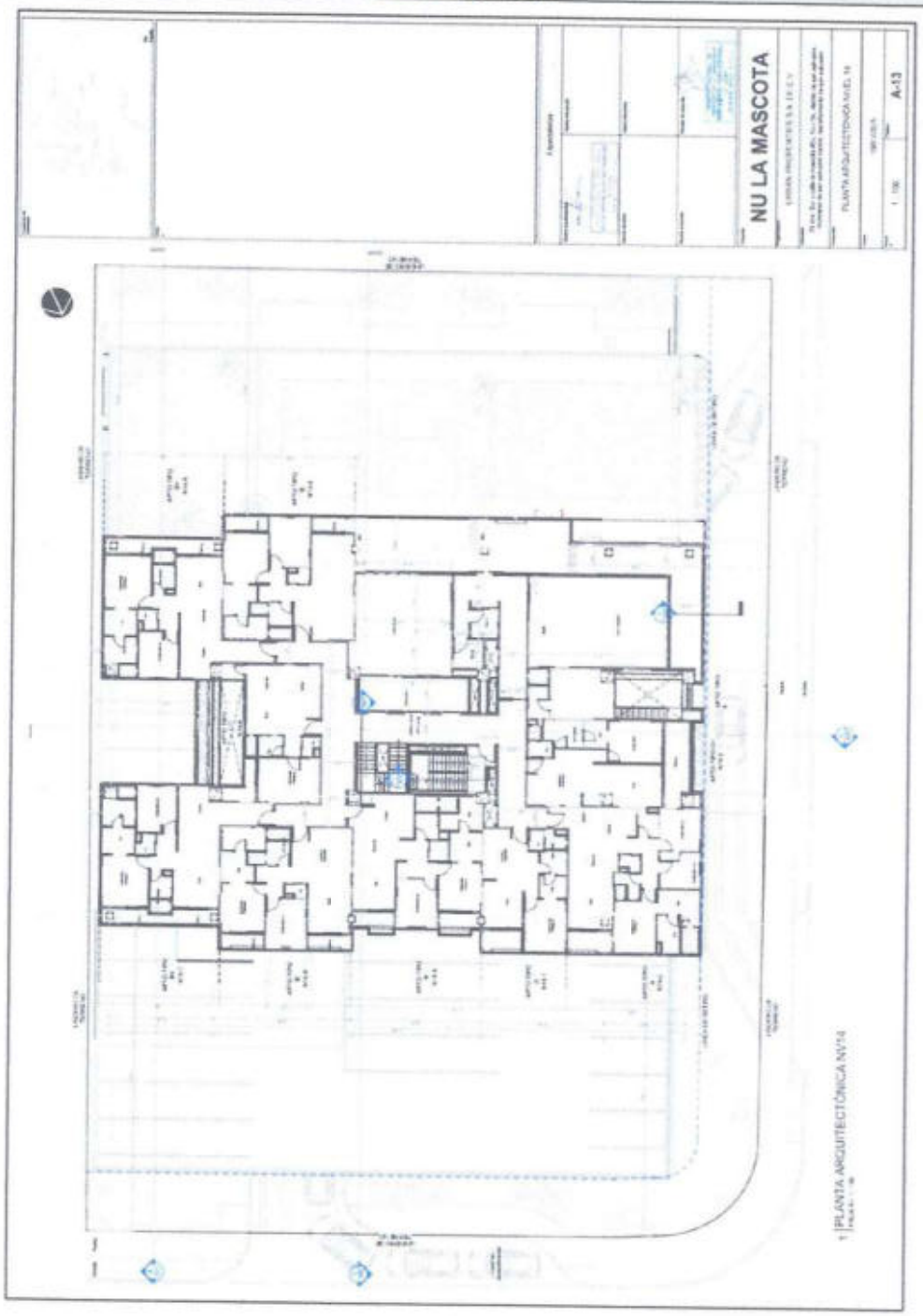
PLANO CONSTRUCTIVO



PLANO CONSTRUCTIVO



PLANO CONSTRUCTIVO



CERTIFICACION EXTRACTADA

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202600059998

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60694296-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 2931.53 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en REUNION DE INMUEBLES, DE URBANIZACION LA MASCOTA LOTE #S4, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, SOCIEDAD ANONIMA, BANCO DAVIVIENDA, SOCIEDAD ANONIMA, BANCO SALVADOREÑO, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA, un monto de *** 27,379,280.00 Dólares, equivalentes a 239,568,700.00 Colones ***, para un Plazo de 60 (Meses), un interés de abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 07/10/2025, con Grado de PRIMERA Notario/Funcionario BONILLA RIVERA, GREYSI LISSETH. Bajo el asiento de Inscripción número 2 de Matrícula 60694296-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 11:55:56, del día seis de abril de dos mil veintiséis .

Derechos: $ 8.86

CERTIFICACION EXTRACTADA

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
06/04/2026 11:55:56

EL PRESENTE DOCUMENTO PUBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRONICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURIDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1, 5 Y 30 DE LA LEY DE FIRMA ELECTRONICA Y EL ARTICULO 18 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACION DEL CERTIFICADO ELECTRONICO AQUI: https://firmadigital.gob.sv/validar

Avalúos de Bienes Inmuebles, Equipos y Maquinaria Industrial
Teléfonos: (503) 2557-3434, (503) 2557-3433, ✉ www.geoterra.com.sv

UBICACIÓN CATASTRAL

UBICACIÓN CATASTRAL

CNR	UBICACIÓN CATASTRAL	No. de transacción 062026032151

Mapa / Parcela	0614U80/1326	Área	2,915.8577 m²	Perímetro	218.3704 m

Uso	
Matrícula /Index / Propietario(s) / Segun SIRyC	60694296-00000 URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V.
Libro / ins y otros	
Propietario / Poseedor / Ocupante	
Frente	69.39 mts - 0614U8050010 - BOULEVARD DEL HIPODROMO; 38.27 mts - 0614U8050009 - CALLE LA MASCOTA; Suma - 107.66 mts;
Cta alcaldía	
Dirección	URBANIZACION LA MASCOTA, NUMERO LOTE 54, INMUEBLES REUNIDOS, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR
Colindantes	0614U8050009 - CALLE LA MASCOTA; 0614U8050010 - BOULEVARD DEL HIPODROMO; 0614U8053 - REPUBLICA DE VENEZUELA; 0614U8057 - MIRANDA AYALA JUAN JOSE;
Antecedentes catastrales	
Otros datos	CATEGORIA: 01; -

NOTA

"Los mapas que Geoterra proporciona, están sujetos de revisión por el mismo, ante su levantamiento, por lo tanto no pueden ser considerados como auténticos, ni exactos. La información que se detalla no es oficial en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la información de Catastro Municipales o de Expropiaciones"

ELABORÓ

Firmado digitalmente por JOCELYN ANDREA AVILES MARXELLY
Fecha: 2026.04.10 18:05:17 -06'00'

JOCELYN ANDREA AVILÉS MARXELLY

Fecha de elaboración: 10/4/2026, 18:04:39 Página 2/2

PERMISOS

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Torre Quattro-Nivel 11, Complejo World Trade Center,
Sobre 87 Avenida Norte y Calle El Mirador
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
E-mail: tramites@opamss.org.sv Tel.: (503) 2234-0600

COAMSS
OPAMSS

San Salvador Centro, 17 de julio de 2025

Arquitecta
Amalia Eugenia Garcia Espino
Presente

Expediente No. 0308
Resolución No. 0308-2025

En atención a su solicitud de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**, para el proyecto denominado **"CONDOMINIO HABITACIONAL TORRE NU LA MASCOTA"**, en un terreno conformado por tres lotes propiedad de: URBAN PROPERTIES S.A de C.V. ubicado en: Calle La Mascota y 79 Avenida Sur, Lotes No 52,53 y 54, Urbanización La Mascota, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

Considerando que:

- El proyecto cuenta con Revisión Vial y Zonificación No 0036-2024 favorable, donde en la descripción del anteproyecto presentado dice textualmente lo siguiente: *...Así mismo, presenta un "Parque Lineal" de 227.00m² que formara parte del área verde recreativa sobre suelo natural, ubicada en las zonas de retiro de la Calle La Mascota y la 79ª Avenida Sur...*
- El proyecto alcanza un porcentaje de impermeabilización del 84,26% de acuerdo a información presentada en planos siendo menor al porcentaje de impermeabilización base del 90% aplicado al sector según el Esquema Director; a su vez, se proyecta menor al porcentaje de impermeabilización base reducido en 5% por déficit de plazas de estacionamiento de visitas en atención al Art. VI.33-A del RLDOTAMSS.
- El proyecto cuenta con resoluciones PIO-003-2025 y PIE-003-2025 por incremento de Porcentaje de Ocupación e Incremento de Índice de Edificabilidad respectivamente y Determinación de monto de pago por dichos permisos Expediente No. AMSS-PIEO-029-2024, emitidas por la Municipalidad de San Salvador.
- Se anexa al expediente de Permiso de Construcción documento técnico de comparación de demanda sísmica entre el ASCE 7-22 y RESESCO suscrito por Ing. Ricardo Ernesto Narvaez Hinds.
- A fecha de emisión del presente Permiso de Construcción el sistema de muros soil nailing permanentes y temporales proyectados dentro de los límites de propiedad en sector sur, y en derecho de vía de la 79 Avenida Sur y Calle La Mascota se encuentran totalmente construidos, estos últimos pendientes de información detallada en esta resolución.

Por tanto, sin perjuicio de las autorizaciones de las demás instituciones correspondientes, sobre la base de la documentación técnica y legal anexa al expediente, y bajo la responsabilidad del titular del terreno y del proyecto, director de obra y profesionales a cargo de las diferentes especialidades esta Oficina resuelve **OTORGAR** lo detallado a continuación **sujeto a**: que deberá obtener la autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT) para la instalación de anclajes permanentes de muros soil nailing bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y anclajes temporales de muros soil nailing bajo el derecho de vía de Calle La Mascota y presentarla al trámite de Recepción de Obra y cumplir con lo que detalla en esta resolución, y en lo no contemplado en esta resolución deberá cumplir con lo estipulado en el RLDOTAMSS.

1. El proyecto consiste en la construcción de una edificación para uso de condominio habitacional vertical conformado por dos módulos estructuralmente dependientes. La edificación consta de 14 niveles, un sótano y un semi sótano, adecuados para un total de 153 apartamentos, además de 277 plazas de estacionamientos e infraestructura complementaria según descripción siguiente:
   1.1. Sótano (MSNM=777.93): 70 plazas de estacionamiento incluyendo 2 para personas con movilidad reducida, plazas para bicicletas, pet station, cuarto mecánico, 17 mini bodegas para condóminos, cuarto técnico, basurero general, cubo de escaleras principales y elevadores, cisterna de laminación de aguas lluvias, cisterna de agua potable y contra incendios, acceso vehicular controlado desde Calle La Mascota.
   1.2. Semi Sótano (MSNM= 781.43): 71 plazas de estacionamiento incluyendo 19 plazas para visitas y 3 plazas para personas con movilidad reducida, lobby, caseta de vigilancia, cubo de elevadores, escalera de emergencia y escalera principal, gimnasio y 5 mini bodegas para condóminos, acceso vehicular y peatonal desde la 79 Avenida Sur.
   1.3. Nivel 1 (MSNM=784.93): 84 plazas de estacionamientos incluyendo 2 para personas con movilidad reducida, área de pet park, escalera de emergencia y escalera principal, cubo de elevadores.
   1.4. Nivel 2 (MSNM=788.43): 52 plazas de estacionamientos incluyendo 2 para personas con movilidad reducida, terraza para eventos, kids park, servicios sanitarios, 1 bodega, escalera de emergencia, escalera principal y cubo de elevadores.
   1.5. Nivel 3 (MSNM=791.93), área de coworking, 12 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, escalera principal, escalera de emergencia, cubo de elevadores.

PERMISOS

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Torre Quattro Nivel 11, Complejo World Trade Center,
Sobre 87 Avenida Norte y Calle El Mirador
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
E-mail: mamejia@opamss.org.sv Tel: (503) 2234-0600

COAMSS
OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0308-2025 de fecha 17 de julio de 2025

1.6. Nivel 4 y Nivel 6 (MSNM=795.23; 801.83): 13 apartamentos cuya tipología se describen en planos plazas de estacionamiento, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.

1.7. Nivel 5 y Nivel 7 (MSNM=798.53; 805.13): 14 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.

1.8. Nivel 8 (MSNM=808.43): 13 apartamentos cuya tipología se describen en planos, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.

1.9. Nivel 9 (MSNM=811.73): 14 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.

1.10. Nivel 10 (MSNM=815.03): 13 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias

1.11. Nivel 11 y Nivel 13 (MSNM=818.33; 824.93): 13 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.

1.12. Nivel 12 (MSNM=821.63): 12 apartamentos cuya tipología se describen en planos, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.

1.13. Nivel 14 (MSNM=828.23): 9 apartamentos cuya tipología se describen en planos, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias, sky lounge, game room y terraza.

El sistema constructivo consiste en sistema de marcos concreto reforzado en ambas direcciones ortogonales, losa de entrepiso tipo densa en niveles inferiores y tipo vigueta-bovedilla en niveles superiores, fundaciones superficiales a base de zapatas y losas de fundaciones de concreto reforzado, cubierta combinada tipo losa densa y tipo flexible

2. Este permiso se sujeta a que los muros perimetrales que confinan las terrazas de los niveles de sótano y semi sótano son del tipo soil nailing con anclajes permanentes bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y anclajes temporales bajo derecho de vía de Calle La Mascota, los cuales se sujetan a la obtención de la autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT); por lo que en caso de que dicha institución no autorice dichos anclajes o se indique la eliminación de los mismos a futuro, deberá tramitar y obtener la modificación respectiva a este Permiso de Construcción de acuerdo al Art. VIII.21 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños que en delante se denominará RLDOTAMSS, donde se presente la propuesta definitiva de las obras de protección necesarias en sustitución de los muros soil nailing, dicha propuesta deberá ser de carácter permanente, autosoportante, sin afectar los derechos de vías circundantes.

3. El proyecto desarrollará un área de construcción total de 22,138.70m² y obras de urbanización de 2,931.53m² según información presentada en formulario de solicitud y planos; además, deberá mantener el área permeable tal y como se define en planos anexos a esta resolución, con el objeto de mantener el porcentaje de impermeabilización aprobado en el incremento al Indice de Edificabilidad y Porcentaje de Ocupación, con Número de expediente No. PIO-003-2025, por lo que será responsabilidad de la institución correspondiente verificar su cumplimiento.

4. El proyecto se desarrollará en tres terrenos de áreas: 866.60m², 912.00m² y 1,130.93m² respectivamente que en sumatoria poseen 2,931.53m² según Certificaciones Extractadas emitidas por el Centro Nacional de Registros.

5. Permiso otorgado bajo la responsabilidad del Ing. Ricardo Ernesto Narvaez Hinds en cuanto al diseño estructural del proyecto de acuerdo a documentación técnica anexa al expediente, de acuerdo a lo establecido en el Art. VII.15 del RLDOTAMSS.

6. El "Carril de Desaceleración" en derecho de vía de Calle La Mascota y Carril "Drop Off" en derecho de vía de 79 Avenida Sur dispuestos en Hoja A-03 fueron analizados como anteproyecto en la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024 no habiendo objeción de los mismos.

7. Los requerimientos no especificados en el otorgamiento de este Permiso en materia estructural, se regirán por lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO), en lo que competa.

8. Para los anclajes permanentes de muros soil nailing bajo el derecho de vía de 79 Avenida Sur, y dentro de los límites de propiedad en costado sur; anclajes temporales de muros soil nailing bajo el derecho de vía de Calle La Mascota, al momento de la visita de inspección al proyecto se observó que estaban totalmente construidos, **por lo que, se sujetan a que será responsabilidad del Titular del terreno, del proyecto y Director de Obra:**

8.1. A la obtención de la autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT); por lo que en caso de que dicha institución no autorice dichos anclajes o se indique la eliminación de los mismos a futuro, deberá tramitar y obtener la modificación respectiva a este Permiso de Construcción de acuerdo al Art. VIII.21 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños que en delante se denominará RLDOTAMSS, donde se presente la propuesta definitiva de las obras de protección necesarias en sustitución de los muros soil nailing, dicha propuesta deberá ser de carácter permanente, autosoportante, sin afectar los derechos de vías circundantes.

PERMISOS

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Torre Quattro-Nivel 11, Complejo World Trade Center
Sobre 27 Avenida Norte y Calle El Mirador
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
E-mail: tramites@opamss.org.sv Tel.: (503) 2234-0600

COAMSS
OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0308-2025 de fecha 17 de julio de 2025

8.2. Garantizar la seguridad e integridad estructural de la infraestructura subterránea y superficial existente en el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y Calle La Mascota; por tanto, cualquier impacto adverso producto de lo señalado anteriormiente, deberá cumplir con lo establecido en el Art. VI.43 del RLDOTAMSS.

8.3. Sobre la base de lo señalado anteriormente, deberán garantizar por los medios necesarios informar a los futuros propietarios de los apartamentos que el proyecto a nivel de sótano y semisótanos cuentan con muros perimetrales tipo soil nailing, cuyos anclajes bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y dentro de los límites de propiedad en costado sur son de carácter permanente; además, que se encuentran sujetos a la obtención de la autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT); por lo que en caso de que la DGC-MOPT no autorice dichos anclajes o se indique la eliminación de los mismos a futuro, deberá tramitar y obtener la modificación respectiva a este Permiso de Construcción de acuerdo al Art. VIII.21 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños que en delante se denominará RLDOTAMSS, donde se presente la propuesta definitiva de las obras de protección necesarias en sustitución de los muros soil nailing, dicha propuesta deberá ser de carácter permanente, autosoportante, sin afectar los derechos de vías circundantes.

8.4. Cumplir con los lineamientos que la DGC-MOPT les defina en relación a los muros soil nailing.

9. Atender lo dispuesto en las **notas en color rojo** en planos, lo que prevalecerá sobre el resto de planos y especialidades del proyecto:

9.1. Cualquier infraestructura fuera de los límites de propiedad queda fuera de este Permiso de Construcción, así mismo cualquier infraestructura ubicada fuera de la Línea de Construcción No 0101-2024, quedara supeditada a lo que definan las instituciones competentes que rijan ese espacio y dar cumplimiento entre otros a lo que se indica en esta resolución, debiendo evitar daños a la infraestructura subterránea y superficial existente en el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y Calle La Mascota; por tanto, cualquier efecto adverso producto de lo antes señalado deberá cumplir con lo establecido en el Art. VI.43 del RLDOTAMSS.

9.2. Deberá proveer de ventilación mecánica aquellos espacios que no cuenten con ventilación ni iluminación natural.

9.3. Hoja A-04,A-10 y A-23: Deberá proveer de elemento estructuralmente estable de altura mínima de 1.80m desde NPT para evitar la visibilidad a colindancia oriente, desde área de kid park en nivel 02, area de terraza de nivel 10 y azotea de edificio en atención al numeral 4 de la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024.

9.4. Hoja A-55: El denominado Parque Lineal, deberá mantenerse como área permeable debidamente ornamentado y sobre esta zona no se permitirá ningún tipo de construcción, con excepción de algunos elementos de carácter no invasivos como bancas, basureros, y señalización vertical, en atención al numeral 3 de de la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024.

9.5. Deberá cumplir con el marco legal vigente de Accesibilidad Universal para Personas con Discapacidad debiendo atender a lo indicado en los numerales 5.2 al 5.4 de la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024.

9.6. Hoja IH-34: Deberá reubicar el pozo de aguas negras indicado, ya que no se permiten construcción de pozos o cajas de registro en aceras, arriates o veredas de tránsito peatonal. A sí mismo, deberá proveer de canalización de aguas negras en zona de basurero y ser conectada a la red interna de aguas negras, la cual se usará para limpieza y mantenimiento de la zona.

9.7. Deberá proveer a todos los muros de sistemas de drenaje con el objetivo de reducir la presión hidrostática sobre los mismos, dichos drenajes deberán ser canalizados a la red interna de aguas lluvias del proyecto.

Lo anterior será verificado al momento de la Recepción de Obra, de no ser atendido, se aplicará lo dispuesto en los artículos IX.3 y IX.8 del RLDOTAMSS.

10. Durante la ejecución de las cimentaciones y obras de contención del proyecto se deberá contar con la supervisión en planta por parte de un laboratorio de suelos y materiales y un Ingeniero Civil con experiencia comprobada en geotecnia y en el área estructural, los cuales verificaran que las cimentaciones se poyen sobre suelos con adecuada capacidad de carga para resistir todas las cargas impuestas por la estructura; además, se deberá verificar que todos los procesos de control del laboratorio de suelos y materiales y del supervisor sean detallados en la bitácora del proyecto, y en caso de existir cambios respecto a lo aprobado en este Permiso de Construcción deberá atender lo establecido en el Art. VIII.21RLDOTAMSS.

11. Deberá cumplir con las recomendaciones del "Estudio de Ingeniería de Tráfico" presentado al trámite de Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024, por lo que será responsabilidad del Titular del proyecto del terreno y Director de Obra realizar la gestiones y coordinar con la institución competente, que al momento de la Recepción de Obras deberán haber sido ejecutadas, en atención al numeral 6 de la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024, y de la institución competente verificar el cumplimiento de las mismas.

12. Establecer en la Escritura de Constitución del Régimen de Condominio y su Reglamento lo siguiente: las áreas comunes, áreas verdes, áreas de circulación vehicular y peatonal, plazas de estacionamiento para visitas, acceso vehicular controlado, caseta de vigilancia, tapiales perimetrales, obras de protección y sistema de detención de aguas lluvias son de propiedad común. Así mismo, deberá quedar establecido lo siguiente: las intervenciones estructurales que se proyecten en los apartamentos, deberá contar con la autorización legal de la Asamblea de propietarios del Condominio o quien haga

PERMISOS

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Torre Quattro-Nivel 11, Complejo World Trade Center,
Sobre 87 Avenida Norte y Calle El Mirador
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
E-mail: [illegible] Tel.: (503) 2234-0600

COAMSS
OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0308-2025 de fecha 17 de julio de 2025

sus veces, y en caso de ser estructurales, autorización de un profesional en el área del diseño estructural; además que el condominio cuenta con un sistema de detención de aguas lluvias por lo que para el buen funcionamiento de dicho sistema, será responsabilidad de los condóminos proporcionarle limpieza y mantenimiento correspondiente; así mismo que el denominado "Parque Lineal" en planos de este Permiso de Construcción es de uso público cuyo mantenimiento estará bajo la reeponsabilidad de los condóminos. Para el conocimiento de los condóminos, y de las instituciones correspondientes, deberá detallar que el proyecto a nivel de sótano y semisótanos cuentan con muros perimetrales tipo soil nailing, cuyos anclajes bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y dentro de los límites de propiedad en costado sur son de carácter permanente, por lo que, los propietarios presentes y futuros deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos.

13. Deberá quedar establecido en las Escrituras de Compraventa de cada apartamento lo siguiente: las intervenciones estructurales que se proyecten en los apartamentos, deberá contar con la autorización legal de la Asamblea de propietarios del Condominio o quien haga sus veces, y en caso de ser estructurales, la autorización de un profesional en el área del diseño estructural; además que el condominio cuenta con un sistema de detención de aguas lluvias por lo que para el buen funcionamiento de dicho sistema, será responsabilidad de los condóminos proporcionarle limpieza y mantenimiento correspondiente; así mismo que el denominado "Parque Lineal" en planos de este Permiso de Construcción es de uso público cuyo mantenimiento estará bajo la responsabilidad de los condóminos, además que el proyecto a nivel de sótano y semisótanos cuentan con muros perimetrales tipo soil nailing, cuyos anclajes bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y dentro de los límites de propiedad en costado sur son de carácter permanente, por lo que, los propietarios presentes y futuros deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos.
14. Cualquier modificación a lo otorgado en el presente Permiso de Construcción, deberá solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina.
15. El proyecta cuenta con Resolución MARN-NFA2480-2024-R-266-2025; por lo que cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, será responsabilidad del Titular del proyecto realizar la gestión correspondiente en la institución respectiva.
16. Toda la escorrentía pluvial generada en el proyecto, se drenará de forma adecuada a los sistemas de mitigación de impacto hidrológico de aguas lluvias al interior del proyecto.
17. No se permite la caída libre en forma copiosa y directa sobre la acera ni hacia predios vecinos, conforme a lo establecido en el Art. VI.31 del RLDOTAMSS.
18. La veracidad y autenticidad de la información presentada en la documentación y planos anexos a la solicitud del trámite del presente permiso es de exclusiva responsabilidad de la Arquitecta Amalia Eugenia García Espino y del propietario del proyecto, en atención a lo definido en la LDOTAMSS y su Reglamento.
19. El presente permiso de construcción se resuelve bajo la responsabilidad profesional en las diferentes áreas de diseño los cuales firma y sellan en cada una de las especialidades mencionadas y dispuestas en formulario: Profesional Tramitador: Arq. Amalia Eugenia García Espino con registro MOP-VM/DU No. A-4596; Director de Obra: Ing. Silvio Alejandro Puerta Quintanilla con registro MOP-VM/DU No. IC-2987; Diseño Arquitectónico: Arq. Kevin Bryan Martínez Moreno con registro MOP-VM/DU No. A-4334; Diseño Estructural: Ing. Ricardo Ernesto Narváhez Hinds con registro MOP-VM/DU No. IC-2627; Diseño Hidráulico: Ing. Roger Alexander Villeda García con registro MOP-VM/DU No. IC-4796; Diseño Eléctrico: Ing. José Roberto Puente Rosales con registro MOP-VM/DU No. IE-3600.
20. Será Responsabilidad del Director de Obra, cumplir lo siguiente:
    - 20.1. Notificar por escrito a esta Oficina, la fecha de inicio de las obras, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. VIII.20 RLDOTAMSS.
    - 20.2. Suscribir en bitácora y verificar el cumplimiento de lo establecido en esta Resolución y en notas en color rojo dispuestas en planos anexos a este Permiso e indicadas en esta Resolución.
    - 20.3. Garantizar que los anclajes de los muros soil nailing que son de carácter permanentes según documentación técnica y planos, no dañen la infraestructura subterránea y superficial existente en el derecho de vía de 79 Avenida Sur, así mismo para los anclajes temporales en derecho de vía de Calle La Mascota; por tanto, cualquier impacto adverso producto de lo señalado deberá cumplir con lo establecido en el Art. VI.43 del RLDOTAMSS.
    - 20.4. En caso de generarse alguna denuncia y/o queja por daños cuyo origen sea adjudicable, con carácter comprobable, al proceso de constructivo del proyecto, el propietario del proyecto deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato a cuenta y costo del proyecto mismo, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS.
    - 20.5. Con lo establecido en los Art. VI.38 "Responsabilidad", VI.39 "Seguridad", VI.44 "Materiales y Escombros en la Vía Pública", VI.50 "Protección de Colindancias y Vías Públicas", Arts. VI.52 "Remoción de Materiales" y VII.15. "De las Responsabilidades", todos del RLDOTAMSS.
    - 20.6. Toda transgresión al permiso, falsedad o incumplimiento de las normas técnicas determinadas en los planos y documentos técnicos anexos, se procederá según los Artículos IX. 3 "De las Transgresiones", IX.4 "Suspensión" y Art. IX. 8 "Demoliciones de Obra Objetada" del RLDOTAMSS.

PERMISOS

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Torre Quattro-Nivel 11, Complejo World Trade Center,
Sobre 27 Avenida Norte y Calle El Mirador
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
E-mail: trazo.tes@opamss.gob.sv Tel.: (503) 2234-0600

COAMSS
OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0308-2025 de fecha 17 de julio de 2025

20.7. Solicitar la Recepción de las Obras de Construcción a la finalización de la ejecución del proyecto, de conformidad al Artículo VIII. 30 de la RLDOTAMSS.

20.8. Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta el azolvamiento de la infraestructura de aguas lluvias existente en las vías circundantes, por lo que, deberá proporcionarle mantenimiento y limpieza a la infraestructura externa previo, durante y posterior al evento de lluvia, mientras se encuentre en ejecución del proyecto.

20.9. Deberá mantener y garantizar el buen funcionamiento de la red de aguas lluvias durante el proceso de construcción, siendo responsabilidad del titular de la obra y posterior a la Recepción de Obra será responsabilidad de los condóminos.

20.10. Deberá considerar algún tipo de protección para evitar cualquier desprendimiento de material y/o caída de algún elemento en altura que pueda causar daño a colindancia o que ponga en peligro la integridad de las personas; al finalizar la construcción deberá retirarse dichas estructuras.

20.11. Al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitar todo el proyecto con una estructura desmontable, sin obstaculizar aceras y/o bloquear el paso peatonal o vehicular de los espacios aledaños, con el objeto de proteger la integridad física de las personas en las cercanías inmediatas al proyecto.

20.12. Deberá contar con un laboratorio de suelos y materiales insitu al momento del mejoramiento de suelos previa cimentación de las estructuras, el cual emitirá la Certificación de Buena Obra respectiva.

20.13. Previa Recepción de Obras final, deberá instalar placa en lugar visible cuyo contenido será lo indicado en el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.

21. El expediente de este permiso cuenta con los siguientes tramites otorgados por esta Oficina: Calificación de Lugar No. 0646-2024; Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias No 0066-2024, Línea de Construcción No 0101-2019, Revisión Vial y Zonificación No 0036-2024 por lo que será responsabilidad del Titular del proyecto y Director de Obra dar fiel cumplimiento de lo indicado en dichas resoluciones, en lo que no riña con lo establecido en esta resolución.

22. Se prohíbe la acumulación de escombros, maquinaria o materiales de construcción en las vías públicas en atención a lo definido en el Art. VI.44 del RLDOTAMSS.

23. El expediente de este Permiso de Construcción cuenta con la siguiente documentación, en los archivos en formato digital proporcionados por el usuario: Formulario de solicitud de Permiso de Conetrucción; Pacto Social Urban Properties S.A de C.V; Factibilidad ANDA No.987/2024 Ref7330; Memoria de Calculo Hidráulico suscrita por Ing. Roger Alexander Villeda García; Memoria de Calculo Estructural de Edificio, Muros de Contención y Muros Soil Nailing suscrita por Ing. Ricardo Ernesto Narváez Hinds; Factibilidad aes No 0704 KR-110020-2024; Informe de Análisis de Respuesta de Sitio suscrito por Ing. Ricardo Ernesto Narváez Hinds; Determinación de Pago Expediente No. AMSS-PIEO-029-224; Informe Fotográfico; Permiso Municipal de Tala suscrito por Gerencia Ambiental de la Alcaldía de San Salvador; Permiso Municipal de Demolición PD 011-2025; MOPT-VMOP-DPOP-ST-212/2023; Resolución MARN-NFA2480-2024-R-266-2025; Anexo a Memoria Estructural Comparación de Demanda Sísmica ASCE 7-22 vs RESESCO y Actualización de Memoria Estructural suscrita por Ing. Ricardo Ernesto Narváez Hinds; Comprobante provisional de pago de tributos municipales Lotes 52, 53 y 54; Planos en DWG y PDF.

24. Al solicitar el trámite de Recepción de Obra, además de lo establecido en el RLDOTAMSS deberá presentar:

24.1. Bitácora del proceso constructivo, en base a lo establecido en los Art. VIII.22 y el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS, respetando el formato tamaño carta, las hojas enumeradas y selladas por OPAMSS.

24.2. Certificación de Buena Obra extendida por el Director de Obra, haciendo constar que todas las obras se construyeron según lo establecido en planos, diseño presentados, con un proceso constructivo adecuado para proporcionar seguridad al proyecto, utilizando además mano de obra calificada y materiales de buena calidad, apoyando las cimentaciones sobre suelos mejorados conforme recomendaciones de Estudio de Suelos, para alcanzar la capacidad de carga apropiada, y que en la ejecución de las obras se cumplió con los requerimientos y normas definidas en el RESESCO y sus Normas Técnicas y planos.

24.3. Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área hidráulica definiendo que para la construcción del sistema de detención de aguas lluvias se cumplió con lo establecido en memoria de cálculo hidráulica y planos, por lo que garantiza el caudal de descarga definido en la Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias No 0066-2024 y el buen funcionamiento del sistema por lo que se garantiza la seguridad desde el punto de vista hidráulico.

24.4. Certificación de Buena Obra extendida por el ingeniero responsable del diseño estructural, definiendo que para el diseño y la ejecución de las obras se cumplió con todos los requerimientos establecidos en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO) y sus Normas Técnicas por lo que se garantiza la seguridad estructural del proyecto.

24.5. Certificación de Buena Obra extendida por el ingeniero responsable del diseño estructural, definiendo que, entre otros, se verificó el diseño y análisis estructural de estos, tomando en consideración los parámetros indicados en los documentos y estudios anexos, por lo que garantiza la seguridad de dichos muros desde el punto de vista estructural y geotécnico.

PERMISOS

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Torre Quattro-Nivel 11, Complejo World Trade Center
Sobre 87 Avenida Norte y Calle El Mirador
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
E-mail: tramites@opamss.org.sv Tel.: (503) 2234-0600

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0308-2025 de fecha 17 de julio de 2025

24.6. Certificación de Buena Obra por parte del responsable del laboratorio de suelos y materiales que efectuó la supervisión de suelos, haciendo constar que se atendieron las recomendaciones hechas por los estudios de suelos al momento de la construcción de las cimentaciones, garantizando que las fundaciones del proyecto se apoyan sobre suelos con adecuada capacidad de carga, por lo que certifica la seguridad y estabilidad de las obras desde el punto de vista geotécnico.

24.7. Autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT) para la instalación de anclajes permanentes de muros soil nailing bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y anclajes temporales de muros soil nailing bajo el derecho de vía de Calle La Mascota.

24.8. Resolución favorable y planos aprobados por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador.

24.9. Permiso emitido por la Autoridad de Aviación Civil para la instalación de pararrayos en caso de proceder.

24.10. Copia certificada de Constitución de Régimen de Condominio inscrita en el Centro Nacional de Registro y su Reglamento atendiendo lo indicado en el numeral 11 de esta resolución.

24.11. Aval de parte del responsable del diseño estructural sobre el contenido de la placa 0.30m x 0.30m a instalar en atención al Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.

25. Esta resolución no le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente y presentarlos cuando le sean requeridos.

26. Colocar placa de 30 x 30 cm en un lugar visible de la fachada de cada edificio, en el cual se especifique el uso y cargas máximas permitidas por cada nivel, según lo estipulado en el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.

27. **El presente Permiso de Construcción no exonera de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente y presentarlos cuando le sean requeridos, siendo responsabilidad del Titular del proyecto y del terreno gestionar su obtención y presentarlas cuando le sean requerido, por tanto:**

27.1. La autorización y recepción de los sistemas de abastecimiento de agua potable y alcantarillado sanitario, será responsabilidad exclusiva de ANDA.

27.2. La autorización y recepción de los sistemas de suministro de energía eléctrica será responsabilidad exclusiva de AES-CAESS.

27.3. La autorización y recepción de las medidas de prevención y seguridad contra incendios será responsabilidad exclusiva del Cuerpo de Bomberos de El Salvador.

28. Al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitar todo el proyecto con una estructura desmontable, sin obstaculizar aceras y/o bloquear el paso peatonal o vehicular de los espacios aledaños, con el objeto de proteger la integridad física de las personas en las cercanías inmediatas al proyecto.

29. Posterior a la Recepción de Obra deberá solicitar el Permiso de Habitar, para su registro en la Municipalidad respectiva.

30. Este Permiso no podrá ser utilizado como instrumento jurídico para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.

31. Cualquier infraestructura fuera de los límites de propiedad quedará fuera de este permiso.

32. En caso de suscitarse algún reclamo o denuncia ciudadana durante el proceso constructivo del proyecto, deberán observarse los lineamientos que al respecto defina la Municipalidad respectiva, como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal y marco legal vigente; caso contrario, las autoridades podrán iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.

33. La documentación que integra este expediente se encuentra en versión digital, archivada en OPAMSS con número de resolución N°0308-2025, se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.

34. La presente resolución consta de 4 hojas (3 frente y vuelto y una solo frente) y 270 planos, ambos en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estos deja sin efecto la presente, a continuación, se detallan los planos por hojas de especialidad:

Especialidad	Nombre de Archivo PDF	Hojas	Cantidad
ARQUITECTONICOS	71 ARQ 01 PLANOS ARQUITECTONICOS V2	A-00A-00; (A-21 a A-22; A-24; (A-39 a A-40)	26
	1 LEVANTAMIENTO LA MASCOTA 3 PORCIONES DICIEMBRE 2023-TOPOGRAFIA-signed	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	1
	1 A-23 v2-signed	A-23	1
	74 ARQ 04 PLANTAS DE ACABADOS V2	A-54; (A-56 a A-69)	15
	3 A-55 v2-signed	A-55	1
	72 ARQ 02 PLANOS GENALETICA V2	A-25 a A-37	13
	73 ARQ 03 PLANOS DE AREAS PRIVATIVAS V2	A-41 a A-53	13
	75 ARQ 05 DETALLES ARQUITECTONICOS V2	A-70 a A-73	4

PERMISOS

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Torre Quattro Nivel 11, Complejo World Trade Center
Sobre 87 Avenida Norte y Calle El Mirador
San Salvador Centro, El Salvador C.A.
Email: tramites@opamss.org.sv, Tel.: (503) 2234-0600

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0308-2025 de fecha 17 de julio de 2025

	26 NLM HVAC CISTERNA DE PRESURIZACION-signed	CE-01, HVAC-01 a HVAC-14, HVAC-SEC A, HVAC-SEC C	17
ESTRUCTURALES	27 NLM STR 03 PLANOS ESTRUCTURALES v2-signed	(0.102 a 0.125), (0.301 a 0.307), (0.501 a 0.545)	76
	28 NLM STR MURO DOBLE NAILING-signed	0.1000, 0.1001	2
HIDRAULICOS	3 NLM SAN AGUAS LLUVIAS V2 - signed	IH-02 a IH-18	18
	1 NLM HID AGUA POTABLE V2 - signed	IH-26 a IH-42	17
	4 NLM SAN AGUAS NEGRAS V2 - signed	IH-19 a IH-35	17
	2 NLM HID CONTRA INCENDIOS V2-signed	IH-43 a IH-47	15
ELECTRICOS	18 NLM PLANOS ELECTRICOS V2 - signed	IE-01 a IE-33	33

36. **ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, -ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: TRAMITES@OPAMSS.ORG.SV, Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.**
36. **PUEDE GENERAR INFORME DE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AQUÍ UTILIZADAS, EN EL SIGUIENTE ENLACE** https://vol.uanatapa.com/detail-validation-signatures%5b0%5d-certificates%5b0
37. **LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.**

DIOS UNION LIBERTAD

José Eduardo García Rojas
Coordinador del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano con delegación del Director Ejecutivo de fecha 06 de enero de 2025

COAMSS OPAMSS

José Ricardo Ulloa Umanzor
Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano

PERMISOS

RESOLUCIÓN MARN-NFA2480-2024-R-266-2025

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los veintisiete días del mes de marzo de dos mil veinticinco. Vistas las diligencias promovidas por la licenciada Rut Rebeca Pérez Espinoza, quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, titular del proyecto denominado: **"NU LA MASCOTA"**, EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CONSIDERANDO

I. Que se ha analizado la información presentada en el expediente administrativo del proyecto "NU LA MASCOTA", iniciado con la presentación del formulario ambiental, por medio del Sistema de Evaluación Ambiental en línea, en fecha dieciseis de diciembre de dos mil veinticuatro y documentación anexa, y se ha evaluado la envergadura y la naturaleza del impacto potencial a ser causado por la ejecución del proyecto, el cual ha sido categorizado como de impacto ambiental potencial leve, de conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico de fecha veintiseis de marzo de dos mil veinticinco, por lo que es procedente emitir la resolución que conforme derecho corresponde.

II. Con fecha cuatro de junio de dos mil veinticuatro, se emitió el Acuerdo N° 136, publicado en el Diario Oficial No. 111, Tomo No 443, de fecha trece de junio del mismo año; que contiene la delegación a favor del Arquitecto Carlos Andrés Schonenberg Llach, en su carácter de Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental, por lo tanto, se encuentra facultado para firmar resoluciones como la presente.

POR TANTO,

De conformidad a los considerandos anteriores y al artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19 y 22 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente.

RESUELVE:

1. Que el proyecto denominado **"NU LA MASCOTA"**, ubicado en 79ª Avenida Sur y Calle La Mascota, lote No. 52, 53 y 54, Urbanización La Mascota, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el cual consiste en la construcción y posterior funcionamiento de un condominio habitacional vertical, que se desarrollará en un inmueble con una superficie total de 2,931.53 m². El proyecto incluye una torre de apartamentos de 12 niveles, donde se distribuirán 153 unidades habitacionales en 10 tipologías diferentes con 1, 2 y 3 habitaciones, y áreas de apartamentos que varían entre los 31.00m² y 93.00m². El estacionamiento estará distribuido en cuatro niveles del edificio. Además, contará con áreas recreativas identificadas como amenidades, que incluyen estacionamiento para bicicletas, parque lineal exterior, kids park, terraza de eventos, coworking, sala

PERMISOS

RESOLUCIÓN MARN-NF-12086-2024-I-266-2025

de reuniones, sky lounge, game room, BBQ y gimnasio, y cuyo titular es la sociedad **URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada legalmente por la licenciada Rut Rebeca Pérez Espinoza. Dicho proyecto cuenta con un impacto ambiental potencial leve, por lo que, **NO REQUIERE DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

2. Forma parte integrante de la presente Resolución y por consiguiente es de obligatorio cumplimiento para la titular del proyecto, el Dictamen Técnico que se relaciona en el considerando I de la presente Resolución.

3. Que la presente Resolución determina la VIABILIDAD AMBIENTAL del proyecto y no exime a la titular de obtener las autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado, para la ejecución del mismo.

4. Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, la titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y no podrá realizar acción alguna tendiente a ejecutarla, sino hasta que este Ministerio emita la Resolución que corresponda.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir del día de su notificación. COMUNÍQUESE.- DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL. ----------

Firmado digitalmente por CARLOS ANDRÉS ROMERO MARTÍNEZ

Firmado digitalmente por VIRGINIA GARICELA ROMERO CHÁVEZ

[illegible]

[illegible]

PERMISOS

NFA2480-2024 "NU LA MASCOTA"

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DICTAMEN TÉCNICO DEL PROYECTO NFA2480-2024 "NU LA MASCOTA"

I. DATOS GENERALES

Número de expediente:	NFA2480-2024
Nombre del proyecto:	NU LA MASCOTA
Titular:	URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Representante legal:	Licenciada Ruth Rebeca Pérez Espinoza
Ubicación del proyecto:	79ª Avenida Sur y Calle La Mascota, lote No. 52, 53 y 54, Urbanización La Mascota, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador
Coordenada geográfica:	13°41'48.95"N 89°14'7.45"O

II. ANTECEDENTES:

Ingreso del Formulario Ambiental (FA):	16 de diciembre de 2024
Fecha y referencia de Emisión de nota requerimiento de convenio de compensación ambiental:	MARN-DEC-GEA-NFA2480-2024-532-2025, 12 de febrero de 2025
Ingreso de convenio de compensación ambiental:	20 de marzo de 2025

III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Consiste en la construcción y posterior funcionamiento de un condominio habitacional vertical, que se desarrollará en un inmueble con una superficie total de 2,931.95 m². El proyecto incluye una torre de apartamentos de 12 niveles, donde se distribuirán 153 unidades habitacionales en 10 tipologías diferentes con 1, 2 y 3 habitaciones, y áreas de apartamentos que varían entre los 31.00m² y 93.00m². El estacionamiento estará distribuido en cuatro niveles del edificio. Además, contará con áreas recreativas identificadas como amenidades, que incluyen estacionamiento para bicicletas, parque lineal exterior, kids park, terraza de eventos, coworking, sala de reuniones, sky lounge, game room, BBQ y gimnasio.

Figura No.1. Imagen satelital de ubicación del proyecto NFA2480-2024 ÑU LA MASCOTA según Google Earth

PERMISOS

NTAZ480-2024 "NU LA MASCOTA"

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

IV. ANÁLISIS TECNICO

Características sobresalientes del sitio de acuerdo a la Directrices para la zonificación ambiental y los usos del suelo y al Visualizador de Información Geográfica de Evaluación Ambiental (VIGEA):

CONDICIÓN DEL SITIO	DESCRIPCIÓN
Zonificación Ambiental y Usos del Suelo	El proyecto se encuentra dentro de las Directrices para la zonificación ambiental y los usos del suelo de la Región Noroccidental, Decreto Ejecutivo No. 9. El proyecto se encuentra dentro de los usos siguientes: - Zona Edificada

Compensación Ambiental

IMPACTOS A COMPENSAR	DESCRIPCIÓN
Afectación a la cobertura vegetal	El número de árboles a ser afectados serán 22
Impermeabilización del suelo	El área a impermeabilizar "Área útil" es de 2,448.26 m²
	TIPO DE COMPENSACIÓN
Externa	La compensación ambiental se realizará a través de un convenio con el Fondo de la Iniciativa para las Américas (FIAES) y la titular del proyecto NTAZ480-2024 "NU La Mascota", por el monto de DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO 39/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($2,785.39).

Factibilidades y servicios básicos del proyecto

FACTIBILIDAD	AUTORIDAD COMPETENTE	DESCRIPCIÓN
Factibilidad de Calificación del Lugar	Expediente N° 3646-2024 de fecha 24 de julio de 2024 otorgada por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador	CALIFICACIÓN DE LUGAR para uso de suelo Habitacional en altura denominado "NU MASCOTA" en un área de 2,931.55m² conformado por 3 terrenos según escrituras de compraventa inscritas en el Centro Nacional de Registros - CNR a favor de BLUEFIN CAPITAL S.A. de C.V. y NINU S.A. de C.V. ubicado en 79ª Avenida Sur y Calle La Mascota, lote No. 52, 53 y 54, Urbanización La Mascota, Municipio y Departamento de San Salvador.

Manejo de aguas residuales ordinarias:

TIPO DE SISTEMA	DESCRIPCIÓN
Conexión a red de alcantarillado ANDA	La descarga de aguas residuales puede realizarse al colector existente en Calle La Mascota, frente al inmueble

Abastecimiento de agua potable

El proyecto contará con agua potable, suministrado por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados ANDA

PERMISOS

NFA2480-2024 "NU LA MASCOTA"

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

V. SOBRE LOS CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN

Considerando la información presentada por la titular del proyecto y el documento de Criterios de Categorización de Actividades, Obras o Proyectos, emitidos mediante el Acuerdo Nº 277, publicado en el Diario Oficial Número 149, Tomo Nº 416, de fecha 15 de agosto de 2017, y el Decreto Ejecutivo No 8, el cual establece la "Modificación de Criterios de Categorización de Actividades, Obras o Proyectos, publicado en el Diario Oficial número 216, Tomo Nº421, de fecha 19 de noviembre de 2018, se tiene la siguiente condición de proyecto, para los criterios identificados con Potencial Impacto Ambiental Leve (PIAL).

Sobre los criterios de categorizacion generales.

Tabla 1. Evaluación de criterios asociados a la condición del lugar

Tipo de Criterio	Criterio	PIAB	PIAL	PIAMA	Condición de Proyecto
CIA	Afectación de la cobertura arborea (Numero de arboles con DAP > 50 cm)	Ningun arbol afectado	1 arbol o más (4)	1 arbol o mas	El número de árboles a ser afectados serán 22 los cuales fueron compensados mediante convenio
CIA	Ubicado dentro de una zona con cobertura arborea	Baja	Media (4)	Alta	El proyecto se encuentra dentro de una zona con cobertura arborea media

Evaluacion global de los criterios de categorización

Impacto ambiental potencial	Valor minimo requerido para la categoria	Condición de Proyecto
Potencial Impacto Ambiental Leve (PIAL)	6	8

De la evaluación global de los criterios de categorización de actividades, obras o proyectos, se establece que el proyecto cumple la condición del valor mínimo requerido para la categoría de Potencial Impacto Ambiental Leve (PIAL).

VI. CONCLUSIÓN

Despues de realizada la evaluación ambiental del Formulario Ambiental, respuestas a las observaciones emitidas a dicho formulario, e información adicional del proyecto **NFA2480-2024 "NU LA MASCOTA"**, el cual se encuentra ubicado en 79ª Avenida Sur y Calle La Mascota, lote No. 52, 53 y 54, Urbanización La Mascota, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, y los criterios de categorización de actividades, obras o proyecto, emitidos mediante Acuerdo Nº 277, publicado en el Diario Oficial Número 149, Tomo Nº 416, de fecha 15 de agosto de 2017 y el Decreto Ejecutivo No 8, de Modificación de Criterios de Categorización de Actividades, Obras o Proyectos, publicado en el Diario Oficial número 216, Tomo Nº421, de fecha 19 de noviembre de 2018, asociados al mismo, y detallados en el romano V. SOBRE LOS CRITERIOS DE CATEGORIZACION, por lo que se determina que los impactos relacionados con la ejecución del proyecto son **leves** de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial, por tanto, **NO REQUIERE DE LA ELABORACION DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**.

El Ministerio puede sin previo aviso, realizar inspecciones pertinentes, con el propósito de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente dictamen técnico de conformidad a lo establecido en el Art. 28 de la Ley del Medio Ambiente.

PERMISOS

MA2489-2024 NUEVA MASCOTA

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
GERENCIA DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO

1. La Titular debe ejecutar el proyecto según lo especificado en el Formulario Ambiental y documentación adicional, la cual sirvió de fundamento para este dictamen.
2. Durante la ejecución del proyecto, la Titular es responsable del manejo de las aguas lluvias que se generen en el proyecto, debiendo establecer obras para la canalización de las mismas, de manera tal que no perjudiquen los terrenos colindantes.
3. Durante la etapa de ejecución del proyecto, la Titular es responsable del manejo de las aguas residuales que se generen en la zona, debiendo contar de uno o dos sanitarios portátiles por cada 25 trabajadores para la disposición de las aguas residuales.
4. Los materiales provenientes de la limpieza, descapote, y cualquier otro residuo o desecho generado en la etapa de preparación del sitio, deberán ser depositados en el área de disposición de materiales terreos, debiendo contar con un registro del material depositado y los volúmenes y mantener los registros cuando sean requeridos por personal de esta Cartera de Estado.
5. Es responsabilidad de la Titular realizar las correcciones que correspondan, para subsanar las siguientes condiciones:
   - Actividades no previstas
   - Impactos ambientales adversos no contemplados, que surjan durante la ejecución del proyecto.
6. La Titular es responsable de prevenir, eliminar, corregir, atender, compensar o potenciar cualquier impacto adverso no identificado que surja de la ejecución del proyecto.
7. Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, la Titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente.

Este Dictamen Técnico determina la VIABILIDAD AMBIENTAL del proyecto, según el Formulario Ambiental, información adicional y anexos, por lo que no sustituye las normas técnicas y legales de otras autoridades competentes con el mismo. Por lo que NO SE AUTORIZA LA EJECUCIÓN DE OBRAS FÍSICAS, ACTIVIDADES DE TERRACERÍA (manual o mecánica) NI CONSTITUYE AUTORIZACIÓN DE TALA DE ÁRBOLES.

Las condiciones establecidas en el presente Dictamen son de cumplimiento obligatorio para la Titular, en la ejecución del proyecto y su incumplimiento acarrea a este Ministerio iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento.

San Salvador, 26 de marzo de 2025

Evaluado por: Técnico en Evaluación Ambiental	Firmado digitalmente por SOFIA NOVOA GAVIDIA
Visto Bueno: Gerente de Evaluación Ambiental	Firmado digitalmente por LILIA MARIA CAÑAS VILLACORTA

PERMISOS

La Suscrita Notaria **CERTIFICA**: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, con el cual confronte y, que consta de TRES folios y para los efectos del artículo treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, extiendo, firmo y sello la presente en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los quince días del mes de abril de dos mil veintiséis.

PLANO DE UBICACIÓN

FOTOGRAFÍAS

Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO- ECONÓMICO

ELABORADO PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NU LA MASCOTA (FTIRTNULM)

Respecto al proyecto de desarrollo de una torre de apartamentos: "NU LA MASCOTA", situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador.

JUNIO 2026

Elaborado por:
Lic. Ricardo Arturo Andino Gutiérrez
Actualizado al 13 de julio de 2026.

CONTENIDO

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO 4
   a. Identificación del Proyecto 4
      i. Nombre del Proyecto 4
      ii. Ubicación General del Proyecto 4
      iii. Tipo de Proyecto 5
   b. Destino del Proyecto 6
   c. Estatus Actual del Proyecto 7
   d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio 8
   e. Análisis de la Ubicación del Proyecto 9
      i. Ubicación Geográfica 9
      ii. Opciones de Ubicación 11
      iii. Resultados del análisis de la ubicación del proyecto: 14
   f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada 15
   g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto 17
2. ESTUDIO DE MERCADO 18
   a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto 20
      i. Fuerzas de Mercado 20
      ii. Definición de Política de Demanda 23
   b. Análisis del Mercado Meta 24
   c. Análisis de Precio y Sensibilidad 27
   d. Análisis de Factores de Oferta 29
      i. Disponibilidad y Tipo de Inmuebles 29
      ii. Opciones de Ubicación 31
      iii. Resultados del análisis de la ubicación del proyecto: 34
   e. Análisis de la Competencia Actual y Potencial 35
   f. Pautas de Comercialización 39
   g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio 40

3. RIESGOS DEL PROYECTO 42
a. Riesgos de las Proyecciones Financieras 43
b. Riesgo de Siniestros 44
c. Riesgo de Ubicación 45
d. Riesgo de Financiamiento 47
e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción 48
f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicio Complementarios en el Proyecto 50
g. Riesgos Asociados a la Contracción de la Demanda en el Mercado Inmobiliario de El Salvador 51
h. Riesgo Ambiental 52
i. Riesgo legal 54
4. ASPECTOS TÉCNICOS 56
a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas 56
i. Descripción del Proyecto 56
b. Cuadro de Valores 62
c. Levantamiento Topográfico 63
d. Plano de distribución de lotes 64
e. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos 65
i. PLANOS ARQUITECTÓNICOS 65
ii. PLANOS ESTRUCTURALES 72
iii. PLANOS ELÉCTRICOS 78
iv. PLANOS HIDRÁULICOS 83
f. Estudio del Impacto Ambiental 88
g. Estudio de Suelos 89
h. Resolución de Permiso de Construcción 91
5. ASPECTOS LEGALES 92
a. Propiedad del Inmueble 92
b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inmueble 93
c. Ficha Catastral y Certificación Extractada 94
d. Informe de los Contratos Suscritos 95

6. ASPECTOS FINANCIEROS 96

a. Determinación del Punto de Equilibrio 96

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos 96

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción 98

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto 98

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión 98

f. Proyecciones de Ventas e Ingresos 99

g. Proyecciones de Costos y Gastos 100

h. Flujos de Inversión y Rentabilidad 102

i. Justificación del Plazo 103

j. Avalúo del Inmueble 104

k. Lineamientos para el Financiamiento 104

l. Lineamientos para realizar desembolsos 106

7. CONCLUSIÓN 107

8. ANEXOS 108

a. Resolución de permiso de construcción 108

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

a. Identificación del Proyecto

i. Nombre del Proyecto

El proyecto habitacional en desarrollo se ha denominado "NU LA MASCOTA". Este consiste en una torre de apartamentos de 14 niveles, de los cuales cuatro están destinados a estacionamientos. Además, incorpora áreas técnicas y zonas de amenidades diseñadas para garantizar el adecuado funcionamiento del edificio y satisfacer los requerimientos operativos y de confort del proyecto y cuyas especificaciones técnicas se detallan en el cuarto numeral del presente informe.

El proyecto se desarrollará dentro de un Fondo de Titularización de Inmuebles, acorde a la Ley de Titularización de Activos.

ii. Ubicación General del Proyecto

El proyecto se desarrollará en inmueble situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador.

Ilustración. Esquema ubicación del inmueble del proyecto, proporcionada por Urban Properties S.A. de C.V.

El terreno posee un área de dos mil novecientos treinta y uno punto cincuenta y tres metros cuadrados (2,931.53 m^2), con matrícula número 60694296-00000 (SEIS CERO SEIS NUEVE CUATRO DOS NUEVE SEIS GUIÓN CERO CERO CERO CERO CERO).

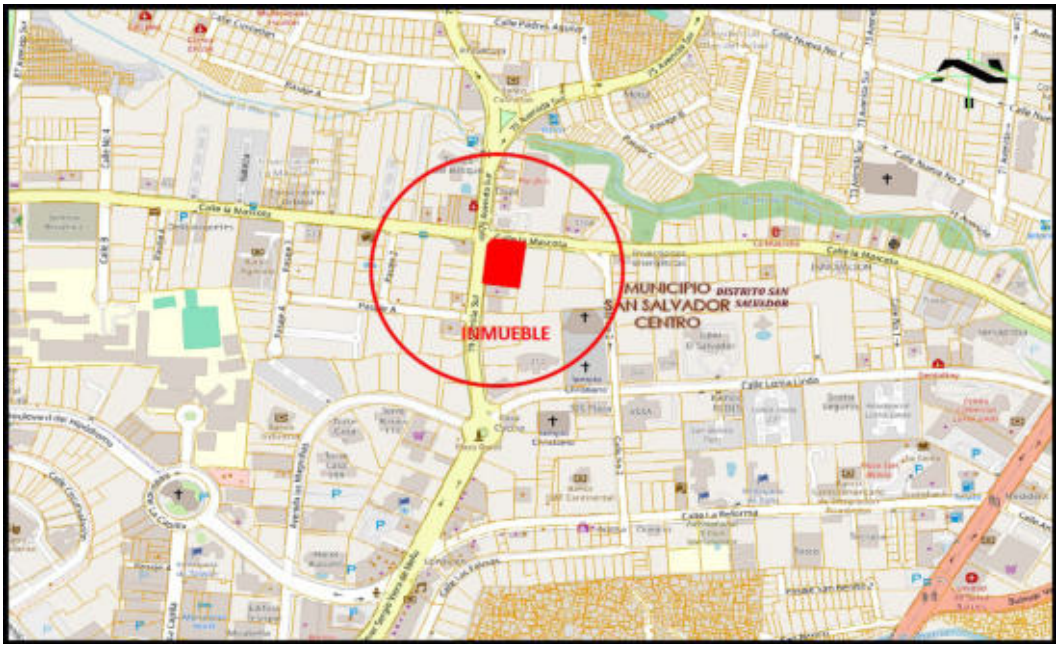


Ilustración. Esquema ubicación del inmueble del proyecto, proporcionada por Urban Properties S.A. de C.V.

El terreno se encuentra ubicado en una zona urbanizada y de alta plusvalía, caracterizada por el desarrollo de proyectos residenciales y habitacionales verticales, con topografía alomada y sectores semi planos. El inmueble cuenta con acceso a través de calles pavimentadas en buen estado de mantenimiento y adecuada conectividad hacia importantes arterias de circulación del Área Metropolitana de San Salvador.

Asimismo, la ubicación estratégica del inmueble, en el sector de Urbanización La Mascota y cercano a zonas comerciales, corporativas, restaurantes, farmacias, estaciones de servicio y otros servicios complementarios, representa un factor favorable para el desarrollo de un proyecto habitacional de apartamentos, considerando la demanda y dinamismo inmobiliario de la zona.

iii. Tipo de Proyecto

El diseño del proyecto NU La Mascota contempla el desarrollo de una torre habitacional de apartamentos, acompañada de áreas de estacionamiento, áreas técnicas y amenidades destinadas al adecuado funcionamiento y operatividad del complejo. La torre contará con doce niveles destinados a apartamentos, conformados por ciento cincuenta y tres (153) unidades habitacionales distribuidas en diez tipologías diferentes de apartamentos de una, dos y tres habitaciones, con áreas aproximadas entre treinta y un metros cuadrados (31 m^2) y noventa y tres metros cuadrados (93 m^2).

El proyecto contará además con cuatro niveles destinados a estacionamientos, integrados por un nivel de sótano, planta baja y dos niveles superiores de parqueo, los cuales incluirán áreas complementarias para el funcionamiento del complejo, tales como bodegas, cuartos eléctricos, cuarto de bombas, planta de emergencia y demás infraestructura técnica requerida. Asimismo, cada nivel contará con la señalización correspondiente de conformidad con la normativa aplicable.

En cuanto a los accesos, el proyecto dispondrá de dos ingresos vehiculares y un acceso peatonal. Sobre Calle La Mascota se ubicará el acceso exclusivo para ingreso y salida de los condóminos, mientras que sobre la 79 Avenida Sur se localizará el acceso vehicular y peatonal destinado tanto para residentes como para visitas.

Dentro de las amenidades proyectadas se contemplan áreas recreativas y sociales orientadas a brindar espacios de convivencia, recreación y bienestar para los residentes, entre las que destacan: parque lineal exterior, área de juegos infantiles (Kids Park), terraza de eventos y yoga, coworking, sala de reuniones, sky lounge, game room, área de BBQ y gimnasio. Estas amenidades estarán distribuidas en distintos niveles del proyecto, combinando espacios abiertos y cerrados en función de las actividades previstas.

Adicionalmente, el proyecto incorpora el diseño de un espacio recreativo orientado a promover la convivencia y la integración con el entorno urbano, permitiendo a los residentes disponer de áreas verdes y espacios al aire libre como complemento a las amenidades del complejo. El mantenimiento de dichas áreas estará bajo responsabilidad del condominio.

b. Destino del Proyecto

El proyecto NU La Mascota es de carácter habitacional y contempla el desarrollo de vivienda vertical mediante una torre de apartamentos conformada por ciento cincuenta y tres (153) unidades habitacionales distribuidas en tipologías de una, dos y tres habitaciones. El proyecto incorpora además áreas de estacionamiento, áreas técnicas y diversas amenidades orientadas a brindar espacios de convivencia, recreación y bienestar para los residentes.

Dentro de las amenidades proyectadas se incluyen parque lineal exterior, área de juegos infantiles (Kids Park), terraza de eventos y yoga, coworking, sala de reuniones,

sky lounge, game room, área de BBQ y gimnasio, así como áreas verdes y espacios abiertos destinados al uso y disfrute de los residentes del complejo.

A continuación, se presenta un resumen general de las principales características del proyecto habitacional NU La Mascota:

Característica del proyecto	Cantidad
Total de niveles de apartamentos	12 niveles
Total de unidades habitacionales	153 unidades
Tipologías de apartamentos	10 tipologías
Tipos de apartamentos	1, 2 y 3 habitaciones
Área aproximada de apartamentos	Desde 31 m^2 hasta 93 m^2
Niveles de estacionamiento	4 niveles
Accesos vehiculares	2 accesos
Accesos peatonales	1 acceso
Amenidades principales	Coworking, gimnasio, sky lounge, game room, BBQ, terraza de eventos, parque lineal, kids park y sala de reuniones

c. Estatus Actual del Proyecto

Durante el año 2025, inició formalmente la ejecución del proyecto habitacional NU La Mascota, comenzando con las etapas de demoliciones, terracería y obras de protección del terreno. Posteriormente, el cronograma del proyecto contempla el desarrollo de la estructura principal, acabados y equipamiento del complejo, proyectándose la finalización de la construcción de la torre para febrero de 2027, iniciando el período de escrituraciones en marzo 2027 y finalizando su proceso de venta en junio 2029. A este momento el proyecto se encuentra en fase de construcción de la estructura principal. Además, se cuenta con un avance de obra del 44%, acorde a lo informado por el perito valuador GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS, S.A. DE C.V., en su informe del 04 de mayo de 2026.

Asimismo, es importante detallar que se tiene una póliza de todo riesgo contratista con una vigencia hasta el 14 de marzo de 2027, a nombre de Urban Properties, S.A. de C.V., y que, una vez constituido el Fondo de Titularización, se trasladará al FTIRTNULM.

De esta manera, el seguro cubre la totalidad del proceso constructivo, y esto permite:

(i) Tener un margen aproximado de dos semanas para trasladar la póliza todo riesgo contratista a una de todo riesgo incendio, una vez finalizado el proceso constructivo;

(ii) Utilizar este margen de tiempo para cualquier atraso en la finalización de la construcción.

Sobre los aspectos legales del proyecto se hace referencia a los mismos en el capítulo 5 de este estudio, donde ya se cuentan y se enumeran los permisos, factibilidades y autorizaciones obtenidas para el proyecto. Con respecto al desempeño financiero del proyecto se profundiza en el capítulo 6 del presente. Adicionalmente, en el capítulo 3, se detallan los principales riesgos asociados al proyecto, las medidas para su mitigación y la cobertura de los mismos.

d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio

Los aspectos mínimos a ser evaluados en el presente estudio son:

- **Definición del Mercado Objetivo:** corresponde a la identificación del segmento de clientes al cual se orienta el proyecto habitacional, considerando variables demográficas, comportamiento del mercado, tendencias de consumo y demanda inmobiliaria. Para ello, se desarrolla un análisis de mercado que permite determinar el perfil de potenciales compradores y las condiciones generales del sector. La metodología aplicada y los principales resultados se presentan en el segundo numeral del presente informe.
- **Análisis de proyectos y propiedades comparables:** se efectúa una evaluación comparativa respecto a desarrollos inmobiliarios similares disponibles en el mercado, considerando características relevantes como ubicación, dimensiones, amenidades, nivel constructivo y precios de comercialización. Dicho análisis permite determinar el posicionamiento competitivo del proyecto y evaluar la razonabilidad de los precios estimados. El detalle correspondiente se incorpora en el segundo numeral del presente documento.
- **Evaluación de la competencia:** se analizan proyectos habitacionales existentes y futuros ubicados en zonas cercanas o dirigidos a segmentos similares de mercado, con el propósito de identificar condiciones competitivas, oportunidades comerciales y posibles riesgos asociados al comportamiento de la oferta inmobiliaria. Este análisis se desarrolla en el apartado correspondiente a competencia potencial dentro del segundo numeral del informe.
- **Proyecciones y Desempeño Financiero:** se presentan los principales supuestos financieros considerados para la estimación de ingresos, costos y gastos asociados al proyecto, así como las proyecciones financieras relacionadas con su desarrollo y comercialización. Asimismo, se incluyen ejercicios de sensibilidad y simulaciones

financieras orientadas a evaluar distintos escenarios y el comportamiento esperado de los resultados del proyecto. Este análisis se amplía en el sexto numeral del presente informe.

- **Identificación y evaluación de riesgos:** el estudio incorpora un análisis de los principales riesgos asociados al proyecto, incluyendo riesgos constructivos, financieros, ambientales, operativos, comerciales y de mercado, así como posibles retrasos en la ejecución o variaciones en la demanda inmobiliaria. De igual forma, se describen las medidas y mitigantes considerados para reducir la exposición de los inversionistas y fortalecer la viabilidad del proyecto. El detalle correspondiente se desarrolla en el tercer numeral del presente informe.

e. Análisis de la Ubicación del Proyecto

i. Ubicación Geográfica

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto NU La Mascota se considera estratégica para el desarrollo de vivienda vertical, debido a su cercanía con sectores de alta plusvalía y desarrollo urbano como la Colonia San Benito y Zona Rosa de San Salvador. El entorno se caracteriza por una importante concentración de oficinas corporativas, comercios, restaurantes, hoteles, servicios y proyectos habitacionales, lo que ha contribuido a consolidar la zona como uno de los sectores de mayor dinamismo inmobiliario dentro del Área Metropolitana de San Salvador.

De acuerdo con análisis del sector inmobiliario, San Benito ha experimentado un crecimiento sostenido en el desarrollo de proyectos residenciales y de uso mixto, impulsado por factores como su ubicación estratégica, conectividad y disponibilidad de servicios. Asimismo, se destaca que la zona mantiene una alta demanda para proyectos habitacionales orientados a segmentos que buscan cercanía a centros corporativos, comerciales y de entretenimiento, así como un entorno urbano consolidado.[1]

Asimismo, publicaciones especializadas sobre el mercado inmobiliario salvadoreño señalan que las zonas con mayor valorización y crecimiento urbano en San Salvador corresponden a sectores que cuentan con infraestructura consolidada, acceso a

[1] https://www.citymax-la.com/el-desarrollo-inmobiliario-de-san-benito-en-san-salvador/

servicios, conectividad y desarrollo de nuevos proyectos residenciales verticales, características que se observan en el entorno donde se desarrollará el proyecto NU La Mascota.[2]

En este contexto, la ubicación del proyecto favorece su atractivo comercial y habitacional, considerando la tendencia creciente hacia desarrollos verticales en zonas urbanas consolidadas, así como la preferencia del mercado por proyectos con acceso cercano a servicios, centros de trabajo y espacios de recreación.

Como parte de este estudio se lleva a cabo un análisis comparativo de propiedades disponibles en la zona de influencia del proyecto para determinar la idoneidad del inmueble seleccionado para el desarrollo del proyecto habitacional "NU LA MASCOTA".

Para la selección de la ubicación del proyecto, se utilizó una metodología de puntuación y ponderación de criterios, en razón de las necesidades específicas del desarrollo evaluado. Los criterios utilizados y sus respectivas ponderaciones son:

- Ubicación Geográfica – 25%
- Zonificación y Regulaciones – 25%
- Infraestructura y Servicios Públicos – 25%
- Costos y Viabilidad Económica – 25%

Además, el puntaje para cada uno de los criterios será de acuerdo a lo siguiente:

- IDEAL: 25 puntos
- MUY BUENO: 20 puntos
- BUENO: 15 puntos
- REGULAR: 10 puntos
- MALO: 5 puntos
- MUY MALO: cero puntos

[2] https://www.elsalvador.com/dinero-y-negocios/entorno-economico/apartamentos-casas-vias-urbanas-san-salvador/1247029/2025/

ii. Opciones de Ubicación

En el análisis se evaluaron las siguientes opciones de ubicación para el proyecto:

Opción A: Inmueble en Urbanización La Mascota

Ilustración. Esquema ubicación del inmueble del proyecto, proporcionada por Urban Properties S.A. de C.V.

Para el análisis de la Opción A, inmueble situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador, se tomaron datos de avalúo y estudios técnicos proporcionados para el desarrollo del proyecto.

Área: 4,194.43 v^2 (2,931.53 m^2)

Ubicación: Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador.

Topografía: Terreno con condiciones adecuadas para desarrollo habitacional vertical, considerando las evaluaciones técnicas realizadas.

Precio Total: USD$2,325,000.00.

Características: Inmueble ubicado en una zona urbana consolidada de alta plusvalía, con cercanía a sectores como San Benito y Zona Rosa. Cuenta con acceso a servicios básicos, conectividad a principales vías de circulación y un entorno predominantemente residencial con presencia de desarrollos habitacionales verticales. Su extensión y configuración permiten el desarrollo de un proyecto de vivienda vertical de mayor escala en comparación con otras alternativas evaluadas, manteniendo un equilibrio entre ubicación, tamaño y potencial de desarrollo.

Opción B: Inmueble en Colonia San Benito

Ilustración. Esquema ubicación del inmueble ofertado por PROPI El Salvador.

Para el análisis de la Opción B, inmueble situado en sector Calle La Mascota, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador, se tomaron como referencia propiedades ofertadas en el mercado inmobiliario local.[3]

Área: 4,000.00 v^2 (2,794.80 m^2)

Ubicación: Colonia San Benito, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador.

Topografía: plana, con dimensiones regulares y frente amplio, adecuada para desarrollo habitacional.

Precio Total: USD$5,400,000.00.

Características: Terreno con configuración de 65 metros de frente por 43 metros de fondo, ubicado en una zona de alta plusvalía, con acceso a servicios, cercanía a comercios, oficinas y proyectos residenciales. Condiciones favorables para desarrollo inmobiliario, aunque con valores de mercado elevados en comparación con otras opciones dentro del sector.

---

[3] https://www.propilatam.com/sv/venta/terreno/san-salvador/terreno-en-colonia-san-benito-departamento-de-san-salvador/3933

Opción C: Inmueble cerca Salvador del Mundo

Ilustración. Esquema ubicación del inmueble ofertado por Encuentra 24 El Salvador.

Para el análisis de la Opción C, inmueble situado en sector Salvador del Mundo, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador, se tomaron como referencia propiedades ofertadas en el mercado inmobiliario local.[4]

Área: 2,272.45 v^2 (1,588.24 m^2).

Ubicación: Zona Salvador del Mundo, Distrito de San Salvador, Municipio San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

Topografía: alomada, con sectores semi planos.

Precio Total: USD$1,550,000.00

Características: Terreno ubicado en una zona de alta circulación vehicular y con exposición comercial relevante, por su cercanía al sector Salvador del Mundo. Su ubicación puede ser favorable para usos comerciales, institucionales o desarrollos mixtos; sin embargo, por su menor extensión respecto al inmueble seleccionado para NU La Mascota y por el perfil más comercial del entorno, presenta condiciones menos alineadas con un proyecto habitacional vertical de mayor escala.

---

[4] https://www.encuentra24.com/el-salvador-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-venta-de-esquina-z-salvador-del-mundo/32080262

iii. Resultados del análisis de la ubicación del proyecto:

Alternativas	Hipotético Ideal		Opción A		Opción B		Opción C	
Ubicación Geográfica	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%	BUENO	15%
Zonificación y Regulaciones	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	BUENO	15%
Infraestructura y Servicios Públicos	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%
Costos y Viabilidad Económica	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	BUENO	15%	MUY BUENO	20%
Puntaje Global	**100%**		**OPC. A**	**95%**	**OPC. B**	**80%**	**OPC. C**	**70%**

El análisis comparativo efectuado entre las distintas alternativas de ubicación permite concluir que la Opción A, correspondiente al inmueble situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, en la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador, constituye la alternativa más adecuada para el desarrollo del proyecto.

Dicha opción presenta un balance favorable entre ubicación estratégica, disponibilidad de servicios, condiciones urbanísticas y viabilidad económica, lo cual permite el desarrollo de un proyecto habitacional vertical acorde a las condiciones del mercado inmobiliario actual. En comparación con las demás alternativas evaluadas, la Opción A destaca por su entorno predominantemente residencial, su cercanía a zonas de alta plusvalía como San Benito y Zona Rosa, así como por su configuración y extensión, que permiten el desarrollo de un proyecto de mayor escala y funcionalidad.

Si bien existen otras opciones con características favorables en términos de ubicación o dimensiones, estas presentan limitaciones relacionadas con costos elevados, condiciones urbanas menos adecuadas para el enfoque habitacional o restricciones en su potencial de desarrollo, lo cual reduce su viabilidad en comparación con la opción seleccionada.

En este sentido, la Opción A reúne las condiciones técnicas, urbanísticas y económicas necesarias para asegurar el adecuado desarrollo del proyecto NU La Mascota, permitiendo maximizar su potencial comercial, optimizar el uso del terreno y contribuir al cumplimiento de los objetivos del Fondo de Titularización, en beneficio de los inversionistas.

f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada

El presente apartado tiene como fin responder a las siguientes interrogantes establecidas dentro de los aspectos mínimos requeridos para el análisis del proyecto:

- ¿Es apropiado para el sitio?
- ¿Es la mejor propiedad?
- ¿Hay servicios básicos?
- ¿Acepta la comunidad vecina el desarrollo?

El proyecto se ubica en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador. La zona corresponde a un sector urbano consolidado con alta conectividad y cercanía a áreas de importante dinamismo inmobiliario como Colonia San Benito y Zona Rosa. El entorno inmediato se caracteriza por la presencia de desarrollos residenciales, oficinas corporativas, restaurantes, comercios, centros de servicios y proyectos habitacionales verticales, factores que favorecen el desarrollo de proyectos de vivienda vertical y fortalecen el atractivo comercial y habitacional del sector.

El inmueble cuenta con acceso a través de calles pavimentadas en buen estado de mantenimiento y dispone de conectividad hacia importantes arterias de circulación del Área Metropolitana de San Salvador, facilitando el acceso vehicular y peatonal al proyecto. Asimismo, el sector dispone de infraestructura urbana consolidada y acceso a servicios básicos, incluyendo energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones, drenaje sanitario y pluvial, así como servicios municipales de recolección de desechos sólidos, lo cual proporciona condiciones favorables para el adecuado desarrollo y funcionamiento del proyecto.

La ubicación del proyecto se considera adecuada para el desarrollo habitacional propuesto, tomando en consideración las características urbanas de la zona, el comportamiento del mercado inmobiliario en sectores aledaños y la tendencia de crecimiento de proyectos residenciales verticales dentro del Área Metropolitana de San Salvador. Asimismo, el inmueble presenta condiciones favorables de accesibilidad, cercanía a servicios y conectividad, aspectos que fortalecen el potencial comercial y habitacional del proyecto.

Como parte de los análisis técnicos efectuados para el desarrollo del proyecto, durante el año 2024, se realizaron estudios geofísicos, análisis de respuesta de sitio, estudios

geotécnicos y levantamientos topográficos especializados sobre el terreno del proyecto. Dichos estudios incluyeron sondeos rotativos, ensayos de penetración estándar (SPT), extracción de muestras inalteradas y evaluaciones de las condiciones del subsuelo y comportamiento geotécnico del sitio.

De acuerdo con los informes técnicos elaborados por INGENYARSE S.A. DE C.V. (estudio geotécnico) y NARVAEZ HINDS, S.A. DE C.V. (estudio geofísico), las evaluaciones efectuadas permitieron caracterizar las condiciones del terreno y desarrollar modelos geotécnicos del sitio para fines de diseño y cimentación del proyecto. Asimismo, se realizaron análisis de respuesta sísmica del terreno y clasificación del sitio, orientados a evaluar las condiciones geotécnicas y estructurales requeridas para el desarrollo del proyecto habitacional. En el caso del levantamiento topográfico realizado para el proyecto permitió establecer la configuración física del inmueble, niveles del terreno y ubicación de los distintos puntos de exploración geotécnica utilizados durante los estudios técnicos efectuados en el sitio.

A la fecha de elaboración del presente estudio, no se tiene conocimiento de oposiciones relevantes por parte de propietarios o residentes colindantes respecto al desarrollo del proyecto. Asimismo, considerando que el inmueble se encuentra ubicado en una zona urbana consolidada y caracterizada por la presencia de desarrollos habitacionales y comerciales, el desarrollo del proyecto es consistente con las características y dinámica del sector.

En conclusión, el proyecto NU La Mascota se considera apropiado para el sitio seleccionado, debido a que se desarrolla dentro de una zona urbana consolidada, con adecuada conectividad, disponibilidad de servicios básicos e infraestructura urbana favorable para proyectos de vivienda vertical. La ubicación del inmueble dentro de un sector de alta plusvalía y dinamismo inmobiliario fortalece el potencial comercial y habitacional del proyecto, considerando además la cercanía a servicios, comercios, oficinas y principales vías de circulación del Área Metropolitana de San Salvador. Asimismo, el inmueble presenta condiciones adecuadas para el desarrollo proyectado, respaldadas por la realización de estudios geotécnicos, geofísicos, análisis de respuesta de sitio y levantamientos topográficos efectuados por firmas especializadas, los cuales permitieron evaluar las características del terreno y las condiciones técnicas necesarias para el diseño y construcción del proyecto.

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

A la fecha de elaboración de este informe los profesionales asignados al proyecto son:

Rubro	Asignado	PAÍS
Diseño arquitectónico	Arq. Kevin Bryan Martínez Moreno	El Salvador
Diseño Estructural	Ing. Ricardo Ernesto Narváez Hinds	El Salvador
Diseño Eléctrico	Ing. José Roberto Puente Rosales	El Salvador
Diseño Hidráulico	Ing. Roger Alexander Villeda García	El Salvador
Diseño Mecánico	Ing. Rodolfo Antonio Zarate	El Salvador
Construcción	Inversiones Omni, S.A. de C.V.	El Salvador
Supervisión	Alpha Inversiones, S.A. de C.V.	El Salvador
Comercialización	Alpha Inversiones, S.A. de C.V.	El Salvador

2. ESTUDIO DE MERCADO

NU La Mascota es un proyecto inmobiliario de vivienda vertical desarrollado por Urban Properties, una empresa que forma parte de la reconocida sociedad Alpha Inmobiliaria con experiencia en el desarrollo de proyectos residenciales y urbanísticos. El proyecto se desarrolla sobre un inmueble ubicado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador, dentro de una de las zonas de mayor desarrollo urbano, conectividad y plusvalía del Área Metropolitana de San Salvador. Actualmente, el proyecto se encuentra en etapa de construcción y comercialización.

El concepto de NU La Mascota está orientado al desarrollo de un proyecto habitacional moderno y funcional con ambientes de convivencia saludable, en el que los condóminos puedan disfrutar de actividades al aire libre y conectar con la naturaleza, además de estar ubicado en una de las arterias de la ciudad más concurridas y cerca de diversos negocios, escuelas, hospitales, supermercados, entre otros.

El proyecto combina accesibilidad, ubicación estratégica y diseño habitacional vertical orientado a las necesidades actuales del mercado inmobiliario. Entre las principales características del proyecto se encuentran las siguientes:

- **Cantidad de niveles:** el proyecto contempla el desarrollo de una torre habitacional vertical de catorce niveles, incluyendo niveles destinados a estacionamientos y áreas complementarias.
- **Unidades habitacionales:** el proyecto contará con un total de 153 apartamentos distribuidos en distintas tipologías habitacionales.
- **Áreas comunes y amenidades:** el proyecto incorpora distintas áreas recreativas y amenidades, entre ellas coworking, game room, sky lounge, terrazas, kids park y áreas sociales para uso de los residentes.
- **Estacionamientos:** el proyecto contempla 277 plazas de estacionamiento distribuidas en distintos niveles del edificio.
- **Seguridad y control de acceso:** el complejo contará con sistemas de acceso controlado, infraestructura de seguridad y áreas destinadas a circulación vehicular y peatonal.

- **Ubicación estratégica:** el proyecto se encuentra cercano a zonas comerciales, corporativas, gastronómicas y de servicios, así como a importantes vías de circulación del Área Metropolitana de San Salvador.

La propuesta de valor de NU La Mascota consiste en ofrecer un proyecto residencial vertical ubicado en una zona urbana consolidada y de alta plusvalía, incorporando características y amenidades alineadas con las tendencias actuales del mercado de vivienda vertical en San Salvador.

De acuerdo con la planificación general del proyecto, las etapas constructivas y de comercialización se desarrollarán conforme al cronograma establecido para la ejecución y entrega gradual de las unidades habitacionales. La finalización de la construcción de la torre está planificada para febrero de 2027, iniciando el período de escrituraciones en marzo 2027 y finalizando su proceso de venta en junio 2029.

De esta manera, el presente estudio de mercado tiene como objetivo evaluar las condiciones de oferta y demanda que inciden en la comercialización del proyecto NU La Mascota, así como determinar la existencia de un mercado objetivo suficiente para absorber las unidades habitacionales a construirse. Para ello, se analizan factores relacionados con el comportamiento de la demanda de vivienda vertical, características del mercado meta, precios de comercialización, oferta existente, competencia actual y potencial, así como las estrategias de comercialización previstas para el proyecto.

Asimismo, el análisis considera las características particulares del entorno donde se desarrollará el proyecto, incluyendo aspectos de ubicación, accesibilidad, disponibilidad de servicios y tendencias observadas en el mercado inmobiliario de San Salvador. Lo anterior permite evaluar la viabilidad comercial del desarrollo y determinar si las condiciones actuales del mercado respaldan las proyecciones de venta planteadas para el proyecto.

Por lo tanto, los resultados obtenidos muestran que el mercado de vivienda vertical continúa presentando oportunidades de crecimiento en zonas urbanas consolidadas, particularmente en sectores con alta plusvalía y limitada disponibilidad de terrenos para nuevos desarrollos. En este contexto, NU La Mascota se posiciona como una alternativa alineada con las preferencias actuales de los compradores e inversionistas, al combinar una ubicación estratégica, amenidades modernas y una propuesta habitacional orientada a las necesidades del mercado objetivo. Asimismo, las

condiciones observadas en la oferta y demanda de proyectos comparables permiten identificar un entorno favorable para la comercialización del proyecto, respaldando las proyecciones de absorción y venta consideradas en el presente estudio.

a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto

i. Fuerzas de Mercado

De acuerdo a datos obtenidos en la base de datos y estadísticas de la CEPAL la población total de El Salvador en 2026 ha alcanzado un total de 6.39 millones de habitantes. Según los datos del censo llevado a cabo en 2024, el 63% de la población vive en cinco departamentos: San Salvador, La Libertad, Santa Ana, Sonsonate y San Miguel. El municipio de San Salvador Centro por sí solo concentra el 11.2% del total de los habitantes. Estas concentraciones poblacionales implican retos importantes en cuanto a planificación urbana, disponibilidad de vivienda, acceso a servicios básicos, movilidad, entre otros.

Dado lo anterior, es natural que exista un contexto de demanda creciente y que, por lo tanto, la oferta inmobiliaria reaccione para suplir esta necesidad en el mercado. En la inauguración de Expobienes 2026, Luis Rodriguez, director de OPAMSS anunció que a mayo de 2026 en El Salvador se acumulan más de USD$5,600 millones en proyectos inmobiliarios en fases de planificación o ejecución. Asimismo, señaló que en el Área Metropolitana de San Salvador actualmente se desarrollan 89 proyectos de vivienda vertical.

El mercado muestra una alta demanda por proyectos verticales con opciones de apartamentos de 2 y 3 habitaciones, que ofrezcan amenidades como: seguridad 24/7, parqueo, áreas sociales y ubicación estratégica.

En relación a los precios de venta, el mercado muestra una revalorización progresiva, especialmente en aquellas zonas con mayor accesibilidad a centros comerciales y corporativos, accesos viales importante y desarrollos urbanos nuevos. La rotación de las propiedades en los últimos años es notablemente más rápida comparada con años anteriores, lo cual denota un mercado más activo, líquido y formalizado.

Es importante mencionar que la inflación global, los niveles de inversión extranjera y los costos de endeudamiento son puntos importantes que deben ser monitoreados pues pueden representar retos importantes en lo relacionado a factores de oferta.

Retrocesos en estos indicadores, así como cambios regulatorios relacionados a políticas ambientales especialmente, pueden retrasar el desarrollo urbano y aumentar los costos de construcción.

Adicionalmente, el mercado inmobiliario de San Salvador ha experimentado una transformación importante durante los últimos años, impulsada por una mayor preferencia hacia desarrollos de vivienda vertical ubicados en zonas urbanas consolidadas. Esta tendencia responde a factores como la reducción de terrenos disponibles para desarrollos horizontales, el crecimiento de la actividad económica en determinados sectores de la ciudad y la búsqueda de soluciones habitacionales que permitan reducir tiempos de desplazamiento hacia centros de trabajo, comercio y entretenimiento.

De igual manera, la mejora en las condiciones de seguridad observada en el país durante los últimos años ha contribuido a fortalecer la confianza de compradores e inversionistas extranjeros, favoreciendo el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y el incremento de la demanda por activos residenciales. Esto ha generado una mayor participación de inversionistas locales y salvadoreños residentes en el exterior interesados en adquirir inmuebles como mecanismo de inversión y preservación patrimonial.

La ubicación de NU La Mascota dentro de un sector de alta plusvalía permite aprovechar estas tendencias de mercado, al encontrarse próximo a centros corporativos, comercios, servicios y vías de circulación principales. Estas condiciones contribuyen a fortalecer el atractivo del proyecto tanto para compradores finales como para inversionistas, favoreciendo su comercialización en un entorno donde la demanda por vivienda vertical continúa mostrando señales de crecimiento.

Asimismo, la evolución reciente del mercado refleja una creciente aceptación de la vivienda vertical como alternativa habitacional, especialmente en zonas urbanas donde la disponibilidad de terrenos es limitada y existe una mayor concentración de servicios, comercios y centros de trabajo. Esta tendencia ha contribuido al desarrollo de nuevos proyectos residenciales y al fortalecimiento de la demanda en sectores de alta plusvalía dentro del Área Metropolitana de San Salvador.

De manera complementaria, las principales fuerzas de mercado identificadas permiten evaluar cómo las tendencias actuales del sector inmobiliario pueden influir en la

demanda potencial del proyecto. A continuación, se presenta un resumen de los principales factores identificados y su incidencia esperada sobre la comercialización de NU La Mascota:

Fuerza de Mercado	Tendencia Observada	Incidencia para NU La Mascota
Crecimiento de la vivienda vertical	Incremento sostenido de nuevos desarrollos habitacionales en altura	**Alta**
Escasez de terrenos urbanos	Menor disponibilidad de terrenos en zonas consolidadas	**Alta**
Desarrollo de zonas de alta plusvalía	Mayor concentración de proyectos en San Benito y sectores cercanos	**Alta**
Preferencia por amenidades integradas	Mayor valoración de coworking, gimnasios y áreas recreativas	**Alta**
Participación de inversionistas	Incremento en la compra de apartamentos como inversión	**Alta**
Mejora de condiciones de seguridad	Mayor confianza para inversión inmobiliaria	**Media-Alta**
Acceso a financiamiento hipotecario	Disponibilidad de productos financieros para adquisición de vivienda	**Media-Alta**
Competencia en el segmento	Mayor cantidad de proyectos dirigidos a un mercado similar	**Media**

Como puede observarse, las principales fuerzas de mercado identificadas presentan una incidencia favorable para el desarrollo de NU La Mascota. Factores como el crecimiento de la vivienda vertical, la escasez de terrenos en zonas urbanas consolidadas, el desarrollo de sectores de alta plusvalía y el interés de compradores e inversionistas contribuyen a fortalecer las perspectivas de comercialización del proyecto. En conjunto, estas condiciones permiten anticipar un entorno de mercado favorable para la colocación de las unidades habitacionales proyectadas.

Habiendo analizado todo lo anterior, podemos concluir que se observa un crecimiento considerable tanto en la oferta como en la demanda de vivienda verticales, con una especial concentración en la zona metropolitana de San Salvador, esto posiciona a NU La Mascota como una alternativa atractiva para potenciales compradores dada su ubicación estratégica. El éxito comercial del proyecto dependerá de la alineación de su propuesta de valor con las nuevas tendencias y expectativas de mercado, pero se espera en gran manera un resultado favorable para el proyecto.

ii. Definición de Política de Demanda

El proyecto se ubica en San Benito, dentro del municipio de San Salvador Centro, una de las zonas con mayor plusvalía del área metropolitana. En el área circundante hay varios centros comerciales, colegios, bancos, centros corporativos, restaurantes, hospitales, entre otros. El área está conectada con las principales arterias vehiculares de San Salvador lo cual facilita la movilidad tanto en transporte público como en transporte privado, inclusive a pie o nuevos métodos de transporte alternos como se ha observado recientemente.

El proyecto contará con diversas amenidades orientadas a complementar y elevar el estilo de vida de los condóminos, entre ellas: parque lineal exterior, kids park, terraza de eventos y yoga, área de coworking y sala de reuniones, game room, barbacoa, gimnasio y sky lounge. Las áreas recreativas estarán destinadas a las diferentes edades para los condóminos y sus necesidades de recreación distribuidas en 3 niveles del proyecto, las amenidades proporcionarán espacios abiertos y cerrados dependiendo de las actividades para las que se hayan designado. El proyecto ofrece una propuesta de diseño con espacios recreativo que promueven ambientes de convivencia saludable para disfrutar de actividades al aire libre y conectar con la naturaleza.

El mercado inmobiliario ha demostrado un dinamismo sostenido en los últimos años, demostrado en la proliferación de desarrollos verticales y en el incremento en la rotación de las propiedades existentes. La zona donde se ubica NU La Mascota está consolidada como una de las más cotizadas y de mayor desarrollo, haciéndola también más atractiva para inversionistas como para compradores finales.

NU La Mascota presenta una oferta novedosa en cuanto a diseño que se apega en gran manera a las expectativas del mercado satisfaciendo la búsqueda de la demanda actual por opciones que aseguren conveniencia, seguridad y accesibilidad. Con todo ello, se espera que la zona siga siendo atractiva para clientes potenciales y que la tendencia de la demanda sea de permitir crecimiento en el corto y mediano plazo.

Es factible resumir que la política de demanda del proyecto se orienta a ofrecer un producto habitacional que responda a las preferencias observadas en el segmento objetivo, incorporando elementos que agreguen valor a la experiencia residencial. En este sentido, además de la ubicación estratégica del proyecto, se consideran factores como la funcionalidad de los espacios, la disponibilidad de amenidades, la seguridad, la

conectividad y la cercanía a servicios, aspectos que han adquirido una relevancia creciente dentro de los criterios de decisión de compra de vivienda vertical, tanto para residentes como inversionistas.

b. Análisis del Mercado Meta

El mercado de vivienda vertical en el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) ha mostrado un dinamismo acelerado impulsado sobre todo por la escasa oferta de alternativas de vivienda horizontal en ubicaciones premium y el crecimiento de la demanda dado el interés de inversionistas locales e internacionales en activos inmobiliarios de renta. En este contexto, San Benito se ha consolidado como una de las zonas de mayor prestigio y plusvalía de la capital por su cercanía a centros corporativos, comerciales, gastronómicos, culturales y de entretenimiento.

El proyecto está dirigido principalmente al segmento socioeconómico medio-alto (NSE B/A), representando por profesionales asalariados, empresarios e inversionistas con capacidad adquisitiva para adquirir viviendas de un valor patrimonial alto. Este segmento valora especialmente la ubicación, seguridad, accesibilidad y expectativa de valorización como principales factores de decisión de compra.

El perfil de cliente objetivo está entre los 28 y 60 años de edad, concentrándose en tres grupos principales: jóvenes profesionales solteros, parejas jóvenes sin hijos y familias pequeñas con uno o dos hijos. Existe también una participación relevante de compradores inversionistas, tanto residentes en El Salvador como salvadoreños en el exterior.

Los ingresos familiares mensuales de estos hogares se estiman por encima de los USD$4,000 y presentan también una alta capacidad de acceso al financiamiento bancario. Estos potenciales compradores priorizan ubicaciones estratégicas que reduzcan tiempos de desplazamiento hacia sus lugares de trabajo, colegios, espacios recreativos, etc. Buscan combinar calidad de vida, prestigio y seguridad. Valoran diseños contemporáneos, amenidades que complementen su estilo de vida y proyectos que reflejen exclusividad y estatus. Entre las características más apreciadas destacan: seguridad 24/7, áreas sociales, gimnasio, terrazas, áreas verdes, entre otros.

Se identifican dos perfiles predominantes de comportamiento de compra: el usuario final, que busca una vivienda primaria, y el comprador inversionista, interesado en la

generación de ingresos por alquiler y en la apreciación del valor del inmueble. Este último segmento ha ganado especial relevancia en los últimos años.

La ubicación en San Benito representa una ventaja competitiva relevante debido a la concentración de embajadas, hoteles, restaurantes, centros comerciales, oficinas corporativas y espacios culturales. Esta combinación genera una percepción de exclusividad y estabilidad en la demanda inmobiliaria, contribuyendo a la preservación y crecimiento del valor de los activos residenciales en la zona.

Además de los compradores que buscan una vivienda para uso propio, el proyecto presenta características que resultan atractivas para inversionistas que buscan diversificar su patrimonio mediante activos inmobiliarios. La ubicación del proyecto dentro de una de las zonas con mayor plusvalía de San Salvador, la disponibilidad limitada de terrenos para nuevos desarrollos y la creciente preferencia por la vivienda vertical constituyen factores que pueden favorecer la valorización de las unidades habitacionales en el mediano y largo plazo.

Por otra parte, el mercado objetivo está conformado por personas que valoran la cercanía a centros de trabajo, servicios, comercios, restaurantes y espacios de recreación, reduciendo la necesidad de desplazamientos prolongados dentro del Área Metropolitana de San Salvador. Este comportamiento ha cobrado mayor relevancia en los últimos años, impulsando la demanda por proyectos ubicados en zonas urbanas consolidadas que permitan una mejor integración entre vivienda, trabajo y actividades cotidianas. La conveniencia de acceder a múltiples servicios desde una ubicación estratégica se ha convertido en un factor cada vez más relevante dentro de los criterios de selección de vivienda.

Las características del proyecto permiten atender distintos perfiles de compradores, incluyendo profesionales jóvenes, parejas, familias pequeñas e inversionistas. La disponibilidad de diferentes tipologías de apartamentos, junto con las amenidades incorporadas dentro del desarrollo, amplía el universo potencial de adquirentes y reduce la dependencia de un único segmento de mercado. Adicionalmente, esta diversidad contribuye a fortalecer la capacidad de comercialización del proyecto y a adaptarse a las distintas necesidades habitacionales identificadas dentro del mercado objetivo. Lo anterior permite al proyecto mantener una propuesta de valor atractiva para distintos segmentos del mercado.

Con el propósito de resumir los principales segmentos de compradores identificados dentro del mercado objetivo del proyecto y su relación con las características de NU La Mascota, se presenta el siguiente cuadro:

Segmento de Mercado	Características Generales	Motivación Principal de Compra	Compatibilidad con el Proyecto
Profesionales jóvenes	Personas solteras o parejas en etapas iniciales de desarrollo profesional	Cercanía a centros de trabajo, conectividad y amenidades	**Alta**
Parejas y familias pequeñas	Hogares que buscan vivienda permanente en zonas urbanas consolidadas	Seguridad, calidad de vida y acceso a servicios	**Alta**
Ejecutivos y empresarios	Personas con ingresos medios-altos y altos	Ubicación estratégica, comodidad y plusvalía	**Alta**
Inversionistas locales	Compradores orientados a la preservación y crecimiento patrimonial	Valorización del inmueble e ingresos por arrendamiento	**Alta**
Salvadoreños residentes en el exterior	Compradores interesados en inversión o vivienda futura	Respaldo patrimonial y ubicación estratégica	**Alta**

Como puede observarse, el proyecto posee la capacidad de atender diversos perfiles de compradores, reduciendo la dependencia de un único segmento de mercado. Esta diversificación fortalece las perspectivas de comercialización y permite que la demanda potencial provenga tanto de usuarios finales como de inversionistas interesados en adquirir activos inmobiliarios ubicados en zonas de alta plusvalía.

En conclusión, el mercado meta de NU La Mascota está conformado por individuos y familias de ingresos medio-altos, con estilos de vida urbanos orientados a la conveniencia, así como por inversionistas que buscan activos inmobiliarios con potencial de rentabilidad. La combinación de ubicación estratégica, exclusividad de la zona, acceso a servicios y las amenidades ofrecidas le dan al proyecto una ventaja competitiva para atender a este mercado.

c. Análisis de Precio y Sensibilidad

Los precios proyectados para NU La Mascota han sido definidos considerando las condiciones actuales del mercado inmobiliario, las características propias del proyecto y el segmento de clientes al que se dirige. Asimismo, resulta relevante evaluar los factores que han influido en el comportamiento reciente del mercado y que contribuyen a explicar los niveles de precios observados en desarrollos residenciales de características similares.

Bajo este contexto, la inversión pública en seguridad y turismo ha transformado el panorama social y urbano de El Salvador en los últimos años, lo cual ha sido el principal catalizador del crecimiento inmobiliario al devolver la confianza tanto al mercado local como al internacional. Esta estabilidad ha incentivado la compra de viviendas principales y la compra de inmuebles con destino de inversión. En este último punto la diáspora salvadoreña juega un rol clave, ya que los salvadoreños en el exterior invierten en propiedades como parte de su planificación patrimonial de mediano o largo plazo.

Como resultado de este crecimiento inmobiliario, aproximadamente el 80% de las transacciones de bienes raíces que realizan actualmente son clasificadas como "inversión". Esta denominación requiere criterios y atributos especiales a valorar en el proceso de comprar para procurar un retorno que se mantenga en rangos atractivos. Los principales puntos que se consideran son la ubicación a centros urbanos importantes, facilidad de acceso a transporte público, disponibilidad de servicios y proximidad a áreas comerciales. El segmento de clientes objetivo del proyecto se clasifica como ingreso medio-alto, con acceso a productos financieros: cuentas corrientes, créditos bancarios, entre otros.

En estas condiciones de mercado, NU La Mascota es un proyecto que satisface las exigencias del mercado actual, poniendo a disposición de sus condóminos una variada selección de amenidades, acabados de excelente calidad y una ubicación estratégica. Dichas características buscan responder a las preferencias identificadas en los potenciales compradores, quienes cada vez valoran más la combinación entre ubicación, calidad de vida, accesibilidad y potencial de valorización de su inversión.

Los precios de venta de los apartamentos se han fijado en función de las tipologías, el metraje, la vista seleccionada, la altura, entre otros. El rango inicia desde un valor mínimo de USD$96.3 mil hasta USD$296.2 mil. El precio promedio por metro cuadrado

es de USD$3,023 lo cual se considera competitivo para el segmento de mercado y NSE que son el *target* de este proyecto.

Asimismo, los valores proyectados se encuentran dentro de los rangos observados en desarrollos residenciales de características similares ubicados en sectores comparables de San Salvador. Lo anterior permite que el proyecto mantenga una posición competitiva dentro del mercado de vivienda vertical, considerando factores como ubicación, amenidades, calidad constructiva y potencial de valorización.

De igual manera, la diversidad de tipologías disponibles también contribuye a ampliar el mercado potencial del proyecto, permitiendo atender compradores con distintos niveles de inversión y necesidades habitacionales. Esta característica favorece la capacidad de absorción de las unidades habitacionales y reduce la dependencia de un único segmento de compradores durante el proceso de comercialización.

Los precios proyectados presentan una amplitud significativa, permitiendo atender distintos niveles de inversión dentro del segmento objetivo. Esta estructura comercial incorpora distintos rangos de precio que buscan ampliar la base potencial de compradores y reducir la dependencia de un único nivel de inversión. Con el propósito de resumir los principales aspectos relacionados con la estructura de precios del proyecto, se presenta el siguiente cuadro:

Concepto	**Valor**
Precio mínimo	USD$96.3 mil
Precio máximo	USD$296.2 mil
Precio promedio por m^2	USD$3,023/$m^2$
Mercado objetivo tomando en consideración salario	Segmento medio-alto y alto

Los datos anteriores reflejan que el proyecto presenta una estructura de precios alineada con las condiciones actuales del mercado, manteniendo niveles competitivos frente a desarrollos comparables y permitiendo atender distintos perfiles de compradores e inversionistas. Asimismo, la amplitud del rango de precios y la diversidad de tipologías habitacionales favorecen la comercialización de las unidades, al permitir que el proyecto pueda atender diferentes necesidades y capacidades de inversión dentro de su mercado objetivo.

Esta flexibilidad comercial contribuye a fortalecer la capacidad de absorción del proyecto y a diversificar las fuentes potenciales de demanda. Adicionalmente, permite ampliar el alcance comercial del proyecto dentro de su mercado objetivo y fortalecer sus perspectivas de colocación.

Por todo lo anterior, los precios definidos para NU La Mascota guardan coherencia con las características del proyecto, su ubicación y el segmento de mercado al que se dirige. La estructura de precios propuesta permite posicionar al proyecto dentro de los rangos observados en el mercado de vivienda vertical para desarrollos de características similares, manteniendo niveles competitivos frente a otras alternativas disponibles dentro de sectores comparables de San Salvador. Lo anterior fortalece las perspectivas de comercialización, favorece la capacidad de absorción de las unidades habitacionales y contribuye a la generación de los flujos esperados para el desarrollo del proyecto.

d. Análisis de Factores de Oferta

i. Disponibilidad y Tipo de Inmuebles

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto NU La Mascota se considera estratégica para el desarrollo de vivienda vertical, debido a su cercanía con sectores de alta plusvalía y desarrollo urbano como la Colonia San Benito y Zona Rosa de San Salvador. El entorno se caracteriza por una importante concentración de oficinas corporativas, comercios, restaurantes, hoteles, servicios y proyectos habitacionales, lo que ha contribuido a consolidar la zona como uno de los sectores de mayor dinamismo inmobiliario dentro del Área Metropolitana de San Salvador.

De acuerdo con análisis del sector inmobiliario, San Benito ha experimentado un crecimiento sostenido en el desarrollo de proyectos residenciales y de uso mixto, impulsado por factores como su ubicación estratégica, conectividad y disponibilidad de servicios. Asimismo, se destaca que la zona mantiene una alta demanda para proyectos habitacionales orientados a segmentos que buscan cercanía a centros corporativos, comerciales y de entretenimiento, así como un entorno urbano consolidado.[5]

---

[5] https://www.citymax-la.com/el-desarrollo-inmobiliario-de-san-benito-en-san-salvador/

Asimismo, publicaciones especializadas sobre el mercado inmobiliario salvadoreño señalan que las zonas con mayor valorización y crecimiento urbano en San Salvador corresponden a sectores que cuentan con infraestructura consolidada, acceso a servicios, conectividad y desarrollo de nuevos proyectos residenciales verticales, características que se observan en el entorno donde se desarrollará el proyecto NU La Mascota.[6]

En este contexto, la ubicación del proyecto favorece su atractivo comercial y habitacional, considerando la tendencia creciente hacia desarrollos verticales en zonas urbanas consolidadas, así como la preferencia del mercado por proyectos con acceso cercano a servicios, centros de trabajo y espacios de recreación.

Como parte de este estudio se lleva a cabo un análisis comparativo de propiedades disponibles en la zona de influencia del proyecto para determinar la idoneidad del inmueble seleccionado para el desarrollo del proyecto habitacional "NU LA MASCOTA".

Para la selección de la ubicación del proyecto, se utilizó una metodología de puntuación y ponderación de criterios, en razón de las necesidades específicas del desarrollo evaluado. Los criterios utilizados y sus respectivas ponderaciones son:

- Ubicación Geográfica – 25%
- Zonificación y Regulaciones – 25%
- Infraestructura y Servicios Públicos – 25%
- Costos y Viabilidad Económica – 25%

Además, el puntaje para cada uno de los criterios será de acuerdo a lo siguiente:

- IDEAL: 25 puntos
- MUY BUENO: 20 puntos
- BUENO: 15 puntos
- REGULAR: 10 puntos
- MALO: 5 puntos
- MUY MALO: cero puntos

---

[6] https://www.elsalvador.com/dinero-y-negocios/entorno-economico/apartamentos-casas-vias-urbanas-san-salvador/1247029/2025/

ii. Opciones de Ubicación

En el análisis se evaluaron las siguientes opciones de ubicación para el proyecto:

Opción A: Inmueble en Urbanización La Mascota

Ilustración. Esquema ubicación del inmueble del proyecto, proporcionada por Urban Properties S.A. de C.V.

Para el análisis de la Opción A, inmueble situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador, se tomaron datos de avalúo y estudios técnicos proporcionados para el desarrollo del proyecto.

Área: 4,194.43 v^2 (2,931.53 m^2)

Ubicación: Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador.

Topografía: Terreno con condiciones adecuadas para desarrollo habitacional vertical, considerando las evaluaciones técnicas realizadas.

Precio Total: USD$2,325,000.00.

Características: Inmueble ubicado en una zona urbana consolidada de alta plusvalía, con cercanía a sectores como San Benito y Zona Rosa. Cuenta con acceso a servicios básicos, conectividad a principales vías de circulación y un entorno predominantemente residencial con presencia de desarrollos habitacionales verticales. Su extensión y configuración permiten el desarrollo de un proyecto de vivienda vertical de mayor escala en comparación con otras alternativas evaluadas, manteniendo un equilibrio entre ubicación, tamaño y potencial de desarrollo.

Opción B: Inmueble en Colonia San Benito

Ilustración. Esquema ubicación del inmueble ofertado por PROPI El Salvador.

Para el análisis de la Opción B, inmueble situado en sector Calle La Mascota, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador, se tomaron como referencia propiedades ofertadas en el mercado inmobiliario local.[7]

Área: 4,000.00 v^2 (2,794.80 m^2)

Ubicación: Colonia San Benito, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador.

Topografía: plana, con dimensiones regulares y frente amplio, adecuada para desarrollo habitacional.

Precio Total: USD$5,400,000.00.

Características: Terreno con configuración de 65 metros de frente por 43 metros de fondo, ubicado en una zona de alta plusvalía, con acceso a servicios, cercanía a comercios, oficinas y proyectos residenciales. Condiciones favorables para desarrollo inmobiliario, aunque con valores de mercado elevados en comparación con otras opciones dentro del sector

[7] https://www.propilatam.com/sv/venta/terreno/san-salvador/terreno-en-colonia-san-benito-departamento-de-san-salvador/3933

Opción C: Inmueble cerca Salvador del Mundo

Ilustración. Esquema ubicación del inmueble ofertado por Encuentra 24 El Salvador.

Para el análisis de la Opción C, inmueble situado en sector Salvador del Mundo, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador, se tomaron como referencia propiedades ofertadas en el mercado inmobiliario local.[8]

Área: 2,272.45 v^2 (1,588.24 m^2).

Ubicación: Zona Salvador del Mundo, Distrito de San Salvador, Municipio San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

Topografía: alomada, con sectores semi planos.

Precio Total: USD$1,550,000.00

Características: Terreno ubicado en una zona de alta circulación vehicular y con exposición comercial relevante, por su cercanía al sector Salvador del Mundo. Su ubicación puede ser favorable para usos comerciales, institucionales o desarrollos mixtos; sin embargo, por su menor extensión respecto al inmueble seleccionado para NU La Mascota y por el perfil más comercial del entorno, presenta condiciones menos alineadas con un proyecto habitacional vertical de mayor escala.

---

[8] https://www.encuentra24.com/el-salvador-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-venta-de-esquina-z-salvador-del-mundo/32080262

iii. Resultados del análisis de la ubicación del proyecto:

Alternativas	Hipotético Ideal		Opción A		Opción B		Opción C	
Ubicación Geográfica	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%	BUENO	15%
Zonificación y Regulaciones	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	BUENO	15%
Infraestructura y Servicios Públicos	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%
Costos y Viabilidad Económica	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	BUENO	15%	MUY BUENO	20%
Puntaje Global	**100%**		**OPC. A**	**95%**	**OPC. B**	**80%**	**OPC. C**	**70%**

El análisis comparativo efectuado entre las distintas alternativas de ubicación permite concluir que la Opción A, correspondiente al inmueble situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, en la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador, constituye la alternativa más adecuada para el desarrollo del proyecto.

Dicha opción presenta un balance favorable entre ubicación estratégica, disponibilidad de servicios, condiciones urbanísticas y viabilidad económica, lo cual permite el desarrollo de un proyecto habitacional vertical acorde a las condiciones del mercado inmobiliario actual. En comparación con las demás alternativas evaluadas, la Opción A destaca por su entorno predominantemente residencial, su cercanía a zonas de alta plusvalía como San Benito y Zona Rosa, así como por su configuración y extensión, que permiten el desarrollo de un proyecto de mayor escala y funcionalidad.

Si bien existen otras opciones con características favorables en términos de ubicación o dimensiones, estas presentan limitaciones relacionadas con costos elevados, condiciones urbanas menos adecuadas para el enfoque habitacional o restricciones en su potencial de desarrollo, lo cual reduce su viabilidad en comparación con la opción seleccionada.

Los resultados obtenidos evidencian que los inmuebles ubicados en sectores como San Benito, La Mascota y zonas aledañas presentan una oferta limitada y valores de mercado elevados en comparación con otras zonas del Área Metropolitana de San Salvador. Esta situación responde principalmente a la escasez de terrenos disponibles para nuevos desarrollos y a la alta demanda existente por proyectos residenciales ubicados en sectores de alta plusvalía.

En este contexto, el inmueble seleccionado para el desarrollo de NU La Mascota presenta una combinación favorable de ubicación, dimensiones y viabilidad económica en comparación con las demás alternativas evaluadas. Lo anterior permite que el proyecto pueda desarrollarse en una zona consolidada y altamente demandada, manteniendo condiciones competitivas para su comercialización futura.

En este sentido, la Opción A reúne las condiciones técnicas, urbanísticas y económicas necesarias para asegurar el adecuado desarrollo del proyecto NU La Mascota, permitiendo maximizar su potencial comercial, optimizar el uso del terreno y contribuir al cumplimiento de los objetivos del Fondo de Titularización, en beneficio de los inversionistas.

Indicador de Absorción Neta

La absorción neta es una métrica usada para evaluar la velocidad con la que el mercado puede aceptar el metraje introducido por el desarrollo. A continuación, el detalle del cálculo:

Absorción neta = Espacio colocado – Espacio vacante + Espacio demolido – Espacio nuevo construido

A la fecha de elaboración de este informe, se tiene completado el proceso de reserva y firma de promesa de compraventa para 151 unidades del proyecto (98.7%). Las unidades ya reservadas suman un total de 10,688.05 metros cuadrados.

Los niveles de absorción observados en proyectos comparables permiten inferir que existe una demanda activa para desarrollos residenciales ubicados en sectores de características similares a las del proyecto. Lo anterior resulta particularmente relevante para NU La Mascota, considerando su ubicación estratégica, la disponibilidad de amenidades y la creciente preferencia por la vivienda vertical.

e. Análisis de la Competencia Actual y Potencial

Como parte del análisis de mercado, se identificaron proyectos residenciales ubicados en zonas similares o dirigidos a segmentos de mercado comparables al de NU La Mascota, con el propósito de evaluar las condiciones de competencia existentes dentro del mercado de vivienda vertical. El mercado de vivienda vertical de gama media-alta en San Benito y sus áreas aledañas muestra marcado dinamismo, se han identificado tres proyectos en el círculo de influencia de NU La Mascota.

NEST San Benito es un desarrollo de aproximadamente 71 apartamentos, con enfoque urbano contemporáneo que destaca por su oferta de unidades de dimensiones compactas como alternativa para la accesibilidad en precio. Como segunda opción, se identifica Horizon One, un desarrollo con alternativas de una y dos habitaciones orientadas cuya propuesta de valor se centra en accesibilidad relativa en precio dentro de una ubicación premium. Finalmente, Casa 725 es un proyecto de 91 apartamentos orientados claramente al segmento premium y de lujo presentando una oferta de áreas, acabados y amenidades por encima del promedio actual del mercado.

En cuanto a los niveles de precios observados, los proyectos analizados presentan valores por metro cuadrado que oscilan entre USD$3,250 y USD$3,600, dependiendo de factores como ubicación, amenidades y características constructivas. En particular, NEST presenta un precio aproximado de USD$3,350 por metro cuadrado, Horizon One de USD$3,250 por metro cuadrado y Casa 725 de USD$3,600 por metro cuadrado.

A partir de la comparación realizada, NU La Mascota posee una posición competitiva favorable frente a las tres opciones presentadas para el mercado objetivo específico al que dirige su propuesta comercial. Logra un excelente balance precio-calidad considerando el precio por metro cuadrado ofertado y su propuesta de valor al cliente: ubicación estratégica, accesibilidad, paquete de amenidades, entre otros. NU La Mascota puede capturar una demanda más amplia dentro del segmento medio-alto, manteniendo su exclusividad y procurando un aceptable margen de valorización en el mediano y largo plazo para el inversionista.

Del análisis realizado puede observarse que los proyectos identificados compiten dentro de un segmento de mercado similar, caracterizado por compradores que buscan ubicación estratégica, seguridad, amenidades y potencial de valorización de largo plazo. Sin embargo, existen diferencias relevantes en cuanto al posicionamiento de cada desarrollo, especialmente en lo relacionado con precios, dimensiones de las unidades habitacionales y perfil de cliente al que se orientan.

En este contexto, NU La Mascota presenta una propuesta equilibrada entre ubicación, amenidades y nivel de precios, permitiéndole competir tanto con desarrollos orientados al segmento medio-alto como con proyectos de perfil más exclusivo. Esta condición amplía el universo potencial de compradores y favorece la capacidad de

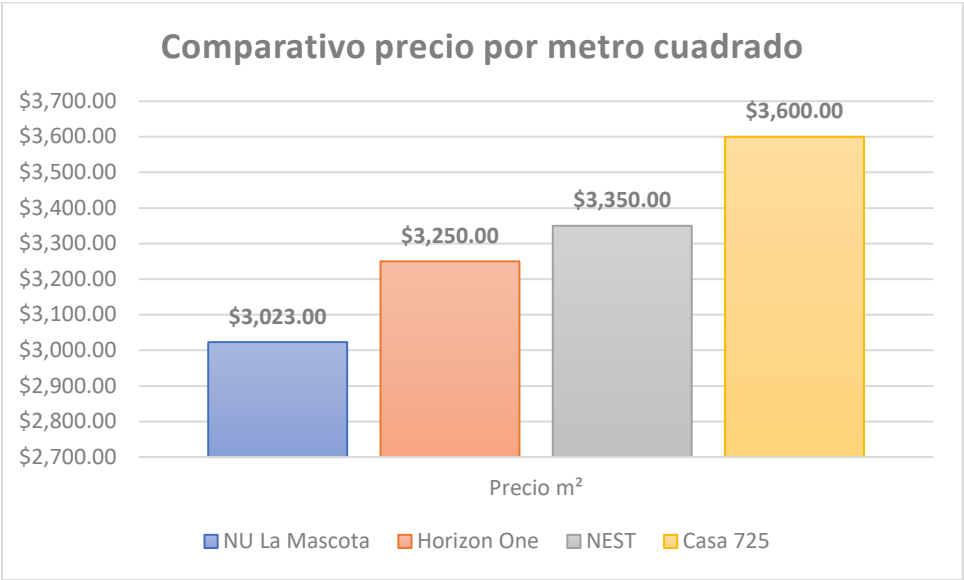
comercialización del proyecto frente a escenarios de mayor competencia dentro del mercado inmobiliario.

Adicionalmente, al comparar los niveles de precios observados en los proyectos analizados, se identifica que NU La Mascota presenta una posición favorable dentro de su segmento competitivo. El precio promedio por metro cuadrado del proyecto se ubica por debajo de los valores observados en los desarrollos comparables identificados, manteniendo al mismo tiempo una propuesta de valor basada en ubicación estratégica, amenidades y potencial de valorización. Esta situación permite al proyecto competir de manera efectiva dentro del mercado de vivienda vertical, ofreciendo una alternativa atractiva para compradores que buscan un balance entre precio, calidad y perspectivas de crecimiento patrimonial.

A continuación, se presenta un resumen comparativo de los principales proyectos residenciales identificados dentro del mercado analizado, considerando aspectos relacionados con su segmento objetivo, nivel de precios y posicionamiento comercial:

Proyecto	Segmento	Precio m^2 Aproximado	Posicionamiento
NU La Mascota	Medio-alto y alto	USD$3,023	Balance entre precio, ubicación y amenidades
Horizon One	Medio-alto	USD$3,250	Accesibilidad relativa en ubicación premium
NEST San Benito	Medio-alto	USD$3,350	Unidades compactas
Casa 725	Premium	USD$3,600	Segmento de lujo

Con el propósito de complementar el análisis comparativo de los proyectos identificados, a continuación, se presenta una representación gráfica de los precios promedio por metro cuadrado observados en cada uno de los desarrollos analizados. Esta comparación permite visualizar de forma más clara el posicionamiento relativo de NU La Mascota frente a sus principales competidores dentro del mercado de vivienda vertical.



Como se observa en la gráfica, NU La Mascota presenta el precio promedio por metro cuadrado más competitivo entre los proyectos evaluados, manteniendo una diferencia de aproximadamente USD$227 por metro cuadrado respecto a Horizon One, USD$327 respecto a NEST San Benito y USD$577 respecto a Casa 725. Estos resultados respaldan el posicionamiento del proyecto dentro del segmento medio-alto y alto, ofreciendo una combinación favorable entre precio, ubicación y amenidades.

Además, la diferencia observada entre el precio promedio por metro cuadrado de NU La Mascota y los proyectos comparables permite identificar un margen competitivo relevante dentro del mercado analizado. Esta condición favorece la capacidad del proyecto para atraer compradores que buscan una combinación equilibrada entre ubicación, amenidades y potencial de valorización, manteniendo niveles de precio inferiores a los observados en otros desarrollos de características similares.

Asimismo, la comparación realizada evidencia que la competencia identificada se concentra principalmente en desarrollos ubicados dentro de sectores de alta plusvalía, donde los compradores valoran factores como conectividad, seguridad, amenidades y potencial de valorización. En este contexto, la competencia existente no representa únicamente un desafío comercial, sino también una validación de la demanda sostenida por vivienda vertical dentro del área de influencia del proyecto.

Por otra parte, las diferencias observadas en los niveles de precios permiten identificar distintos posicionamientos dentro del mercado. Mientras algunos desarrollos orientan su propuesta hacia segmentos premium o de lujo, NU La Mascota mantiene una oferta

competitiva que equilibra accesibilidad relativa, ubicación estratégica y calidad del producto inmobiliario, siendo un atractivo para compradores finales e inversionistas.

En conclusión, el análisis de la competencia actual y potencial permite identificar condiciones favorables para la comercialización de NU La Mascota dentro del mercado de vivienda vertical de San Salvador. La combinación de ubicación estratégica, propuesta de valor, precios competitivos y entorno de alta plusvalía permite mantener una posición favorable frente a los desarrollos comparables identificados, fortaleciendo la absorción comercial del proyecto y respaldando las proyecciones establecidas.

Adicionalmente, la comparación realizada permite identificar que NU La Mascota participa en un mercado con presencia de proyectos consolidados y propuestas diferenciadas, lo que contribuye a validar la existencia de una demanda activa por vivienda vertical dentro del sector analizado. La combinación de ubicación, amenidades, nivel de precios y potencial de valorización constituye un conjunto de atributos que favorecen la competitividad del proyecto frente a las alternativas identificadas y fortalecen sus perspectivas de comercialización en el corto y mediano plazo.

f. Pautas de Comercialización

La comercialización del proyecto se ha realizado considerando factores como tamaño, tipología, ubicación, nivel y vista de cada uno de los apartamentos de la Torre. Se ha hecho uso principalmente de una fuerte presencia en redes sociales, apalancándose de la marca “NU” ya establecida y comercializada exitosamente por el desarrollador.

Asimismo, se han realizado campañas focalizadas en redes como Instagram por medio de generación de leads de contacto, pauta en revistas y otros medios de comunicación digitales y físicos que sean de interés para el mercado meta, publicidad exterior en localidades estratégicas, participación en ferias locales inmobiliarias o eventos ofrecidos por el sector bancario.

La estrategia de comercialización se encuentra orientada a destacar los principales atributos diferenciales del proyecto, entre ellos su ubicación dentro de una de las zonas de mayor plusvalía de San Salvador, la disponibilidad de amenidades, la diversidad de tipologías habitacionales y el potencial de valorización asociado al desarrollo. Estos elementos constituyen factores relevantes para el mercado objetivo identificado,

conformado tanto por compradores finales como por inversionistas interesados en activos inmobiliarios de largo plazo.

Asimismo, la comercialización del proyecto se apoya en herramientas digitales que permiten ampliar el alcance de las campañas promocionales y facilitar el contacto con potenciales compradores. La utilización de redes sociales, medios digitales especializados y alianzas con actores del sector inmobiliario y financiero contribuye a fortalecer la visibilidad del proyecto dentro del mercado objetivo y a generar oportunidades de colocación de las unidades habitacionales.

Canal de Comercialización	Objetivo
Redes sociales	Generación de prospectos y posicionamiento
Medios digitales especializados	Promoción del proyecto
Revistas y medios impresos	Alcance a segmentos específicos
Ferias inmobiliarias	Captación de potenciales compradores
Alianzas con instituciones financieras	Facilitar acceso a financiamiento
Publicidad exterior	Incrementar visibilidad del proyecto

g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio

De acuerdo con el análisis del mercado inmobiliario actual en el Área Metropolitana de San Salvador, tanto desde la perspectiva de la oferta como de la demanda, se identifica una oportunidad favorable para el desarrollo y colocación del proyecto NU La Mascota dentro del segmento de vivienda vertical. El crecimiento urbano sostenido, la limitada disponibilidad de terrenos en zonas céntricas y la concentración de servicios en áreas estratégicas continúan impulsando la demanda por proyectos habitacionales verticales. Los estudios preliminares reflejan una preferencia creciente por apartamentos ubicados en zonas de alta plusvalía, con acceso a servicios, conectividad vial y cercanía a centros de trabajo, comercio y entretenimiento. En este contexto, el proyecto NU La Mascota, por su ubicación en una zona urbana consolidada, presenta condiciones adecuadas para atender esta demanda, ofreciendo una propuesta habitacional funcional y alineada con las tendencias actuales del mercado.

Asimismo, se identifica como relevante la participación del segmento de inversionistas dentro del esquema de comercialización del proyecto. En los últimos años, se ha observado un incremento en el interés de salvadoreños residentes en el exterior por adquirir bienes inmuebles en el país, motivados por factores como estabilidad del sector, expectativas de valorización y oportunidades de inversión. Este segmento representa una fuente adicional de demanda, especialmente para proyectos que cuentan con respaldo institucional, ubicación estratégica y características competitivas. En este sentido, se recomienda que el análisis financiero del proyecto considere distintos escenarios de comercialización, incluyendo tanto la venta a usuarios finales como a inversionistas. De igual forma, resulta pertinente incorporar estrategias de promoción y comercialización orientadas a ampliar el alcance del proyecto, incluyendo canales digitales y alianzas con intermediarios del sector inmobiliario.

En conclusión, NU La Mascota presenta condiciones favorables para su desarrollo dentro del mercado de vivienda vertical en San Salvador. Su ubicación estratégica, características del diseño, acceso a servicios y condiciones del entorno urbano permiten posicionarlo como una alternativa viable dentro de un mercado que continúa mostrando dinamismo y crecimiento en este tipo de desarrollos habitacionales.

3. RIESGOS DEL PROYECTO

En este apartado se presentan los diferentes riesgos asociados al proyecto NU La Mascota, así como las medidas de mitigación asociadas con cada uno.

El siguiente cuadro presenta una síntesis de los riesgos más relevantes identificados para el proyecto y los principales aspectos sobre los cuales podrían generar impacto.

Riesgo	Principal Impacto Potencial
Riesgos de las Proyecciones Financieras	Desviaciones en ingresos, costos, rentabilidad y flujos proyectados.
Riesgo de Siniestros	Daños al proyecto, afectación de infraestructura y retrasos operativos.
Riesgo de Ubicación	Cambios en condiciones urbanas, comerciales o ambientales que afecten el valor o comercialización del proyecto.
Riesgo de Financiamiento	Limitaciones en la obtención o disponibilidad de recursos financieros.
Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción	Incrementos en costos y retrasos en la ejecución del proyecto.
Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicios Complementarios en el Proyecto	Demoras en la finalización de acabados, equipamiento y amenidades.
Riesgos Asociados a la Contracción de la Demanda en el Mercado Inmobiliario de El Salvador	Menor absorción y velocidad de comercialización de las unidades habitacionales.
Riesgo Ambiental	Requerimientos regulatorios, impactos ambientales o costos adicionales de mitigación.
Riesgo Legal	Contingencias regulatorias, contractuales o judiciales relacionadas con el proyecto.

a. Riesgos de las Proyecciones Financieras

Los riesgos asociados a las proyecciones financieras corresponden a la posibilidad de que el proyecto experimente desviaciones entre los resultados proyectados y los resultados reales esperados, tanto en la etapa de construcción como durante la comercialización y operación del proyecto. Dichas variaciones pueden impactar los ingresos, costos, gastos y rentabilidad estimada del proyecto habitacional.

Este riesgo puede originarse por incrementos en los costos de construcción superiores a los previstos, derivados de variaciones en precios de materiales, mano de obra, equipos, servicios especializados o cambios en condiciones del mercado. Asimismo, podrían presentarse variaciones en los ingresos proyectados relacionadas con cambios en la demanda inmobiliaria, comportamiento de las tasas de interés, condiciones macroeconómicas, incremento en la competencia, cambios regulatorios o modificaciones en las preferencias del mercado objetivo.

Adicionalmente, considerando que el proyecto corresponde a un desarrollo de vivienda vertical, existe el riesgo de que los ritmos de comercialización o colocación de apartamentos difieran de las estimaciones inicialmente proyectadas, lo que podría generar efectos sobre los flujos esperados y la programación financiera del proyecto.

Con el objetivo de mitigar este tipo de riesgos, se consideran las siguientes medidas y acciones:

- **Contratación de profesionales especializados:** participación de empresas consultoras, diseñadores, ingenieros, constructores y asesores con experiencia comprobada en proyectos inmobiliarios similares, permitiendo fortalecer los procesos de diseño, presupuestación y ejecución del proyecto.
- **Análisis y estudios de mercado:** elaboración de análisis de mercado y estudios comparativos que permitan evaluar el comportamiento de la demanda, precios de comercialización, características del mercado objetivo y condiciones competitivas del sector inmobiliario.
- **Garantías contractuales y controles constructivos:** incorporación de garantías, fianzas y mecanismos contractuales orientados a reducir riesgos asociados a incumplimientos constructivos, atrasos o desviaciones relevantes en costos y tiempos de ejecución.

- **Proyecciones financieras conservadoras:** preparación de escenarios financieros considerando supuestos prudenciales y posibles variaciones en ingresos, costos y tiempos de comercialización, con el propósito de reducir incertidumbre en los resultados esperados.
- **Evaluación de distintos escenarios financieros:** elaboración de proyecciones considerando posibles variaciones en costos, tiempos de ejecución, ritmo de ventas e ingresos esperados, con el objetivo de identificar impactos potenciales sobre el desempeño financiero del proyecto y tomar medidas oportunas en caso de desviaciones relevantes.
- **Monitoreo financiero y operativo del proyecto:** la Titularizadora dará seguimiento periódico al desempeño financiero y operativo del proyecto, verificando el comportamiento de costos, ingresos, avance constructivo y comercialización, con el objetivo de identificar oportunamente posibles desviaciones respecto a las proyecciones estimadas.

En consecuencia, las medidas antes descritas contribuyen a fortalecer la confiabilidad de las proyecciones financieras y a reducir la exposición a riesgos relacionados con variaciones en costos, ingresos y comportamiento del mercado inmobiliario, en concordancia con los principios establecidos en la NDMC-20, Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles.

b. Riesgo de Siniestros

El Riesgo de Siniestros corresponde a la posibilidad de afectaciones al proyecto derivadas de la ocurrencia de eventos extraordinarios o imprevistos, tales como terremotos, incendios, inundaciones, descargas eléctricas, huracanes, erupciones volcánicas, explosiones, actos vandálicos, conmoción civil, accidentes, impacto de vehículos o cualquier otro evento que pueda generar daños parciales o totales sobre el inmueble, las áreas comunes o la infraestructura asociada al proyecto.

La materialización de este tipo de eventos podría afectar el desarrollo constructivo del proyecto, la integridad física de la infraestructura, la comercialización de las unidades habitacionales y la capacidad del proyecto de generar los flujos esperados, pudiendo impactar consecuentemente la rentabilidad esperada para los inversionistas.

Con el objetivo de mitigar este tipo de riesgos, se consideran las siguientes medidas y acciones:

- **Coberturas de seguros**: contratación de pólizas de seguro adecuadas para las distintas etapas del proyecto, incluyendo coberturas de todo riesgo construcción durante la fase constructiva y pólizas relacionadas con daños, incendio y eventos catastróficos para la etapa operativa del proyecto.
- **Valuaciones periódicas**: realización de avalúos periódicos del inmueble y del proyecto, especialmente ante eventos extraordinarios o variaciones relevantes en las condiciones del mercado inmobiliario, con el propósito de mantener actualizada la valoración de los activos relacionados con el proyecto.
- **Planes de contingencia y emergencia**: implementación de planes de emergencia, evacuación y atención de contingencias que permitan responder de manera oportuna ante posibles eventos que puedan afectar la seguridad de trabajadores, residentes, visitantes o la operación del proyecto.
- **Supervisión y mantenimiento de infraestructura**: mantenimiento y seguimiento periódico de las condiciones estructurales, sistemas hidráulicos, eléctricos, drenajes y demás infraestructura crítica del proyecto, con el objetivo de reducir riesgos asociados a deterioros, fallas operativas o eventos que puedan afectar la seguridad del inmueble.

En consecuencia, si bien la ocurrencia de siniestros podría generar impactos relevantes sobre el proyecto y su capacidad de generar flujos, la implementación de coberturas de seguros, mecanismos de mantenimiento, planes de contingencia y monitoreo de infraestructura contribuyen a reducir la exposición del proyecto a este tipo de riesgos y fortalecer la capacidad de respuesta ante posibles eventos adversos.

c. Riesgo de Ubicación

El Riesgo de Ubicación se relaciona con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales y comerciales de la zona donde se desarrollará el proyecto, así como con posibles cambios que puedan presentarse en el entorno y que puedan afectar el valor, comercialización o rentabilidad del inmueble. Entre estos factores pueden incluirse modificaciones en las condiciones del mercado inmobiliario, cambios regulatorios,

deterioro urbano, afectaciones ambientales, problemas de infraestructura o variaciones en la plusvalía del sector.

Asimismo, considerando que el proyecto corresponde a un desarrollo de vivienda vertical, existe el riesgo de que cambios en la dinámica urbana o en las condiciones de la zona impacten la demanda esperada de apartamentos o el comportamiento del mercado objetivo al que se dirige el proyecto

Con el objetivo de mitigar este tipo de riesgos, se consideran las siguientes medidas y acciones:

- **Evaluaciones técnicas y de mercado**: utilización de estudios de mercado, análisis de factibilidad, evaluaciones urbanísticas y análisis comparativos que permitan validar la idoneidad de la ubicación seleccionada para el desarrollo del proyecto.
- **Estudios geotécnicos y geofísicos especializados**: realización de estudios técnicos especializados sobre las condiciones del terreno, incluyendo estudios geotécnicos, geofísicos, análisis de respuesta de sitio y levantamientos topográficos, los cuales permitieron evaluar las características del subsuelo, comportamiento sísmico y condiciones constructivas del inmueble.
- **Viabilidad ambiental y cumplimiento regulatorio:** obtención de la Viabilidad Ambiental emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), mediante la cual se determinó que el proyecto presenta un impacto ambiental potencial leve y no requiere Estudio de Impacto Ambiental. Asimismo, se incorporan las medidas y lineamientos técnicos establecidos por las autoridades ambientales y urbanísticas competentes.
- **Coberturas de seguros:** contratación de pólizas de seguro adecuadas para las distintas etapas del proyecto, incluyendo coberturas de todo riesgo construcción durante la fase constructiva y pólizas relacionadas con daños, incendio y eventos catastróficos para la etapa operativa del proyecto.
- C**umplimiento de lineamientos técnicos y regulatorios:** aplicación de las medidas y recomendaciones establecidas en los estudios técnicos, permisos y resoluciones emitidas por las autoridades competentes, orientadas a reducir riesgos asociados al desarrollo y operación del proyecto.

En consecuencia, si bien el riesgo de ubicación depende parcialmente de factores externos asociados al entorno urbano, comercial y regulatorio, la realización de

estudios técnicos especializados, la obtención de permisos y viabilidades correspondientes, así como la implementación de medidas constructivas y ambientales, contribuyen a reducir la exposición del proyecto a este tipo de riesgos y fortalecen las condiciones para su adecuado desarrollo y operación.

d. Riesgo de Financiamiento

El Riesgo de Financiamiento corresponde a la posibilidad de enfrentar limitaciones para obtener oportunamente los recursos financieros requeridos para el desarrollo, construcción y ejecución del proyecto. Este riesgo puede materializarse por restricciones en el acceso a financiamiento, incrementos en tasas de interés, condiciones adversas del mercado financiero o desfases entre las necesidades de liquidez del proyecto y la disponibilidad efectiva de recursos.

La falta de financiamiento suficiente o la obtención de recursos en condiciones menos favorables a las previstas podría afectar el cumplimiento de cronogramas de obra, pagos a contratistas y proveedores, ejecución de inversiones o continuidad del proyecto, generando impactos sobre la rentabilidad esperada y los flujos proyectados para los inversionistas.

Con el objetivo de mitigar este tipo de riesgos, se consideran las siguientes medidas y acciones:

- **Composición diversificada de financiamiento**: estructuración de una combinación adecuada de fuentes de financiamiento: aportes de capital del Originador del Fondo, flujos internos provenientes de las reservas y primas de promitentes compradores y otras fuentes complementarias de financiamiento, permitiendo fortalecer la disponibilidad de recursos para el proyecto.
- **Gestión financiera y seguimiento de flujos**: monitoreo periódico de las necesidades de liquidez y comportamiento financiero del proyecto, con el propósito de dar seguimiento al avance de obra, pagos programados y utilización de recursos conforme al cronograma previsto.
- **Reservas y previsiones para contingencias**: consideración de márgenes y reservas financieras orientadas a atender posibles variaciones en costos, atrasos o necesidades adicionales de liquidez que puedan presentarse durante la ejecución del proyecto.

- **Relación con entidades financieras y proveedores de recursos**: mantenimiento de relaciones con entidades financieras y participantes relacionados con el financiamiento del proyecto, permitiendo mayor flexibilidad y capacidad de respuesta ante necesidades de liquidez o ajustes financieros.
- **Evaluación técnica y financiera sólida**: Fortalecer la presentación del proyecto ante instituciones financieras y terceros interesados, reduciendo el riesgo de rechazo o condiciones adversas al momento de solicitar financiamiento.
- **Seguimiento por parte de la Titularizadora:** la Titularizadora realizará seguimiento periódico al desempeño financiero y operativo del proyecto, incluyendo avance constructivo, comportamiento de costos, comercialización y evolución de los flujos proyectados, con el objetivo de identificar oportunamente posibles desviaciones y dar seguimiento a las medidas correspondientes.
- **Aportes adicionales y mecanismos establecidos en el Fondo:** el esquema del Fondo de Titularización contempla mecanismos relacionados con aportes adicionales y cobertura de posibles incrementos en costos del proyecto, conforme a las condiciones y disposiciones establecidas en la documentación legal y financiera correspondiente.

En consecuencia, aunque el riesgo de financiamiento depende parcialmente de condiciones externas relacionadas con el mercado financiero y disponibilidad de recursos, la diversificación de fuentes de financiamiento, el seguimiento financiero periódico y la existencia de mecanismos de apoyo y contingencia contribuyen a fortalecer la estabilidad financiera del proyecto y reducir posibles afectaciones sobre su continuidad y rentabilidad esperada.

e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción

El Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción corresponde a la posibilidad de que se presenten retrasos, incumplimientos o fallas durante las distintas etapas de ejecución del proyecto, afectando el cumplimiento de cronogramas, costos estimados, comercialización y generación de flujos esperados. Este riesgo puede originarse por errores en planificación, dificultades técnicas, atrasos en suministros, incumplimientos de contratistas o proveedores, condiciones climáticas adversas, variaciones en costos

de materiales, limitaciones operativas o cualquier otra situación que impacte el desarrollo normal de las obras.

Asimismo, considerando que el proyecto contempla el desarrollo de una torre habitacional vertical, existe el riesgo de que atrasos en determinadas etapas constructivas generen efectos sobre actividades posteriores relacionadas con acabados, instalaciones, permisos, comercialización y entrega de unidades habitacionales.

Con el objetivo de mitigar este tipo de riesgos, se consideran las siguientes medidas y acciones:

- **Contratación de profesionales y empresas especializadas:** participación de empresas constructoras, diseñadores, supervisores y consultores con experiencia comprobada en proyectos similares, permitiendo fortalecer la planificación, ejecución y control de calidad de las obras.
- **Supervisión y seguimiento del avance constructivo:** monitoreo periódico del avance de obra, cumplimiento de cronogramas y ejecución de actividades constructivas, con el propósito de identificar oportunamente posibles desviaciones y aplicar medidas correctivas cuando sea necesario.
- **Planificación y programación de obra:** elaboración de cronogramas de trabajo considerando etapas constructivas, coordinación de suministros, tiempos de ejecución y posibles contingencias relacionadas con clima, disponibilidad de materiales o factores externos.
- **Gestión y control de contratistas y proveedores: e**stablecimiento de mecanismos de seguimiento sobre contratistas, proveedores y suministros críticos para el proyecto, incluyendo condiciones contractuales relacionadas con calidad, cumplimiento y tiempos de entrega.
- **Estudios técnicos y permisos regulatorios:** realización de estudios geotécnicos, geofísicos, ambientales y demás evaluaciones técnicas necesarias para el desarrollo del proyecto, así como obtención de permisos y autorizaciones emitidas por las autoridades competentes, permitiendo reducir riesgos relacionados con el diseño y ejecución de las obras.
- **Seguimiento por parte de la Titularizadora:** la Titularizadora dará seguimiento periódico al avance constructivo y operativo del proyecto, verificando el

cumplimiento de hitos relevantes, comportamiento de costos y evolución general de las obras.

En consecuencia, la implementación de medidas relacionadas con planificación, supervisión técnica, control constructivo y seguimiento periódico contribuye a reducir la probabilidad de atrasos o fallas relevantes durante la ejecución del proyecto, fortaleciendo así la capacidad del desarrollo para cumplir con los tiempos, condiciones y objetivos previstos.

f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicio Complementarios en el Proyecto

Los riesgos derivados del equipamiento y servicios complementarios del proyecto corresponden a la posibilidad de que se presenten atrasos, incumplimientos o deficiencias relacionadas con la ejecución de acabados, instalación de equipamiento, amenidades, áreas comunes y demás elementos complementarios necesarios para la adecuada finalización y funcionamiento del proyecto.

Este riesgo puede originarse por retrasos en la entrega de materiales, incumplimientos de proveedores o subcontratistas, dificultades logísticas, disponibilidad limitada de ciertos insumos, variaciones en costos o cualquier situación que afecte la entrega oportuna de apartamentos, áreas comunes y amenidades contempladas dentro del proyecto.

Con el objetivo de mitigar este tipo de riesgos, se consideran las siguientes medidas y acciones:

- **Selección de proveedores y subcontratistas especializados:** contratación de empresas y proveedores con experiencia comprobada en proyectos similares, permitiendo fortalecer el cumplimiento de estándares de calidad y tiempos de ejecución.
- **Seguimiento de suministros y ejecución de acabados:** monitoreo periódico del avance relacionado con acabados, equipamiento y ejecución de amenidades, con el propósito de identificar oportunamente posibles atrasos o incumplimientos.
- **Compromisos y condiciones contractuales: e**stablecimiento de condiciones contractuales y compromisos relacionados con tiempos de entrega, calidad de

materiales y cumplimiento de especificaciones técnicas por parte de proveedores y subcontratistas.

- **Planificación de fases constructivas y suministros:** coordinación de cronogramas de ejecución y abastecimiento de materiales para reducir riesgos asociados a atrasos en instalaciones, acabados y equipamiento complementario del proyecto.

En consecuencia, la implementación de mecanismos de planificación, seguimiento y control sobre proveedores, acabados y equipamiento complementario contribuye a reducir riesgos asociados a retrasos en la finalización del proyecto y fortalece la capacidad de cumplir con las condiciones y tiempos previstos para la entrega de las unidades habitacionales y amenidades contempladas.

g. Riesgos Asociados a la Contracción de la Demanda en el Mercado Inmobiliario de El Salvador

Los riesgos asociados a la contracción de la demanda en el mercado inmobiliario de El Salvador corresponden a la posibilidad de que se presente una disminución en la demanda de apartamentos o desarrollos de vivienda vertical, afectando la velocidad de comercialización, niveles de absorción, precios de venta y, consecuentemente, los ingresos y rentabilidad esperada del proyecto.

Este riesgo puede originarse por factores macroeconómicos, cambios en las condiciones de financiamiento, incremento en tasas de interés, reducción en la capacidad adquisitiva de los compradores, aumento en la competencia de otros desarrollos inmobiliarios, cambios en preferencias del mercado o variaciones en las condiciones generales del sector construcción e inmobiliario del país.

Con el objetivo de mitigar este tipo de riesgos, se consideran las siguientes medidas y acciones:

- **Comercialización especializada:** gestión comercial y de ventas mediante empresas o profesionales con experiencia en el sector inmobiliario, orientada a fortalecer la colocación de apartamentos y posicionamiento del proyecto dentro del mercado objetivo.
- **Monitoreo de condiciones de mercado:** seguimiento periódico al comportamiento del mercado inmobiliario, evolución de precios, condiciones de financiamiento y

dinámica competitiva del sector, permitiendo identificar oportunamente cambios relevantes que puedan afectar el desempeño comercial del proyecto.

- **Estudios de mercado y factibilidad:** utilización de estudios especializados para evaluar el comportamiento de la demanda, características del mercado objetivo, competencia y tendencias del sector inmobiliario, permitiendo respaldar las estrategias comerciales y de desarrollo del proyecto.
- **Ubicación y características del proyecto:** desarrollo del proyecto en una zona urbana consolidada y de alta plusvalía, incorporando características, amenidades y tipologías de apartamentos orientadas a las tendencias actuales del mercado de vivienda vertical.
- **Seguimiento financiero y comercial por parte de la Titularizadora:** monitoreo periódico de la evolución comercial y financiera del proyecto, incluyendo comportamiento de ventas, ingresos proyectados y ritmo de comercialización, con el objetivo de identificar oportunamente posibles desviaciones respecto a las proyecciones estimadas.

En consecuencia, aunque el comportamiento de la demanda inmobiliaria depende de factores económicos y de mercado que no pueden controlarse directamente, la implementación de estrategias comerciales, seguimiento de mercado, análisis especializados y monitoreo financiero contribuyen a reducir la exposición del proyecto a este tipo de riesgos y fortalecen la capacidad de adaptación frente a cambios en las condiciones del sector inmobiliario.

h. Riesgo Ambiental

El Riesgo Ambiental corresponde a la posibilidad de que las actividades relacionadas con la construcción y operación del proyecto generen impactos ambientales o afectaciones al entorno, pudiendo derivar en requerimientos regulatorios adicionales, medidas correctivas, sanciones, atrasos constructivos o incrementos en costos operativos y de ejecución.

Entre los principales riesgos ambientales asociados al proyecto pueden identificarse aquellos relacionados con generación de residuos, emisión de polvo y ruido, manejo de aguas lluvias y escorrentías superficiales, afectaciones temporales al tránsito vehicular, manejo de aguas residuales durante la etapa constructiva y cualquier otra situación que

pudiera generar impactos sobre el entorno urbano y ambiental del área de influencia del proyecto.

Con el objetivo de mitigar este tipo de riesgos, se consideran las siguientes medidas y acciones:

- **Obtención de viabilidad y permisos ambientales:** el proyecto cuenta con Viabilidad Ambiental emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), mediante la cual se determinó que el impacto ambiental potencial del proyecto es leve y que no se requiere la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución correspondiente.
- **Cumplimiento de medidas y lineamientos regulatorios:** implementación de las disposiciones y condiciones establecidas por las autoridades ambientales, urbanísticas y técnicas competentes, incluyendo aquellas relacionadas con drenajes, manejo de escorrentías, control ambiental y protección de inmuebles colindantes.
- **Manejo de drenajes y aguas lluvias:** ejecución de obras y sistemas orientados al adecuado manejo de aguas lluvias y escorrentías superficiales, conforme a las factibilidades y lineamientos técnicos aplicables al proyecto.
- **Gestión ambiental durante la construcción:** aplicación de medidas orientadas al manejo adecuado de residuos, control de polvo, ruido y tránsito relacionado con las actividades constructivas, procurando reducir posibles afectaciones al entorno y a terceros.
- **Seguimiento y cumplimiento de permisos:** verificación periódica del cumplimiento de permisos, autorizaciones y condiciones regulatorias aplicables al proyecto, así como seguimiento a posibles requerimientos adicionales por parte de las autoridades competentes.

En consecuencia, aunque las actividades constructivas y operativas pueden generar impactos ambientales asociados al desarrollo del proyecto, la obtención de permisos ambientales, el cumplimiento de las medidas regulatorias y la implementación de controles y mecanismos de gestión ambiental contribuyen a reducir la exposición del proyecto a este tipo de riesgos y fortalecen el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables.

i. Riesgo legal

El Riesgo Legal corresponde a la posibilidad de afectaciones derivadas de cambios en la normativa aplicable, incumplimientos contractuales, procesos judiciales o administrativos, observaciones regulatorias o cualquier situación legal que pueda impactar el desarrollo, operación o rentabilidad del proyecto y del Fondo de Titularización.

Este riesgo incluye posibles modificaciones en leyes, reglamentos, permisos, requisitos urbanísticos, ambientales o disposiciones regulatorias aplicables al sector inmobiliario y a los Fondos de Titularización de Inmuebles, las cuales podrían generar atrasos, costos adicionales o limitaciones sobre el desarrollo del proyecto. Asimismo, contempla la posibilidad de incumplimientos contractuales por parte de proveedores, contratistas o terceros relacionados con la ejecución del proyecto.

De igual forma, existe el riesgo de que el Fondo de Titularización o la Titularizadora deban atender procesos judiciales, administrativos o reclamos relacionados con el proyecto, contratos suscritos o cumplimiento de obligaciones regulatorias, lo que podría generar impactos operativos, financieros o reputacionales.

Con el objetivo de mitigar este tipo de riesgos, se consideran las siguientes medidas y acciones:

- **Revisión y validación legal previa:** realización de análisis legales, regulatorios y documentales relacionados con el proyecto, incluyendo permisos, autorizaciones y cumplimiento de la normativa aplicable al desarrollo inmobiliario y al Fondo de Titularización.
- **Obtención y seguimiento de permisos regulatorios:** verificación de que el proyecto cuente con los permisos, resoluciones y autorizaciones requeridas para su desarrollo, así como seguimiento a renovaciones o trámites adicionales que pudieran resultar necesarios conforme a la normativa vigente.
- **Gestión integral de riesgos y cumplimiento:** la Titularizadora cuenta con procesos de Gestión Integral de Riesgos y cumplimiento normativo, orientados al seguimiento de cambios regulatorios, identificación de riesgos legales y fortalecimiento de una cultura institucional enfocada en cumplimiento y control.

- **Formalización contractual y garantías:** utilización de contratos, garantías, fianzas y cláusulas contractuales orientadas a reducir riesgos asociados a incumplimientos de proveedores, contratistas y terceros relacionados con el proyecto.
- **Asesoría legal especializada:** participación de asesores legales y profesionales especializados en materia corporativa, regulatoria, inmobiliaria y contractual, permitiendo fortalecer el cumplimiento normativo y la adecuada atención de asuntos legales relacionados con el proyecto.

En consecuencia, aunque el riesgo legal depende parcialmente de factores regulatorios y contractuales externos, la implementación de mecanismos de cumplimiento, revisión legal, seguimiento regulatorio y control contractual contribuye a reducir la exposición del proyecto y del Fondo de Titularización a posibles contingencias legales o regulatorias que puedan afectar su desarrollo y operación.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas

i. Descripción del Proyecto

Sobre la descripción del proyecto, la información ha sido provista por la sociedad desarrolladora correspondiente, en conjunto con la documentación técnica elaborada para el desarrollo del proyecto NU La Mascota.

El proyecto habitacional NU La Mascota se desarrollará en un inmueble situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador. El proyecto está diseñado bajo el concepto de vivienda vertical, orientado a ofrecer funcionalidad, comodidad y acceso a servicios dentro de un entorno urbano consolidado.

El desarrollo contempla la construcción de una torre habitacional con diferentes niveles destinados a apartamentos, estacionamientos y áreas comunes, integrando amenidades que complementan la experiencia residencial de los futuros habitantes. El diseño del proyecto busca optimizar el uso del terreno, incorporando soluciones constructivas y arquitectónicas acordes a las condiciones del entorno.

El proyecto contará con un total de 153 apartamentos distribuidos en distintas tipologías, diseñadas para atender diferentes necesidades del mercado. Las unidades habitacionales presentan una distribución eficiente que permite aprovechar la iluminación natural, ventilación y funcionalidad de los espacios interiores.

En cuanto a estacionamientos, el proyecto contempla la construcción de niveles destinados a parqueo, con una capacidad total de 277 espacios para vehículos, los cuales estarán distribuidos en distintos niveles del edificio, incluyendo áreas destinadas a visitantes. Asimismo, se incorporan áreas técnicas como cuartos de máquinas, cisternas y espacios para equipamiento de servicios, con el objetivo de garantizar la adecuada operación del proyecto.

El proyecto incluye áreas comunes y amenidades orientadas a mejorar la calidad de vida de los residentes, tales como espacios de coworking, áreas sociales, gimnasio, áreas

recreativas, terrazas y zonas de esparcimiento. Estas áreas estarán distribuidas en distintos niveles del edificio, conforme al diseño arquitectónico del proyecto.

Dentro de las especificaciones técnicas del proyecto, se contemplan los siguientes elementos:

- **Sistema estructural:** estructura de concreto reforzado diseñada bajo criterios sismo resistentes, conforme a la normativa aplicable en El Salvador.
- **Sistema hidráulico:** incorporación de cisterna de agua potable, sistema de bombeo y distribución, así como instalaciones para el manejo adecuado de aguas residuales y pluviales.
- **Sistema eléctrico:** distribución de energía eléctrica mediante subestación y redes internas para abastecer apartamentos y áreas comunes.
- Sistema eléctrico de emergencia: instalación de generador para respaldo de servicios esenciales en caso de interrupciones eléctricas.
- **Seguridad:** control de accesos, sistema de videovigilancia y elementos de seguridad para residentes y visitantes.
- **Manejo de residuos:** implementación de sistemas para la disposición adecuada de desechos sólidos dentro del proyecto.

Los apartamentos estarán diseñados con acabados y materiales orientados a garantizar durabilidad, funcionalidad y confort, incluyendo pisos cerámicos, ventanería, instalaciones hidráulicas y eléctricas, así como espacios destinados para cocina, áreas de servicio y almacenamiento.

En este sentido, el proyecto NU La Mascota incorpora un conjunto de soluciones técnicas, constructivas y arquitectónicas que permiten su desarrollo adecuado dentro del entorno urbano en el que se ubica, asegurando condiciones funcionales, operativas y habitacionales acordes a las necesidades del mercado inmobiliario actual.

En términos generales, NU La Mascota ha sido concebido como un desarrollo residencial que integra ubicación estratégica, diseño arquitectónico moderno, diversidad de tipologías habitacionales y una oferta de amenidades orientadas a mejorar la experiencia de sus residentes. Estas características permiten configurar un proyecto que busca responder a las tendencias actuales de vivienda vertical, ofreciendo espacios funcionales, confortables y adaptados a las necesidades de distintos perfiles de usuarios.

A continuación, se presentan distintas vistas del proyecto NU La Mascota, así como los diferentes tipos de apartamentos y las amenidades del proyecto:

VISTAS DEL PROYECTO

Render del proyecto. Vista Sur, referencia de página web de Alpha Inmobiliaria. https://www.alphainmobiliaria.com.sv/nu/

Render del proyecto. Vista Norte, referencia de página web de Alpha Inmobiliaria. https://www.alphainmobiliaria.com.sv/nu/

TIPOS DE APARTAMENTOS

ADVENTURE
84.45M²
3 HABITACIONES

- Sala/Comedor
- Cocina
- Terraza Social
- Habitación principal con Walk in Closet
- Terraza en habitación principal
- Baño en habitación principal
- Habitación Junior 1
- Habitación Junior 2
- Baño Compartido
- Baño Social
- Lavandería
- Dos estacionamientos

Render del proyecto. Apartamento ADVENTURE, referencia de página web de Alpha Inmobiliaria. https://www.alphainmobiliaria.com.sv/nu/

BEGINNING+
75.64M²
2 HABITACIONES

- Sala/Comedor
- Cocina
- Terraza Social
- Habitación principal con Walk in Closet
- Terraza en habitación principal
- Baño en habitación principal
- Habitación Junior
- Baño Compartido
- Lavandería
- Dos estacionamientos

Render del proyecto. Apartamento BEGINNING +, referencia de página web de Alpha Inmobiliaria. https://www.alphainmobiliaria.com.sv/nu/

BEGINNING
72.05M²
2 HABITACIONES

- Sala/Comedor
- Cocina
- Terraza
- Habitación principal con Walk in Closet
- Baño en habitación principal
- Habitación Junior
- Baño Compartido
- Lavandería
- Dos estacionamientos

Render del proyecto. Apartamento BEGINNING, referencia de página web de Alpha Inmobiliaria. https://www.alphainmobiliaria.com.sv/nu/

CHAPTER
66.82M²
2 HABITACIONES

- Sala/Comedor
- Cocina
- Terraza
- Habitación principal con Walk in Closet
- Baño en habitación principal
- Habitación Junior
- Área de trabajo en casa
- Baño Compartido
- Lavandería
- Dos estacionamientos

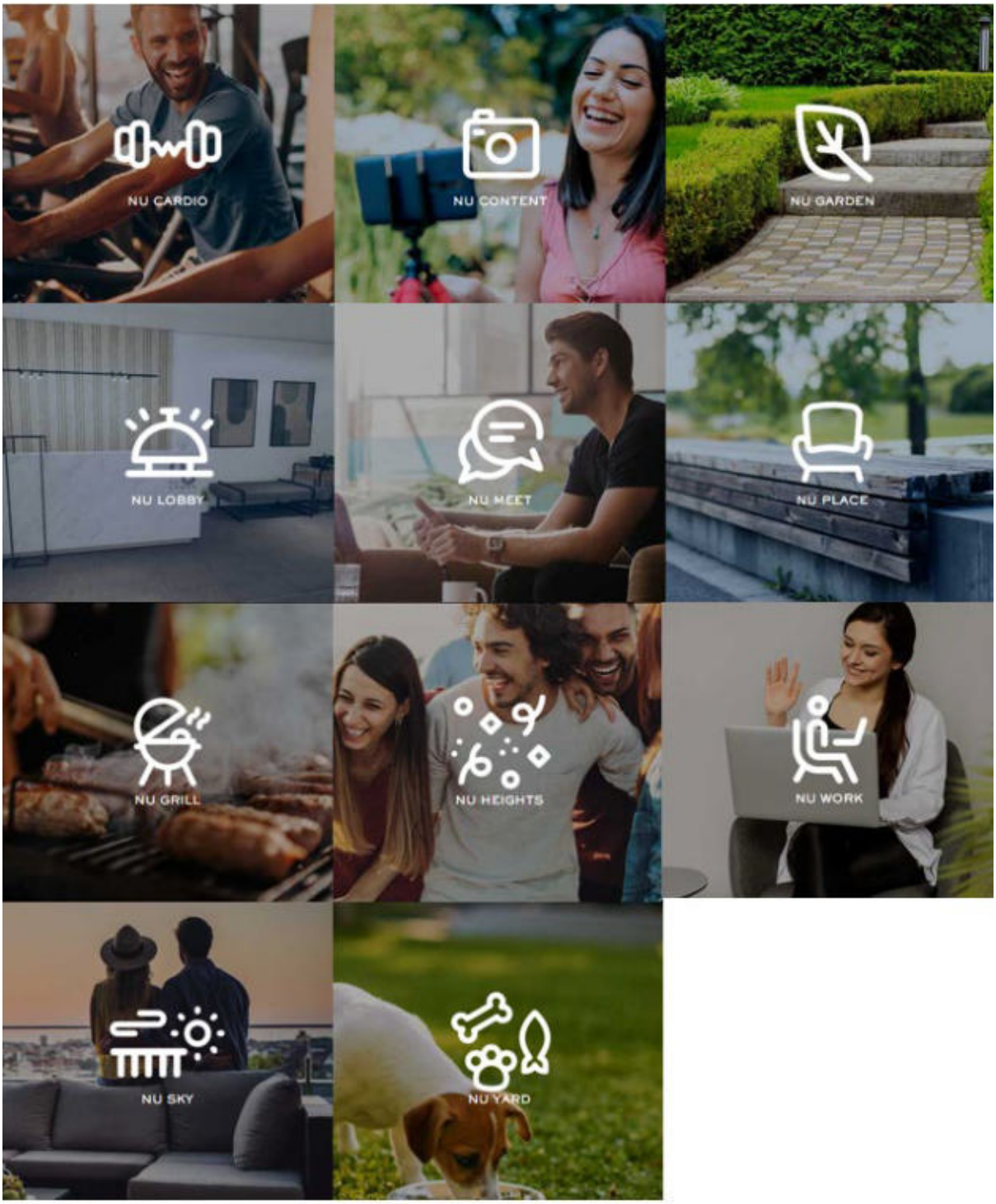
Render del proyecto. Apartamento CHAPTER, referencia de página web de Alpha Inmobiliaria. https://www.alphainmobiliaria.com.sv/nu/

DIRECTION
44.88M²
2 HABITACIONES

- Sala
- Cocina con barra desayunadora
- Terraza
- Habitación principal con Walk in Closet
- Baño Compartido con doble acceso
- Lavandería
- Dos estacionamientos

Render del proyecto. Apartamento DIRECTION, referencia de página web de Alpha Inmobiliaria. https://www.alphainmobiliaria.com.sv/nu/

AMENIDADES



Render del proyecto. AMENIDADES DEL PROYECTO, referencia de página web de Alpha Inmobiliaria. https://www.alphainmobiliaria.com.sv/nu/

b. Cuadro de Valores

El cuadro de valores determinado para el proyecto es el siguiente:

No.	PARTIDA	TOTAL
	PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN	**USD$20,990,534**
1	TRÁMITES ADICIONALES	USD$461,376
2	PROVISIONALES	USD$43,108
3	GRÚA	USD$81,368
4	ELEVADOR DE CARGA	USD$23,738
5	OBRAS PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	USD$31,200
6	TERRACERÍA	USD$45,732
7	MEJORAMIENTO DE SUELOS	USD$145,600
8	RETENCIÓN Y ESTABILIZACIÓN DE SUELOS	USD$82,811
9	OBRA CIVIL DE EDIFICIO	USD$8,918,410
10	OBRAS CIVILES COMPLEMENTARIAS	USD$183,686
11	ESTRUCTURAS METÁLICAS	USD$748,571
12	INSTALACIONES HIDRAÚLICAS	USD$697,347
13	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	USD$372,410
14	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, SEÑALES Y DATOS	USD$1,102,701
15	AIRE ACONDICIONADO	USD$20,800
16	VENTILACIÓN MECÁNICA	USD$26,000
17	ELEVADORES	USD$124,800
18	ACABADOS PISOS	USD$476,523
19	ACABADOS PAREDES	USD$962,320
20	IMPERMEABILIZACIONES Y SELLOS DE JUNTAS	USD$111,837
21	ACABADOS - DIVISIONES	USD$376,276
22	ACABADOS - CIELOS	USD$267,844
23	CUBIERTA	USD$296,127
24	PUERTA	USD$316,628
25	VIDRIO	USD$603,459
26	ARTEFACTOS SANITARIOS	USD$186,050
27	SEÑALETICA	USD$97,442
28	AMUEBLAMIENTO	USD$702,028
29	JARDINERIA	USD$72,648

No.	PARTIDA	TOTAL
30	FINALIZACIÓN	USD$98,800
31	IMPREVISTOS	USD$529,988
32	ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA OBRA GRIS	USD$2,724,506
33	OTROS COSTOS POS CONSTRUCCIÓN	USD$58,400

c. Levantamiento Topográfico

El inmueble donde se desarrollará el proyecto NU La Mascota posee un área total de 2,931.53 m^2 y se encuentra situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador. El entorno inmediato del proyecto corresponde a una zona urbana consolidada con presencia de desarrollos residenciales, comerciales y corporativos, así como proyectos de vivienda vertical y servicios complementarios.

Como parte de los estudios técnicos efectuados para el desarrollo del proyecto, se realizó el correspondiente levantamiento topográfico del inmueble, el cual permitió identificar las características físicas y configuración general del terreno, así como los niveles y condiciones existentes dentro del área de intervención. Asimismo, dicho levantamiento sirvió como base para la elaboración de los estudios geotécnicos, geofísicos y diseños técnicos relacionados con el proyecto.

De acuerdo con la información topográfica evaluada y los estudios técnicos realizados sobre el terreno, el inmueble presenta condiciones adecuadas para el desarrollo del proyecto habitacional vertical propuesto, permitiendo la planificación de las obras de cimentación, drenajes, accesos y demás infraestructura contemplada dentro del proyecto.

El inmueble cuenta con acceso a través de vías pavimentadas en buen estado de mantenimiento y dispone de disponibilidad de servicios básicos e infraestructura urbana dentro del sector, incluyendo energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones y sistemas de drenaje, condiciones que favorecen el adecuado desarrollo y funcionamiento del proyecto.

Asimismo, el levantamiento topográfico permitió identificar los distintos puntos utilizados para los sondeos y evaluaciones geotécnicas efectuadas dentro del terreno,

facilitando la integración de la información técnica requerida para el diseño y planificación constructiva del proyecto.

A continuación, se presenta el plano topográfico correspondiente al inmueble objeto de estudio.

Ilustración. Plano topográfico del terreno, proporcionada por Urban Properties S.A. de C.V.

d. Plano de distribución de lotes

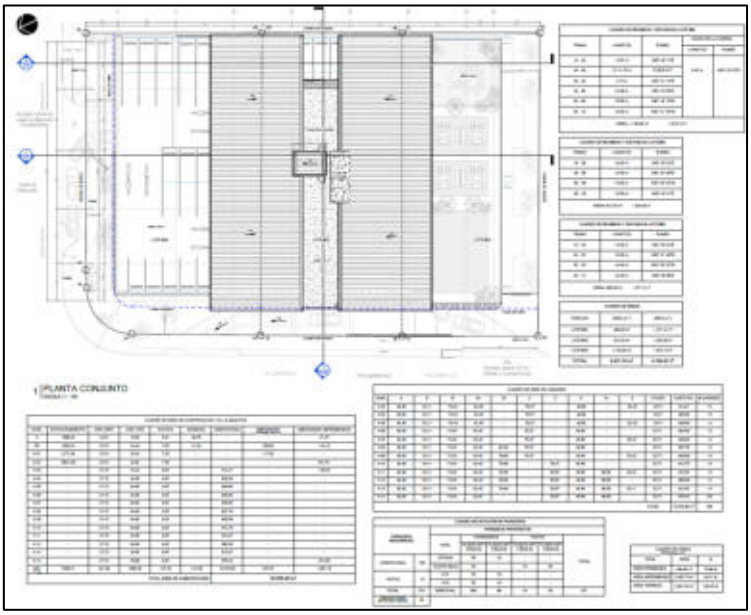
El presente proyecto corresponde a un desarrollo de vivienda vertical bajo un régimen de propiedad por apartamentos, por lo que no contempla la existencia de lotes. En consecuencia, el presente literal no resulta aplicable para el proyecto NU La Mascota.

e. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos

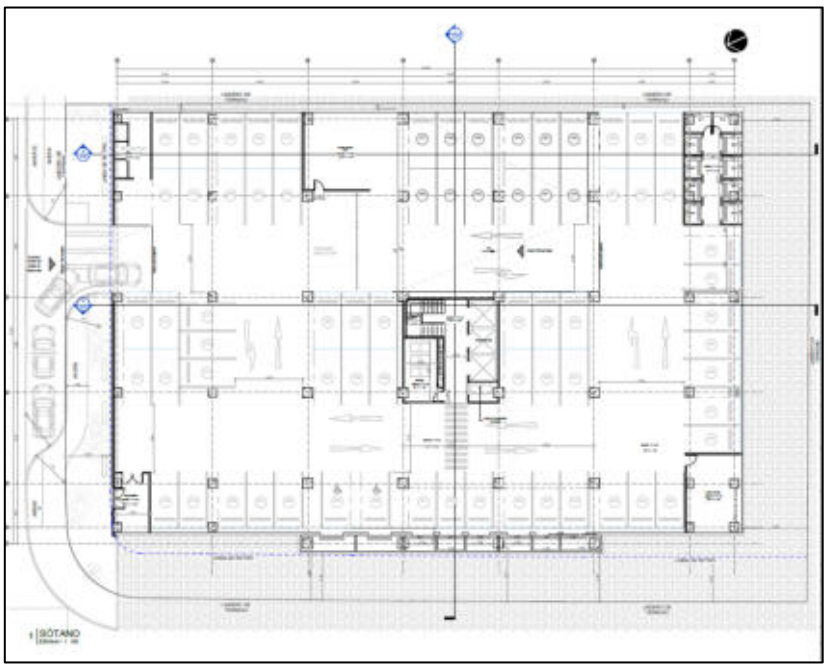
Para el presente estudio de factibilidad, los planos han sido proporcionados por URBAN PROPERTIES S.A. DE C.V.

i. PLANOS ARQUITECTÓNICOS

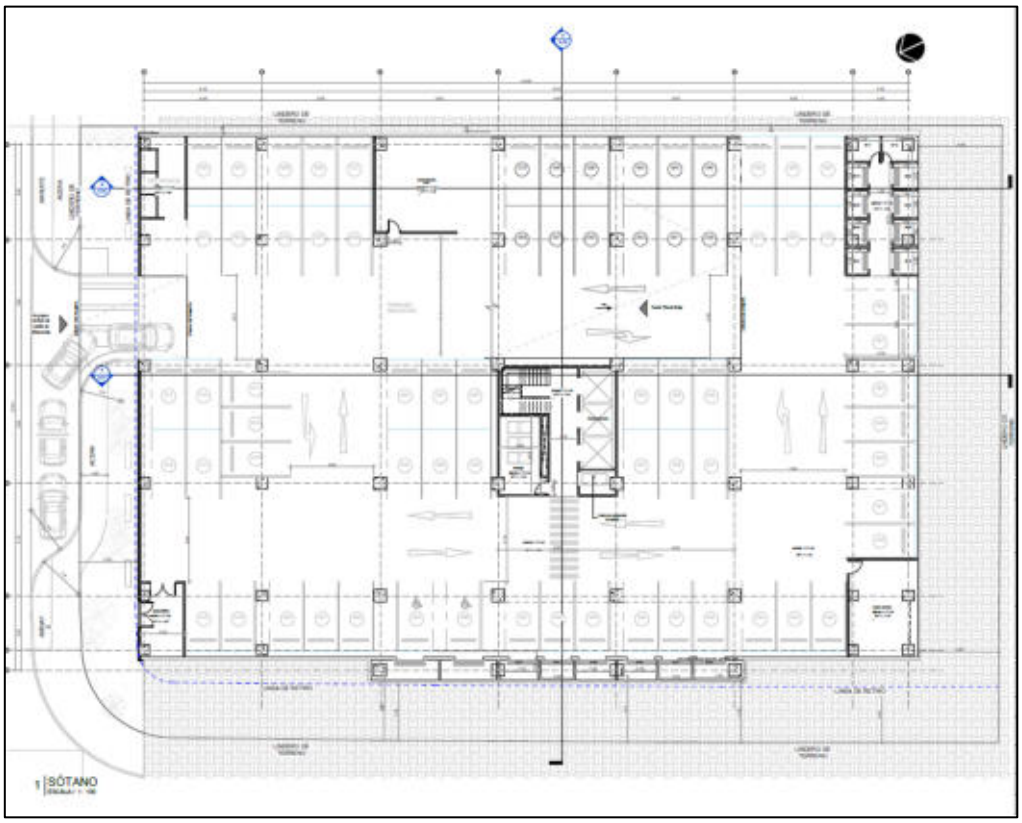
PLANO A01. PLANTA ARQUITECTÓNICA - CONJUNTO



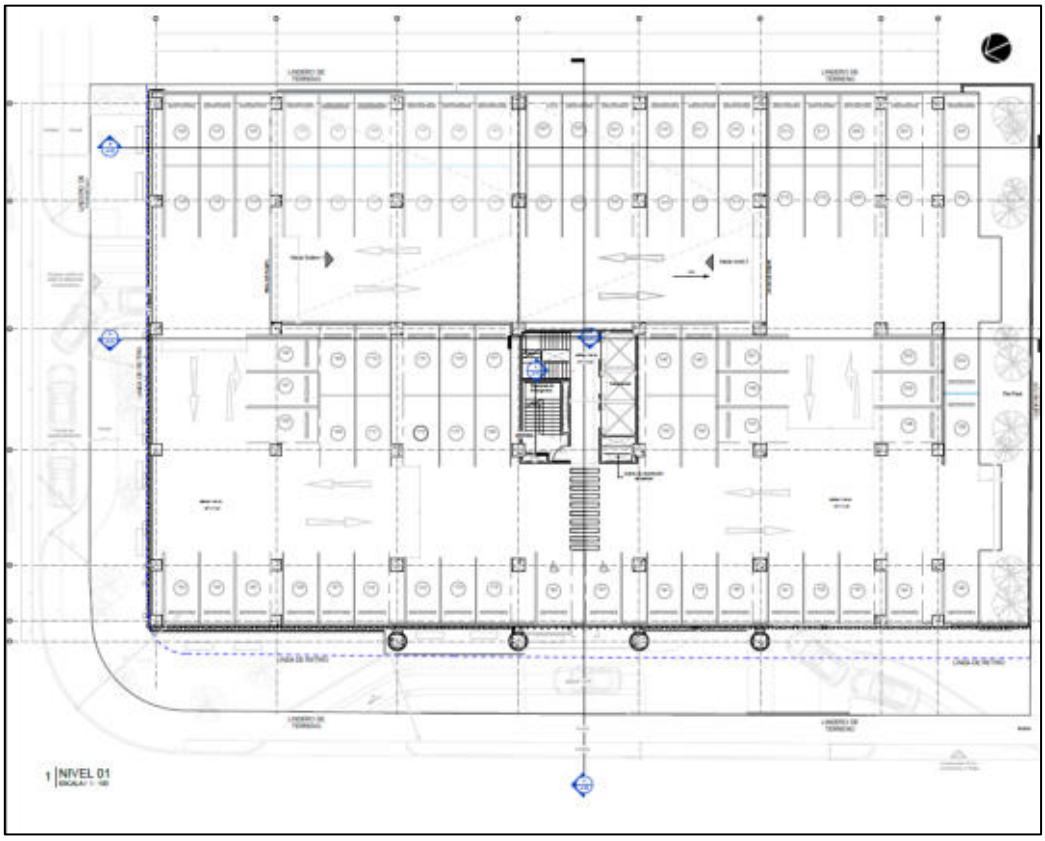
PLANO A02. PLANTA ARQUITECTÓNICA - NIVEL SÓTANO



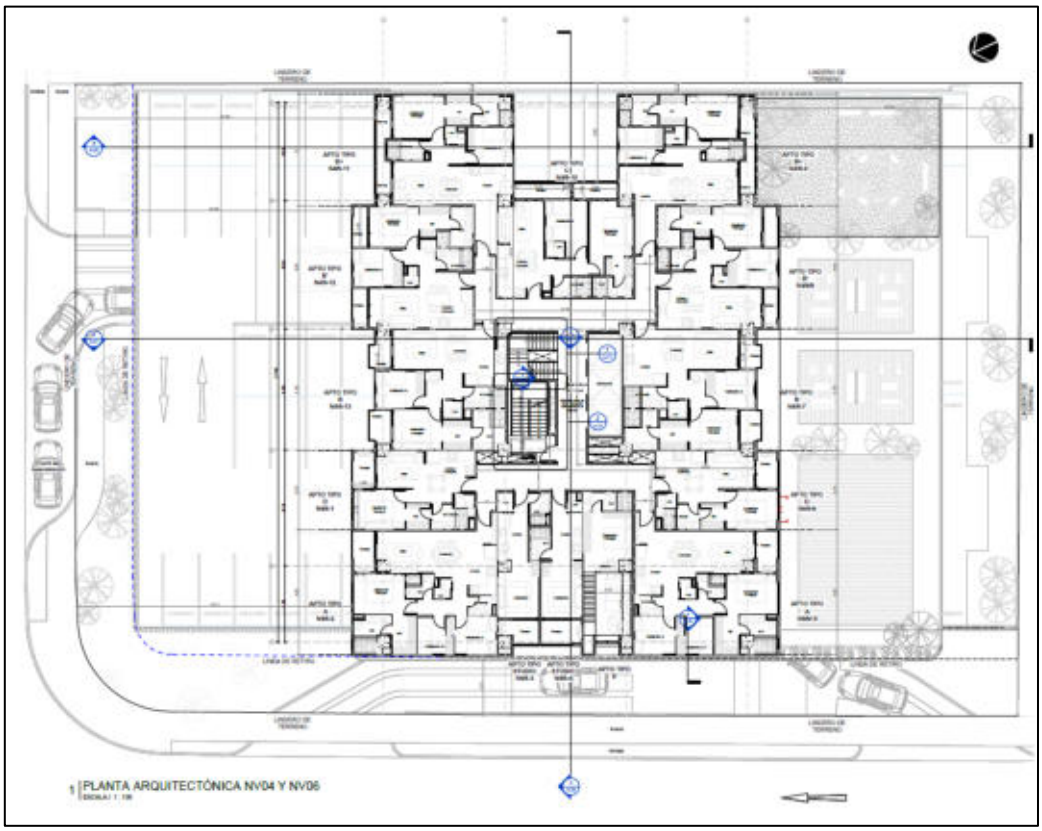
PLANO A03. PLANTA ARQUITECTÓNICA - NIVEL PLANTA BAJA



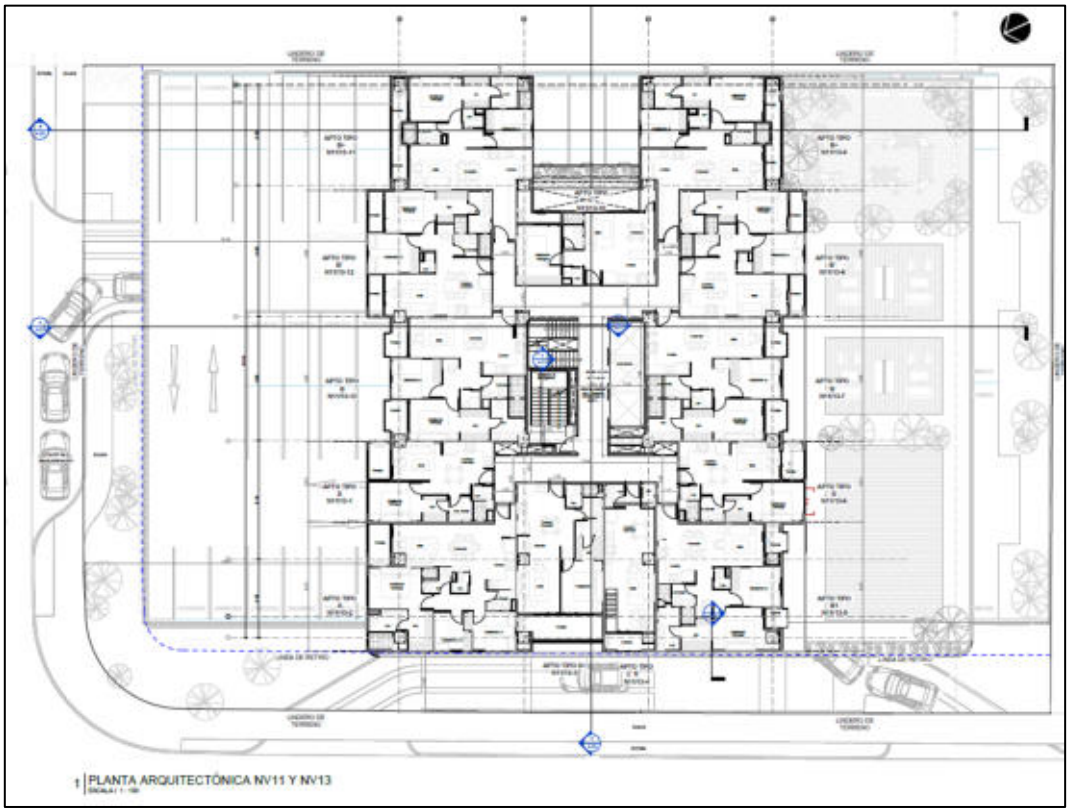
PLANO A04. PLANTA ARQUITECTÓNICA – NIVEL 01



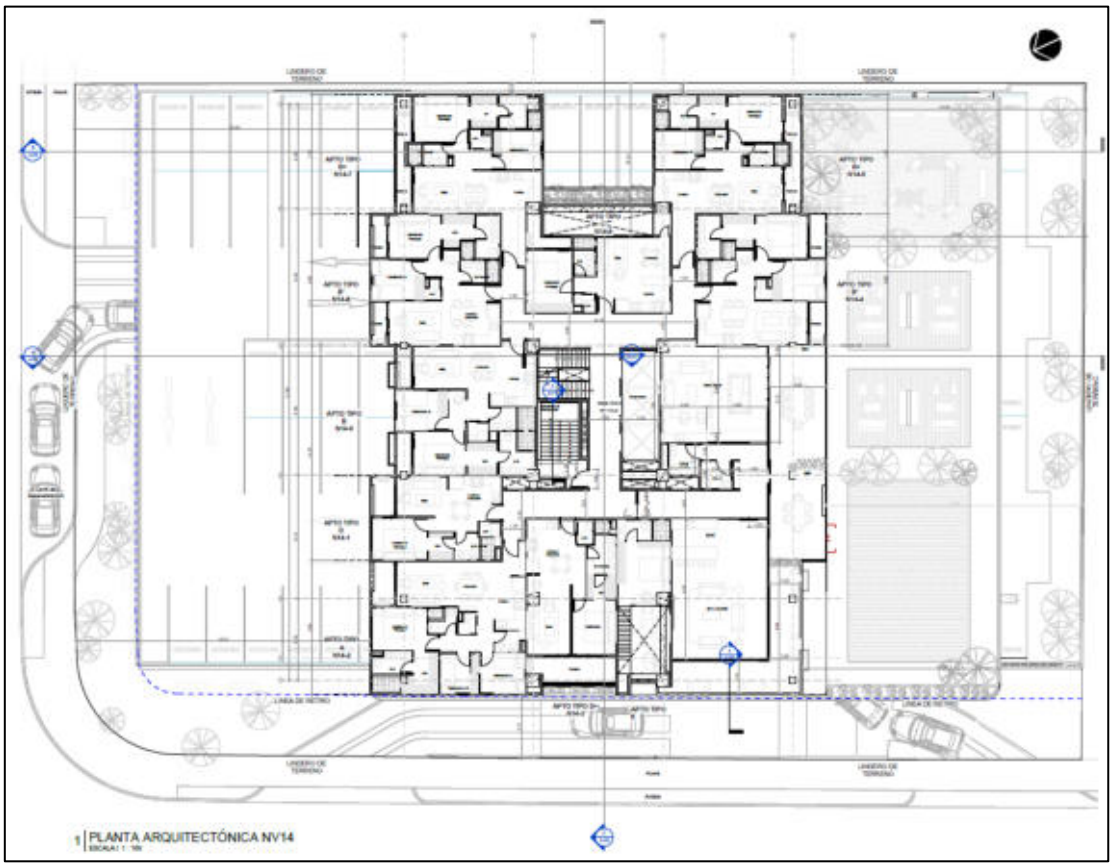
PLANO A05. PLANTA ARQUITECTÓNICA – NIVEL 04 Y NIVEL 06



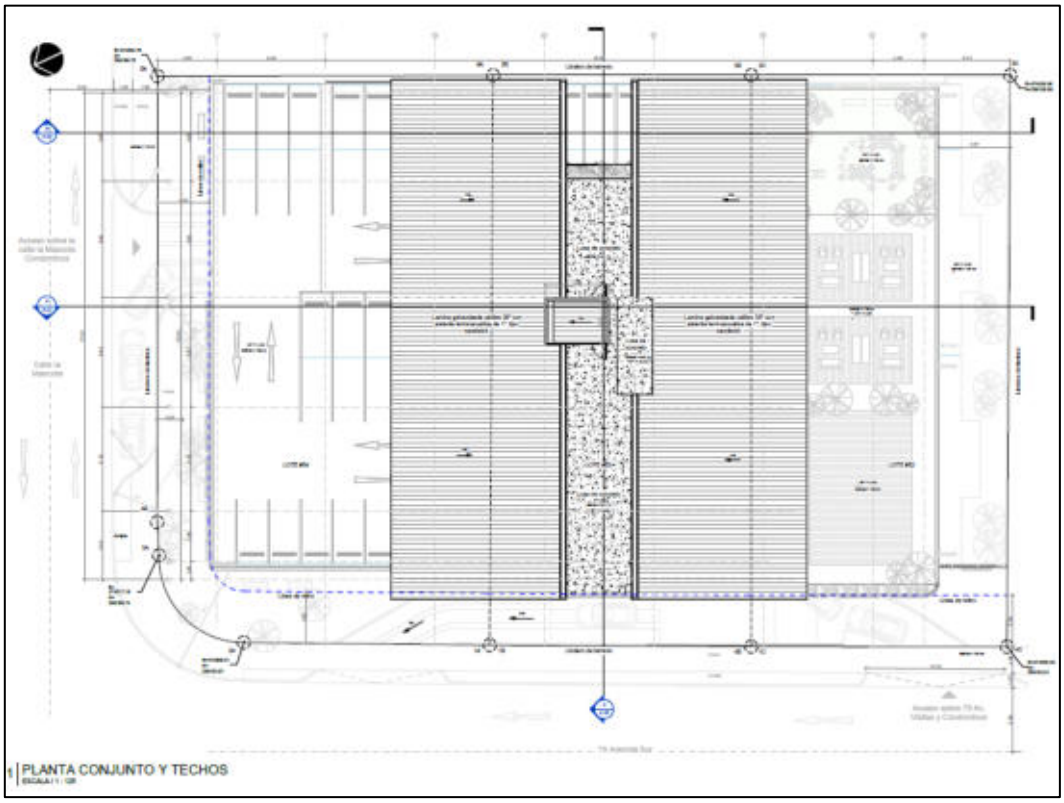
PLANO A06. PLANTA ARQUITECTÓNICA – NIVEL 11Y NIVEL 13



PLANO A07. PLANTA ARQUITECTÓNICA – NIVEL 14



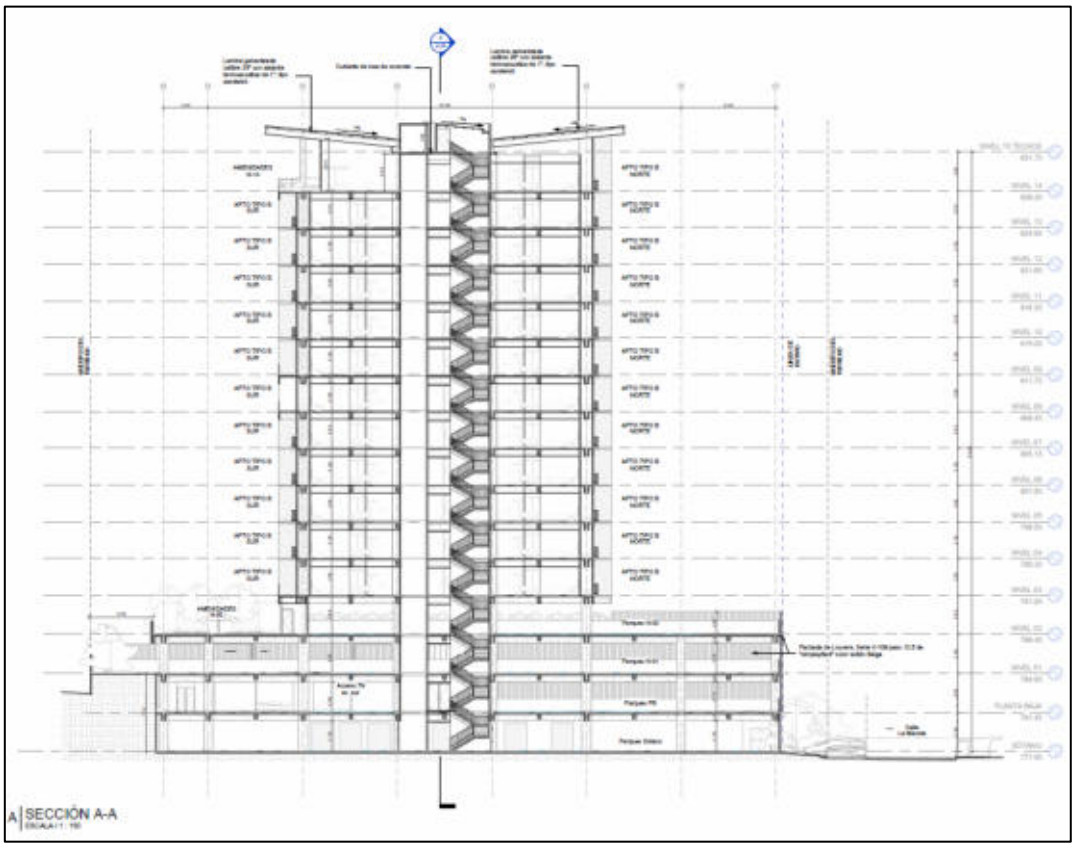
PLANO A08. PLANTA ARQUITECTÓNICA – CONJUNTO Y TECHOS



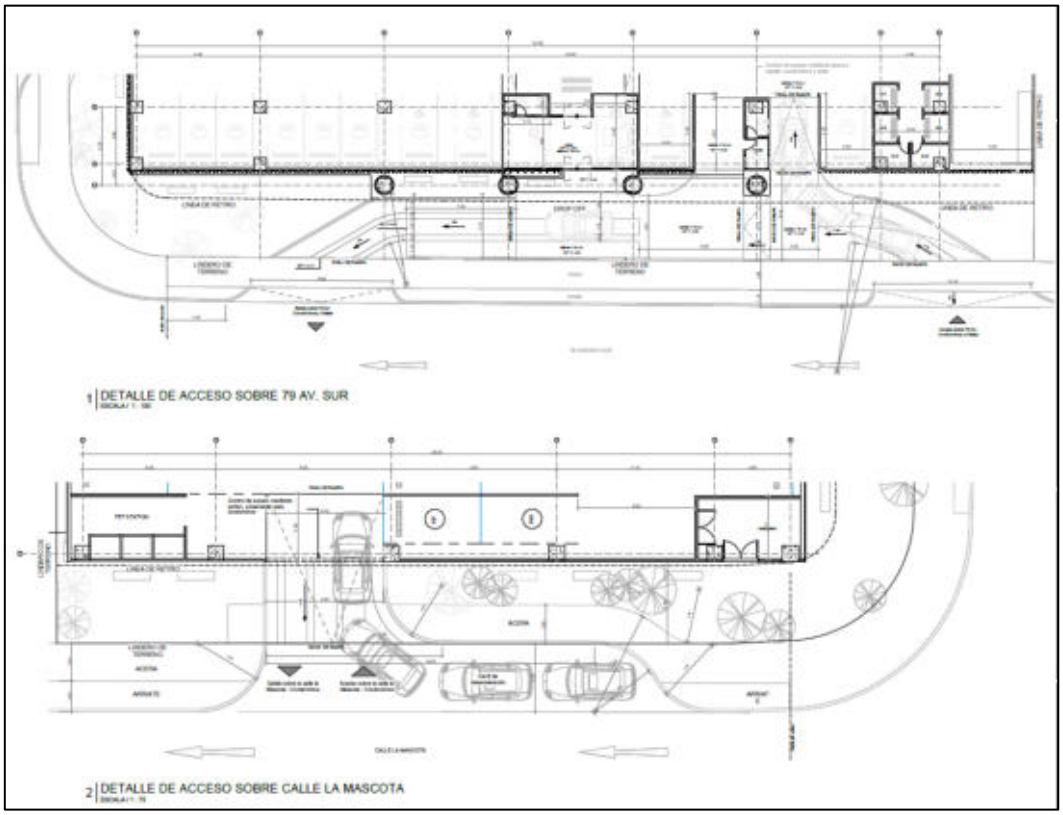
PLANO A09. PLANTA ARQUITECTÓNICA – TIPO APARTAMENTO

PLANO A10. PLANTA ARQUITECTÓNICA – TIPO APARTAMENTO

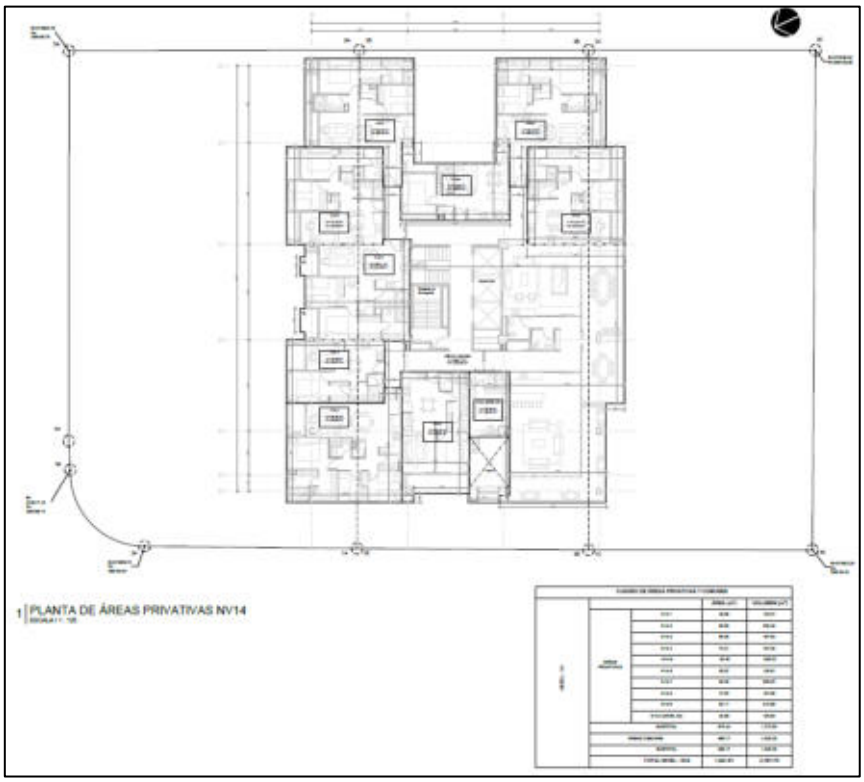
PLANO A11. PLANTA ARQUITECTÓNICA – SECCIÓN ARQUITECTÓNICA



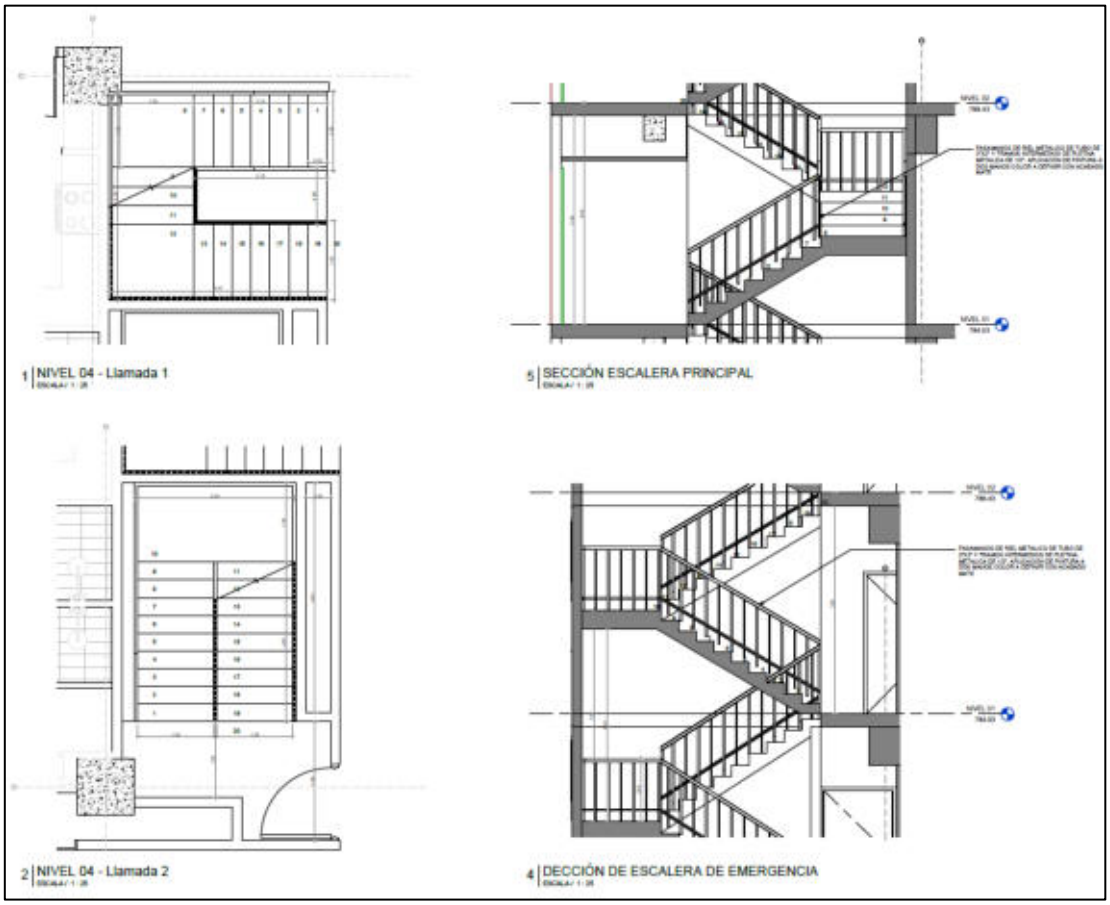
PLANO A12. DETALLES GEOMÉTRICOS DE ACCESOS VEHICULARES



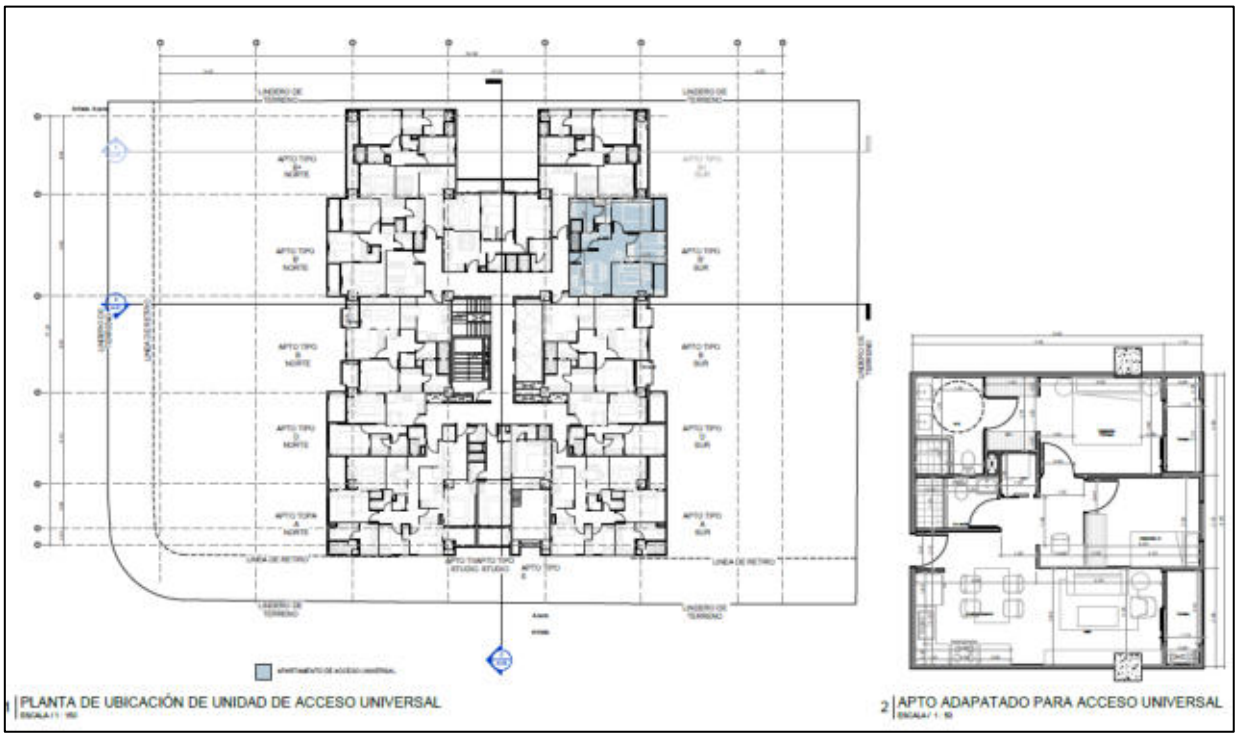
PLANO A13. PLANO DE ÁREAS NIVEL 14



PLANO A14. DETALLE DE ESCALERAS

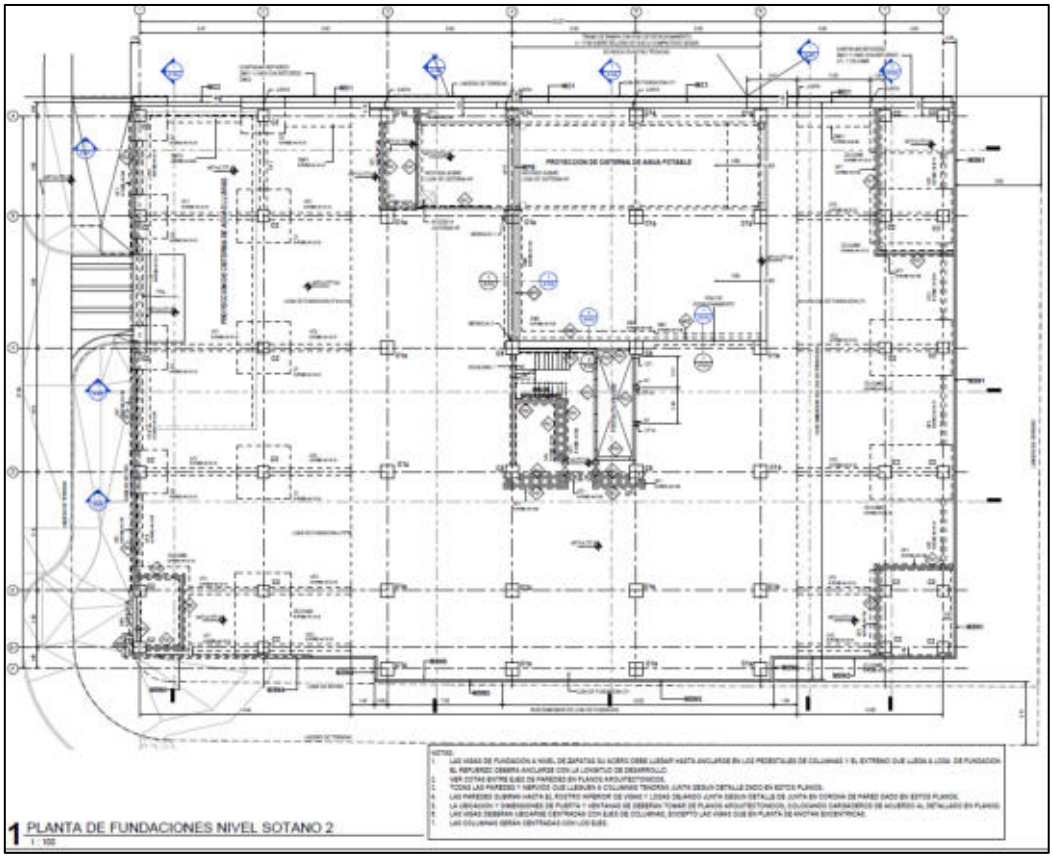


PLANO A15. PLANO DE UNIDAD DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

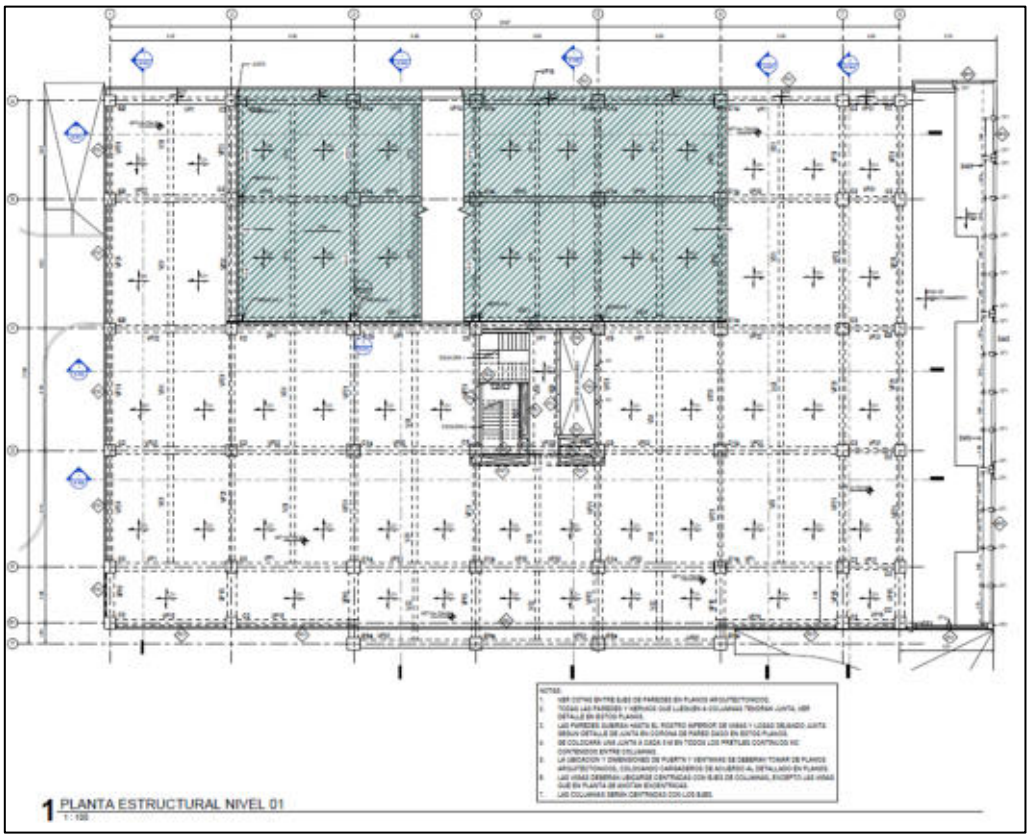


ii. PLANOS ESTRUCTURALES

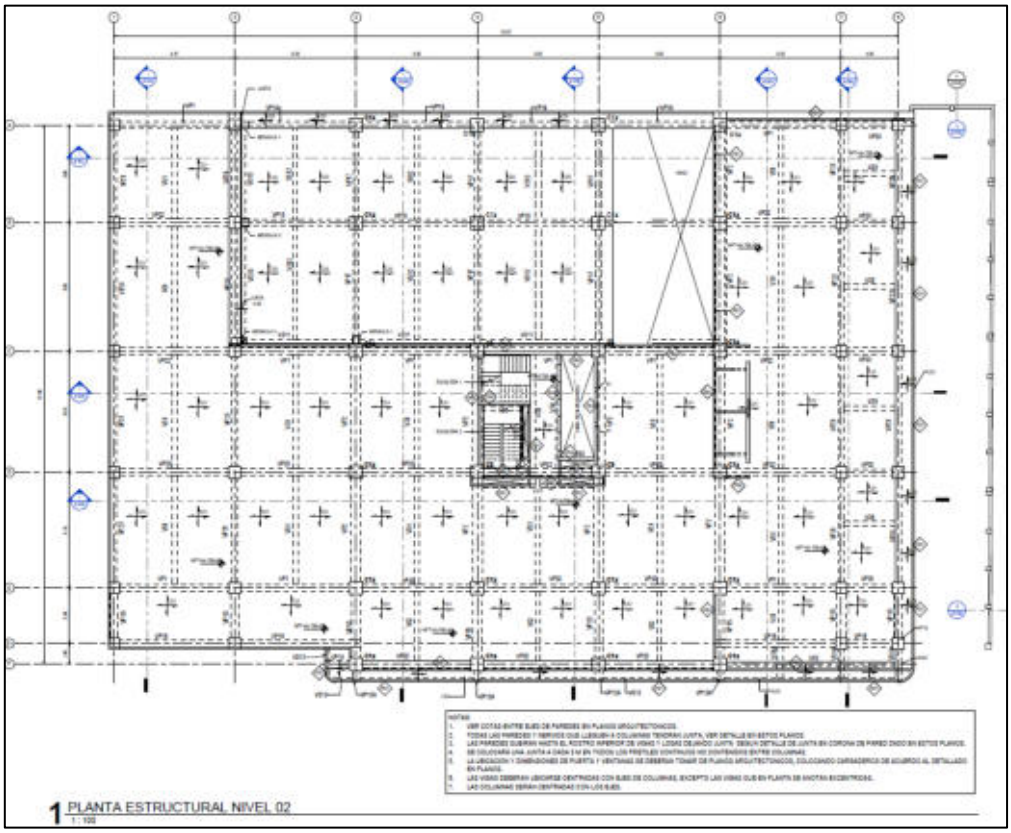
PLANO E01. PLANTA FUNDACIONES – NIVEL SÓTANO 2



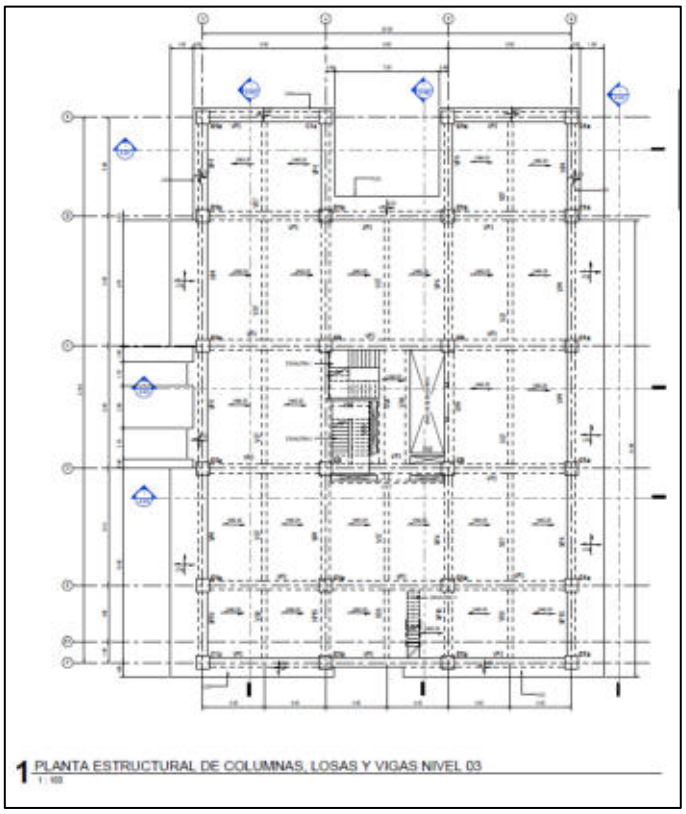
PLANO E02. PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL 01



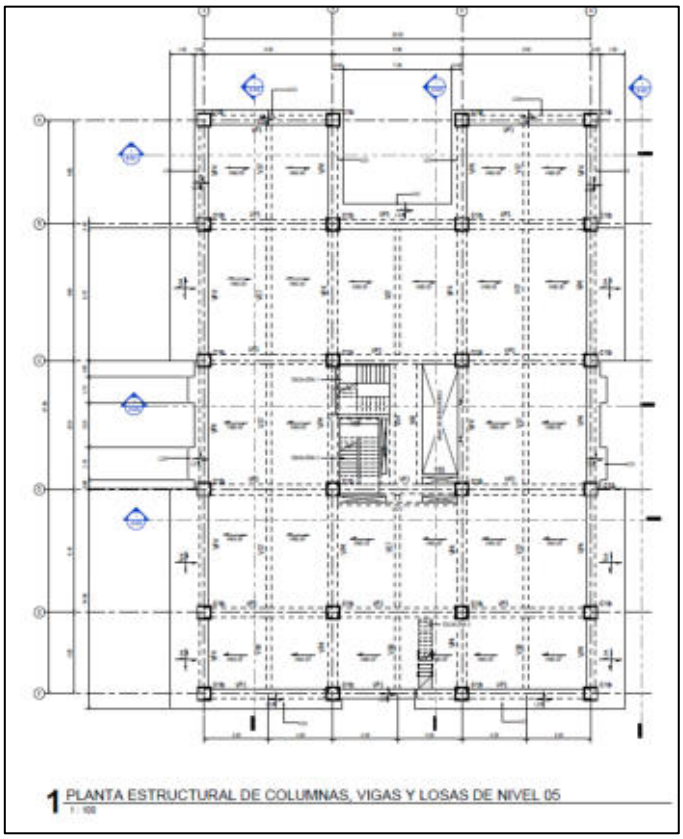
PLANO E03. PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL 02



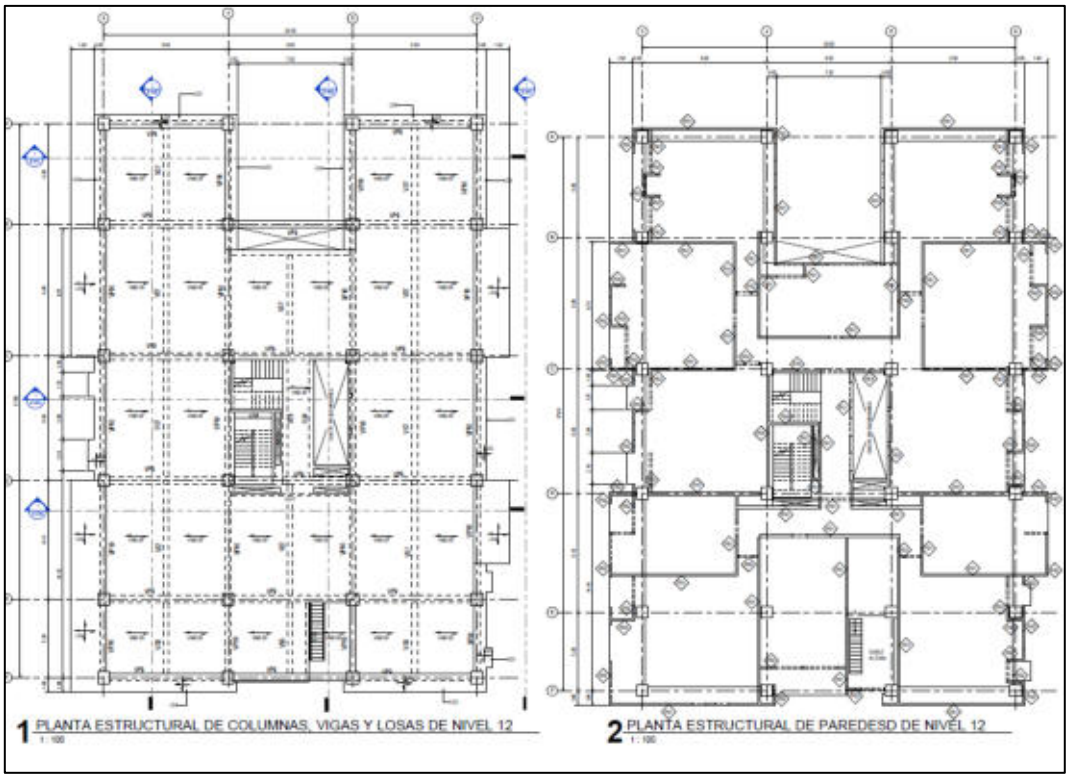
PLANO E04. PLANTA ESTRUCTURAL DE COLUMNAS, LOSAS Y VIGAS DE NIVEL 03



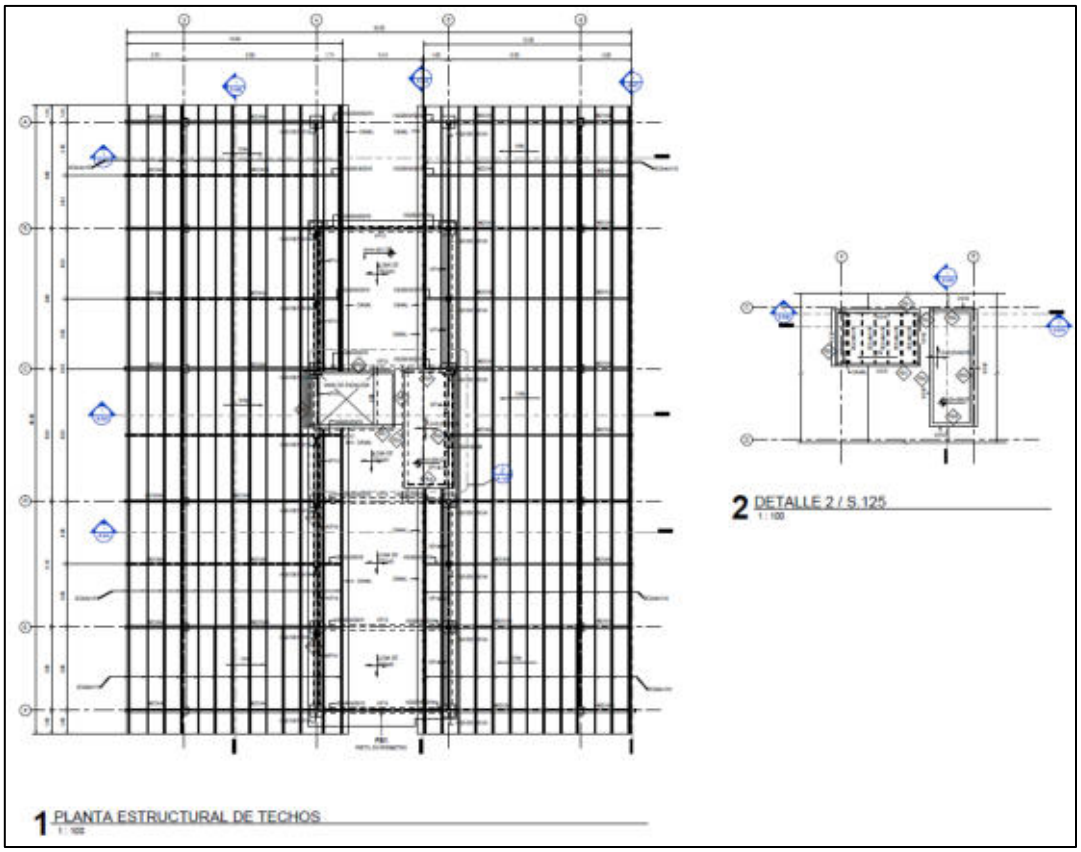
PLANO E05. PLANTA ESTRUCTURALDE COLUMNAS, VIGAS Y LOSAS DE NIVEL 05



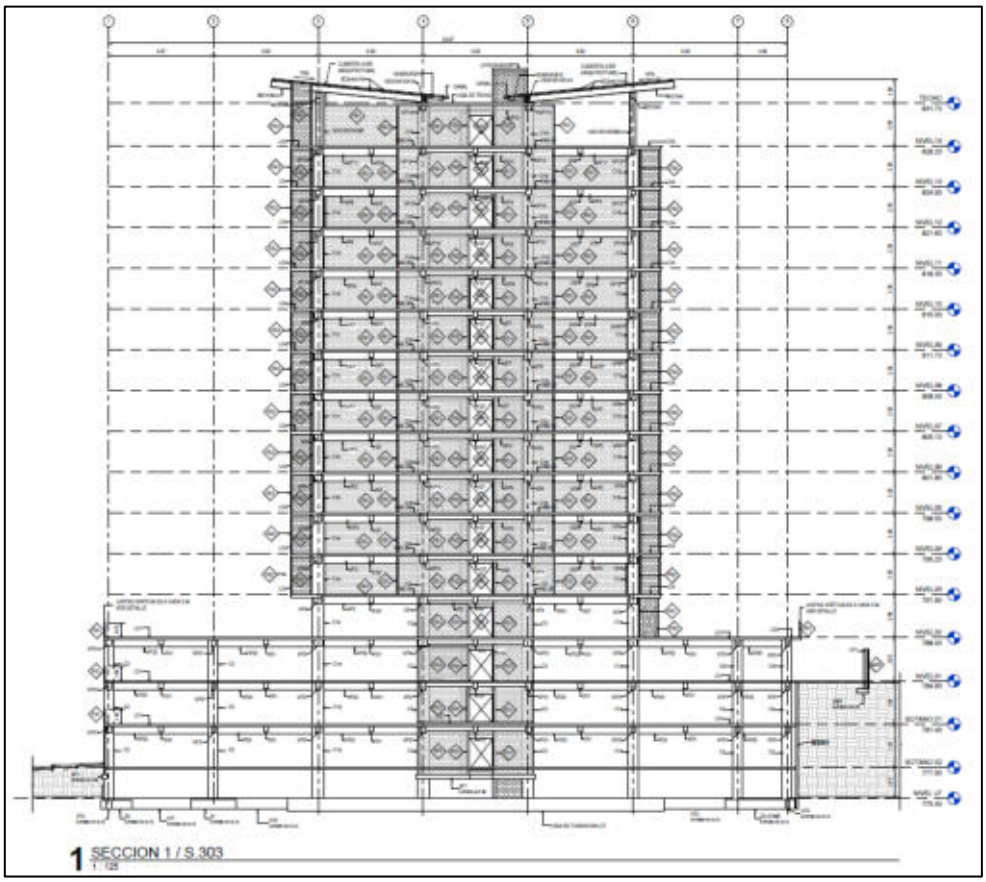
PLANO E06. S.121 - PLANTA ESTRUCTURAL COLUMNAS, VIGAS Y LOSAS DE NIVEL 12



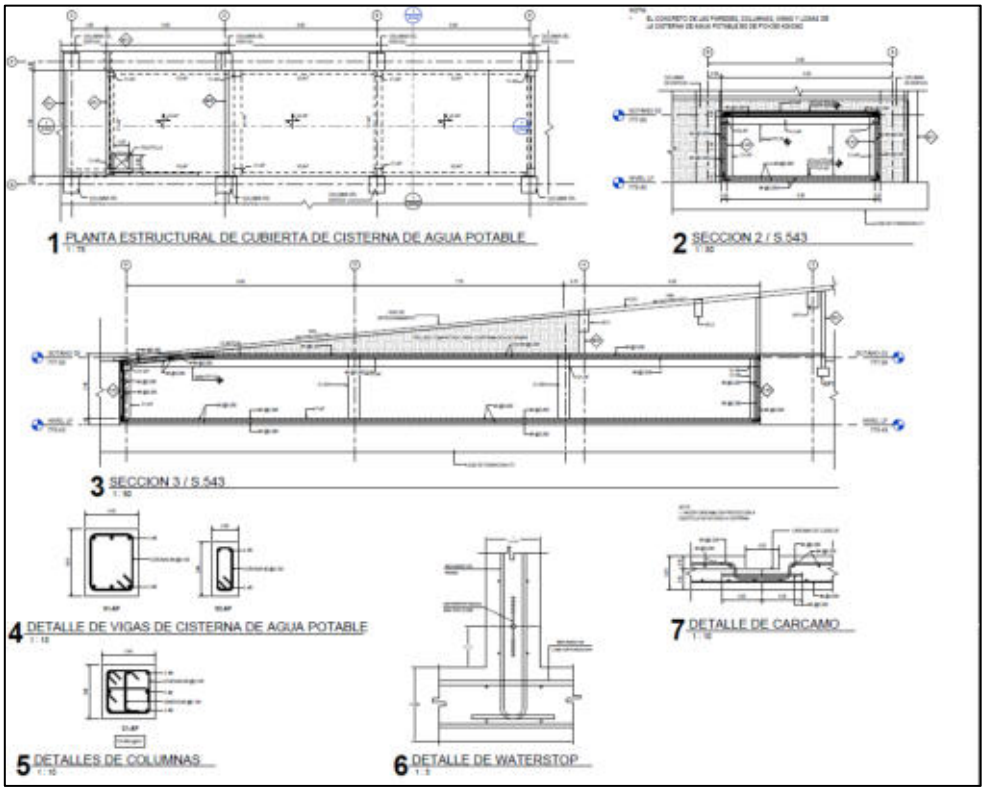
PLANO E07. PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHOS



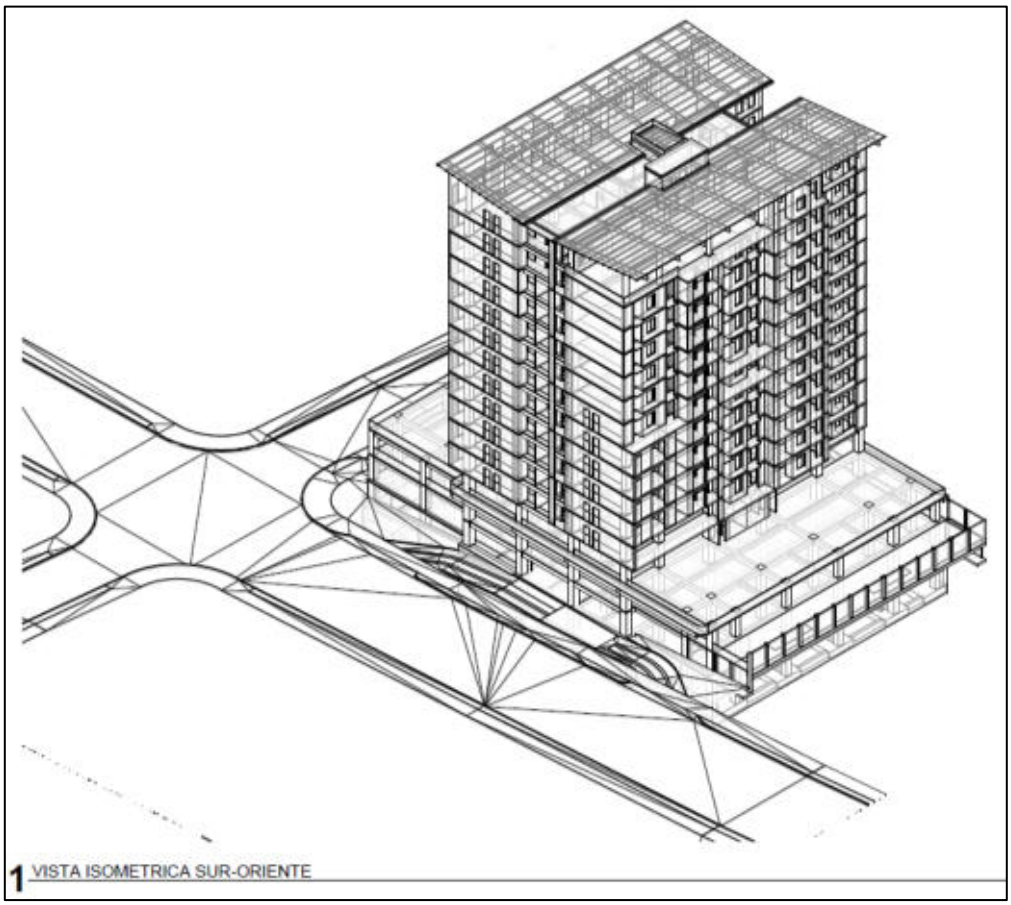
PLANO E08. SECCIONES ESTRUCTURALES



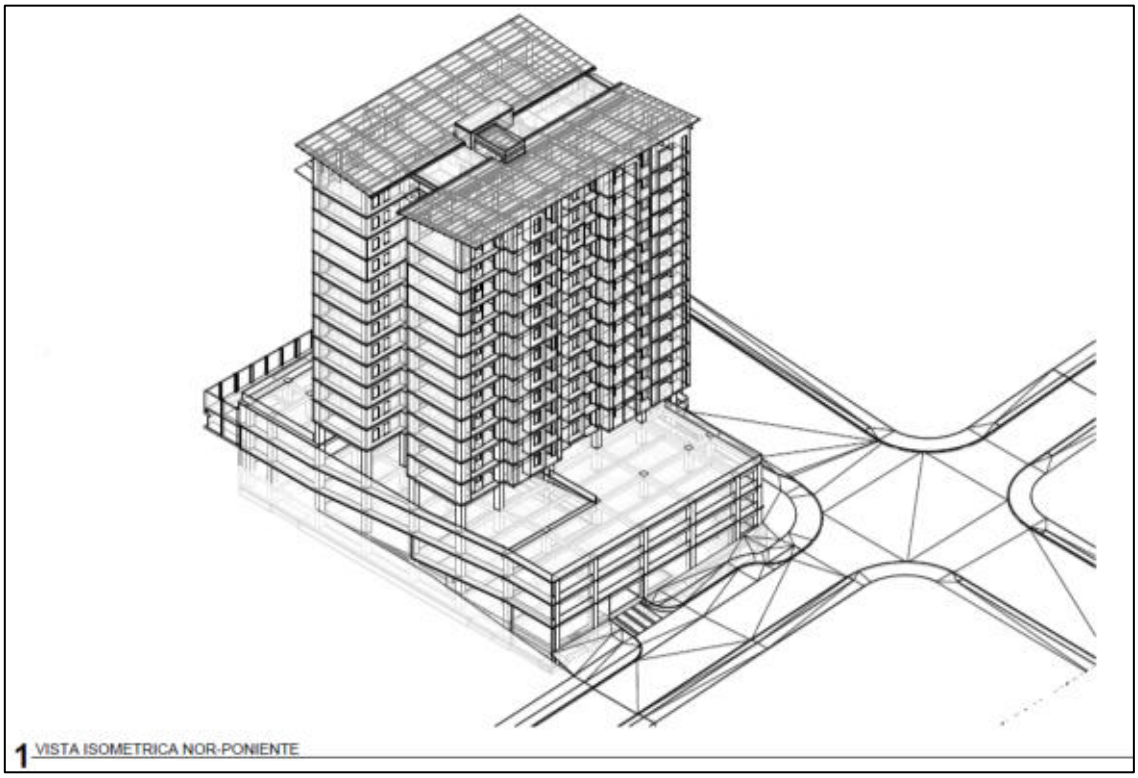
PLANO E09. EDETALLE DE CISTERNA DE AGUA POTABLE



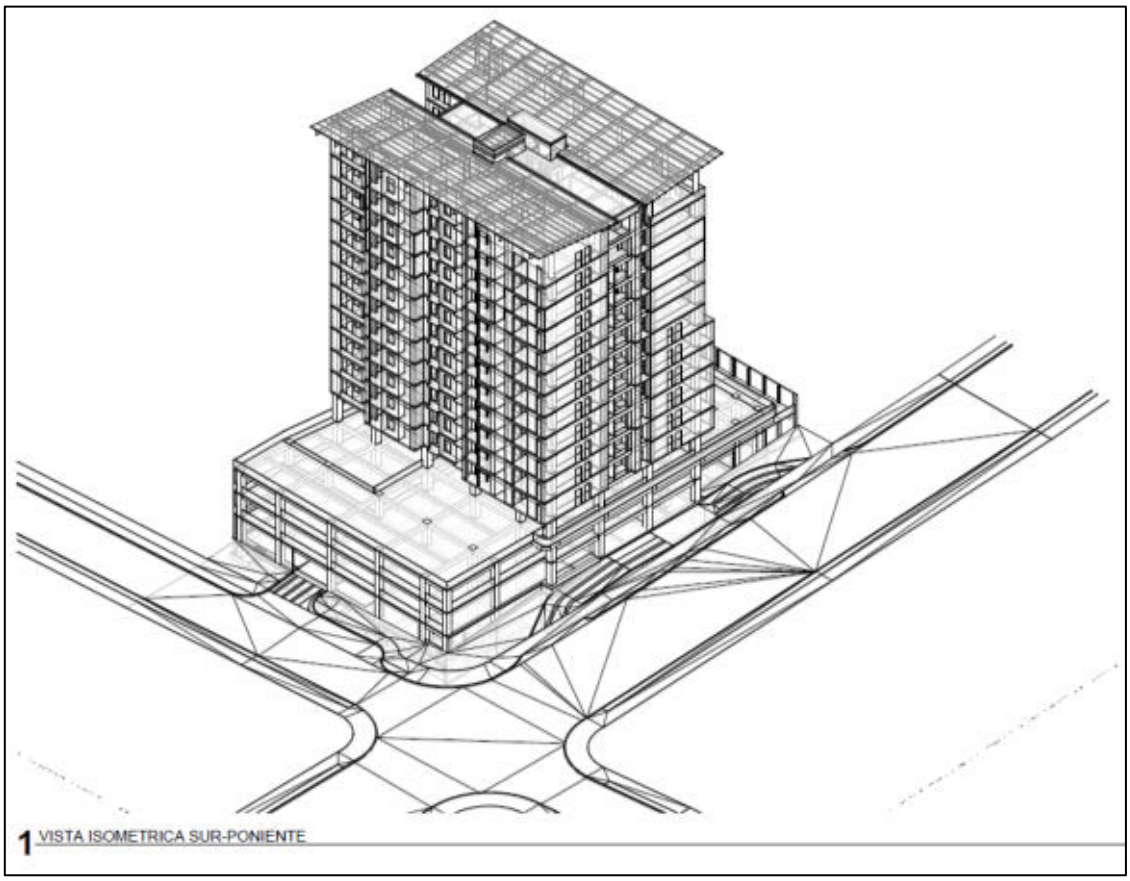
PLANO E10. VISTA ISOMÉTRICA SUR-ORIENTE



PLANO E11. VISTA ISOMÉTRICA NOR-PONIENTE

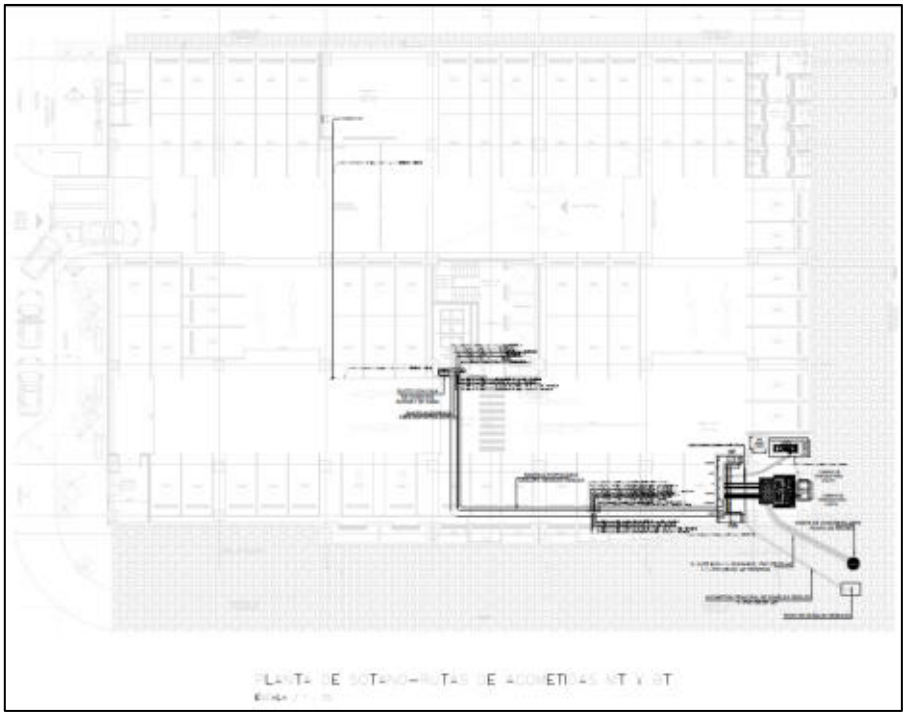


PLANO E12. VISTA ISOMÉTRICA SUR-PONIENTE

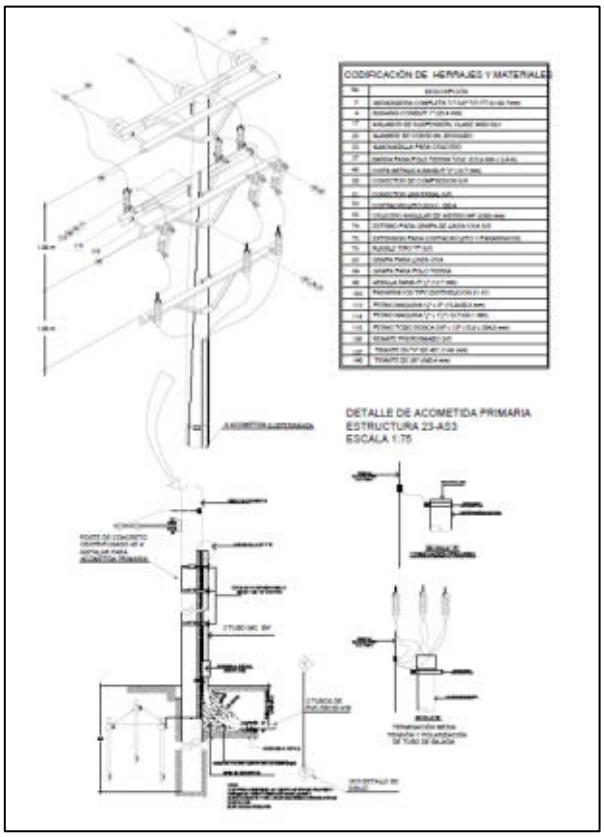


iii. PLANOS ELÉCTRICOS

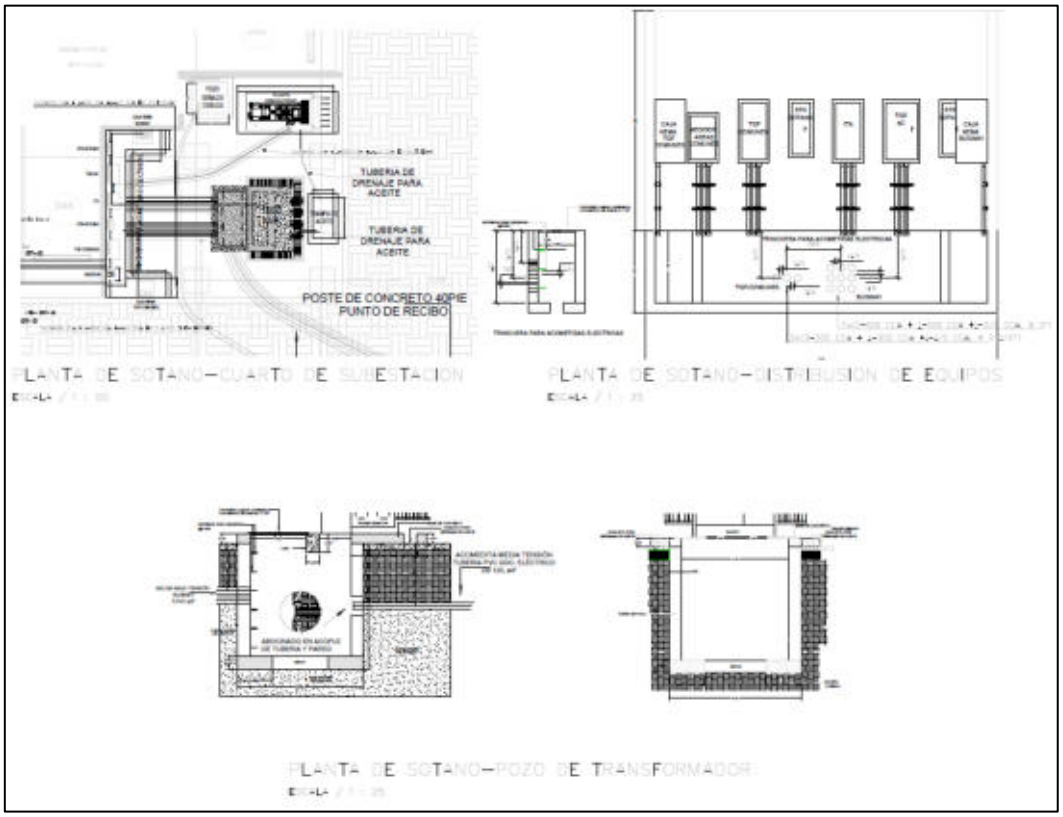
PLANO EL01. TRAYECTORIA DE ACOMETIDA MT Y BT



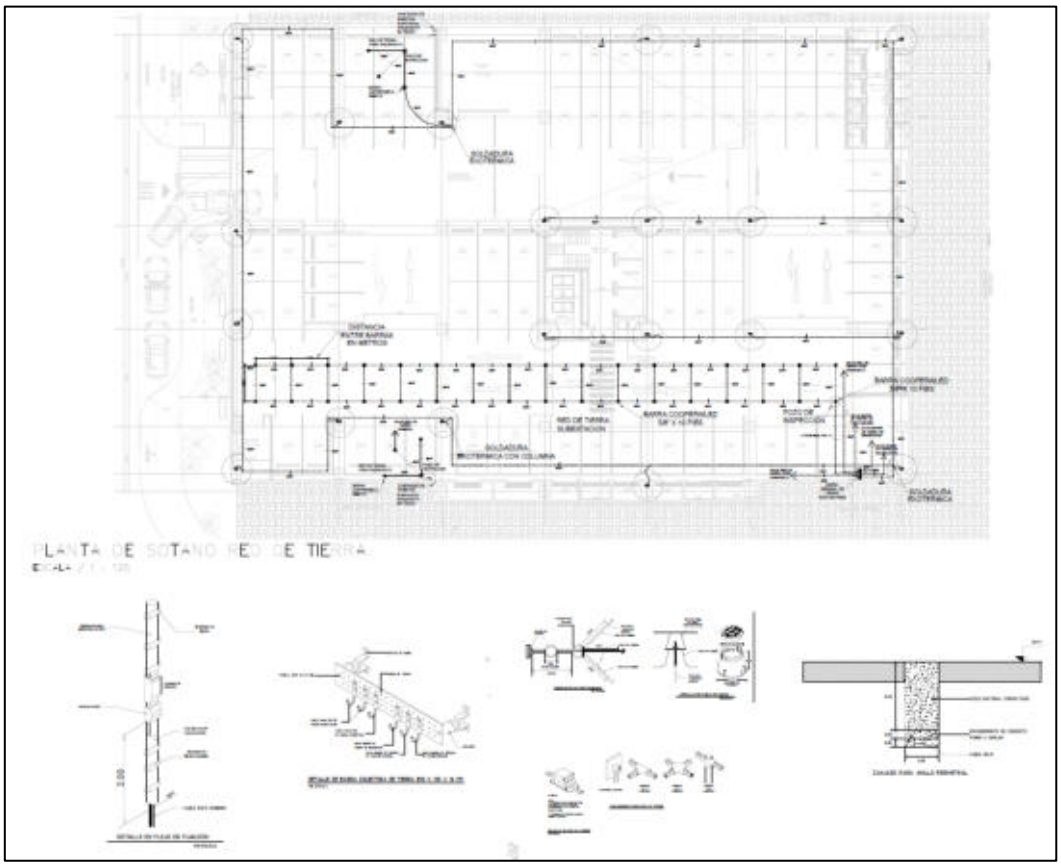
PLANO EL02. POSTE DE ENTREGA



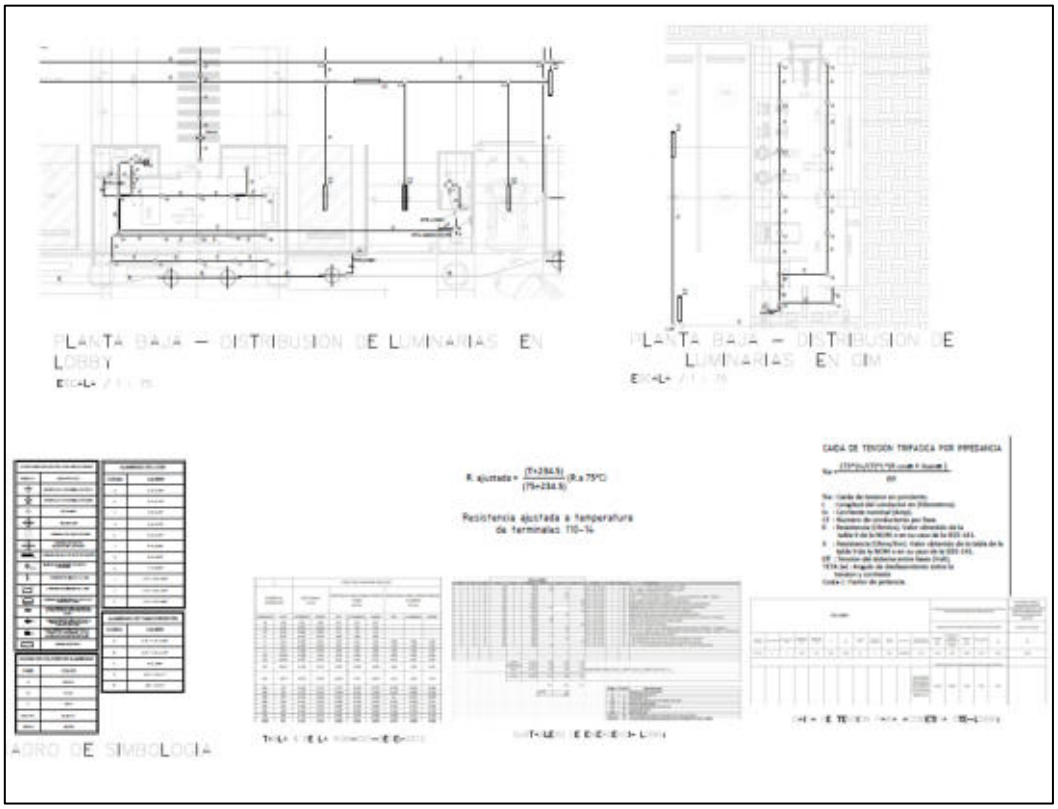
PLANO EL03. DETALLE DE SUBESTACIÓN DE ENERGÍA



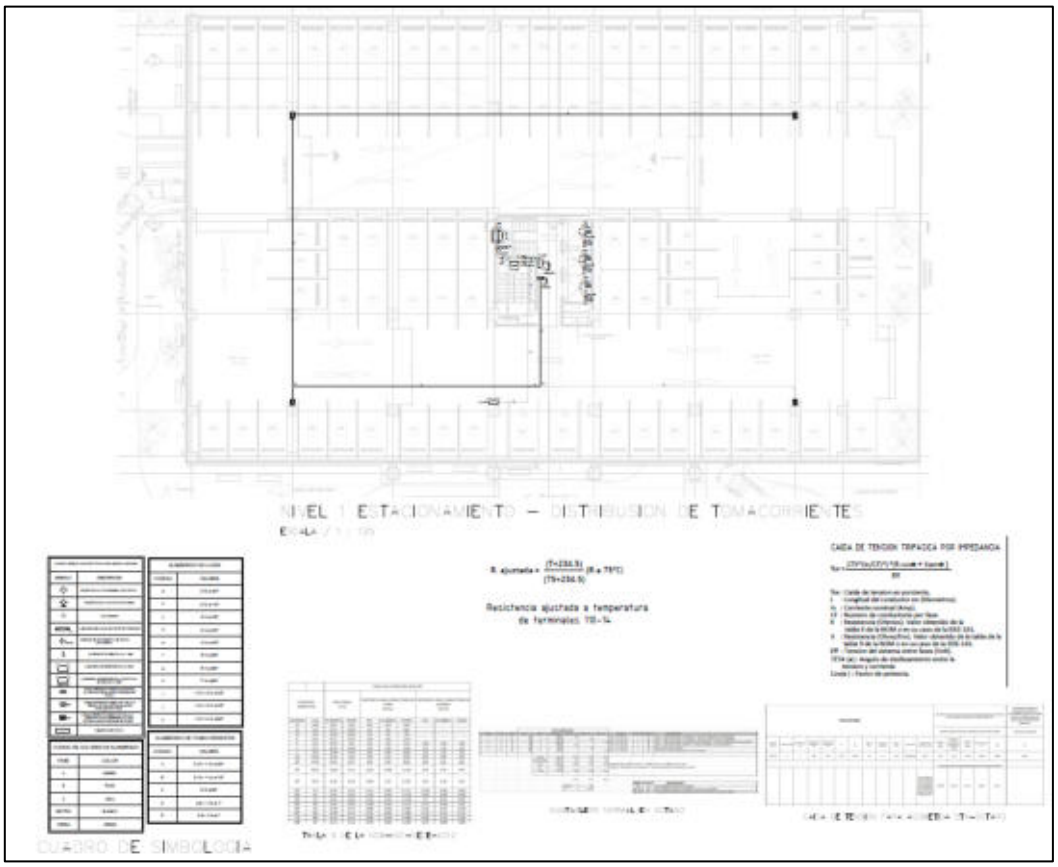
PLANO EL04. SÓTANO REDES DE TIERRA



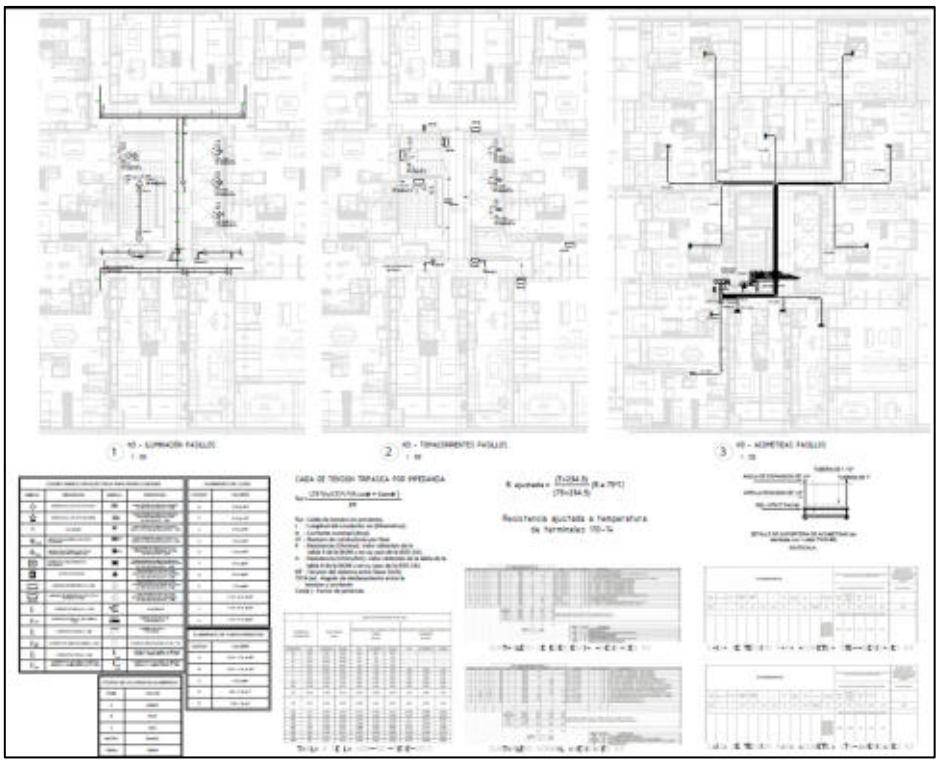
PLANO EL05. PLANTA BAJA – LOBBY Y AMENIDADES LUMINARIAS



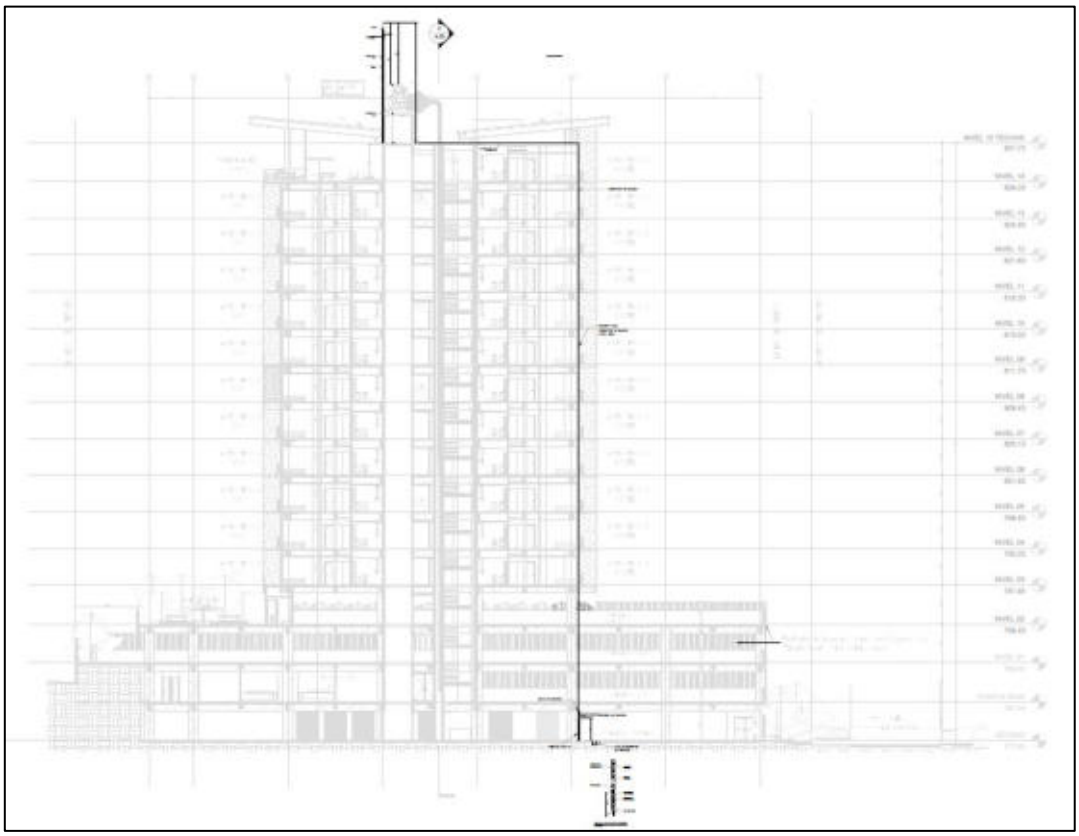
PLANO EL06. NIVEL 1 – TOMACORRIENTES



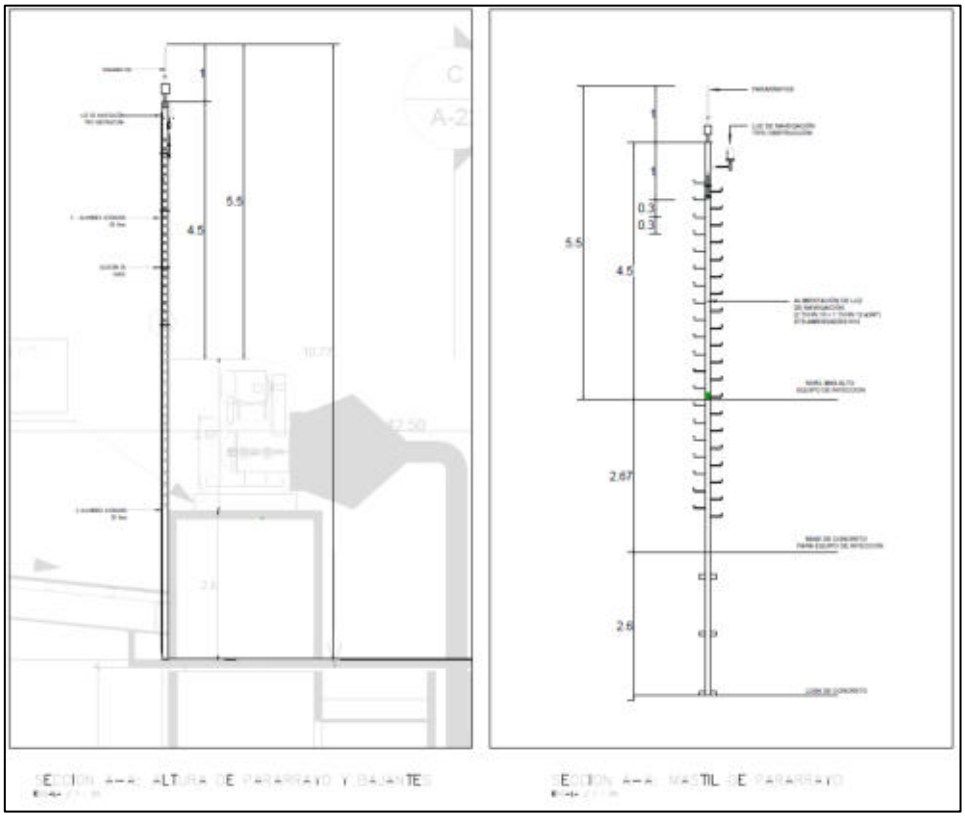
PLANO EL07. PASILLO DE APARTAMENTOS, ILUMINACIÓN, TOMA CORRIENTES Y ACOMETIDAS



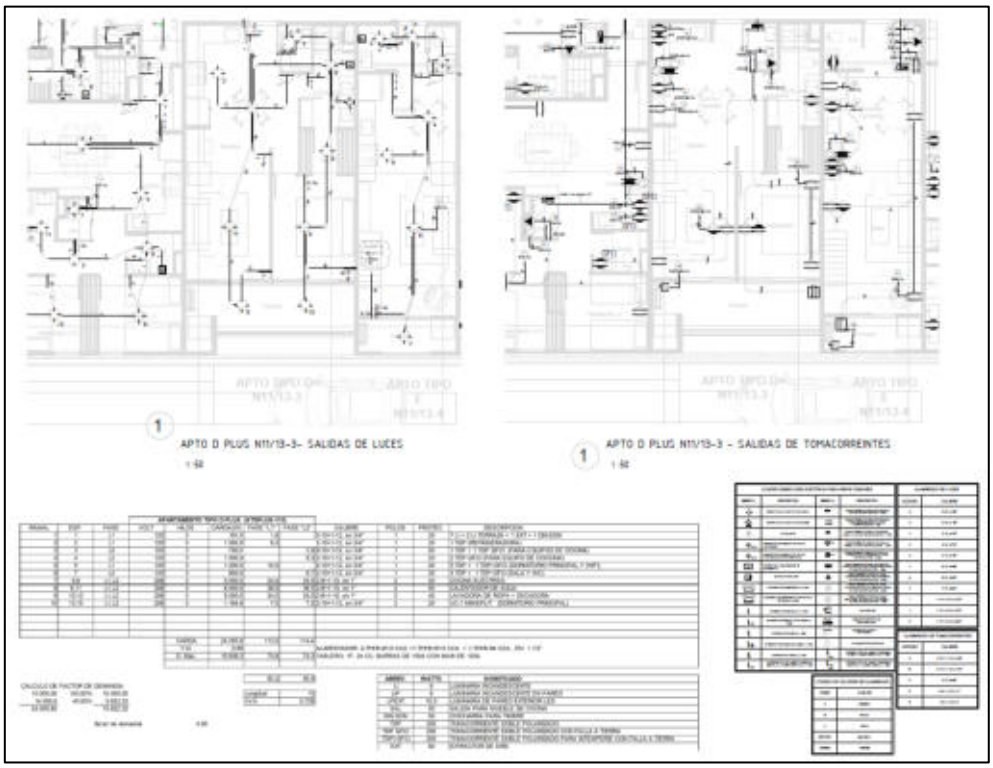
PLANO EL08. AZOTEA – PARRAYOS Y BAJANTES



PLANO EL09. PARRAYO MASTIL

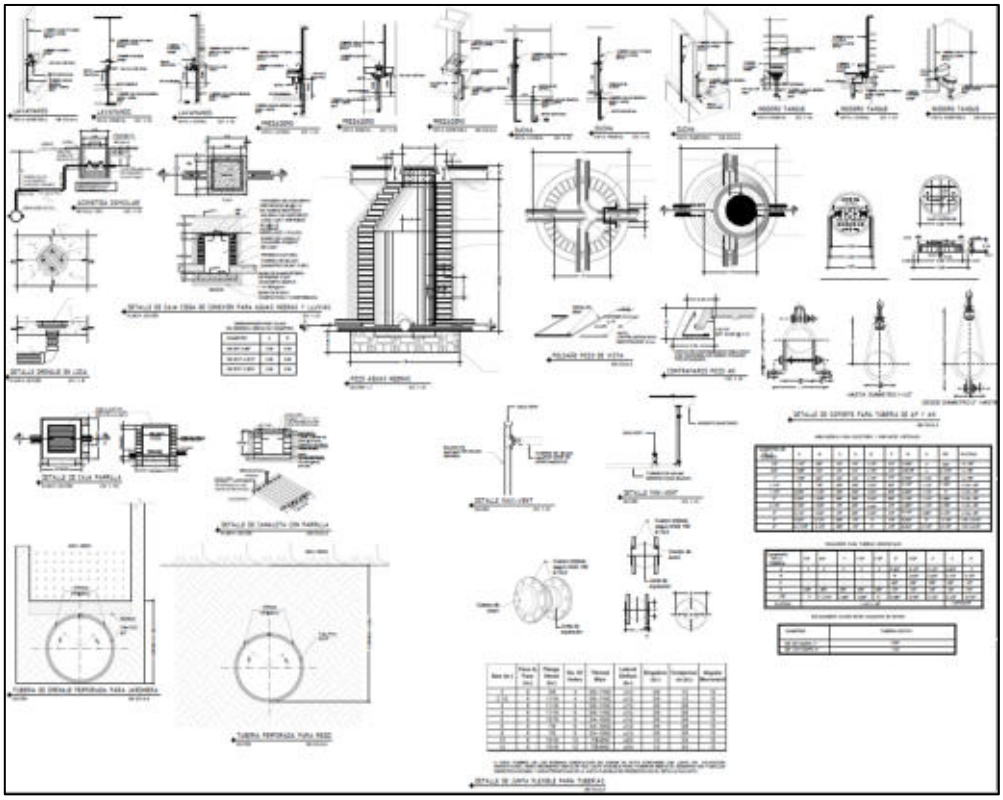


PLANO EL10. APARTAMENTO TIPO D PLUS



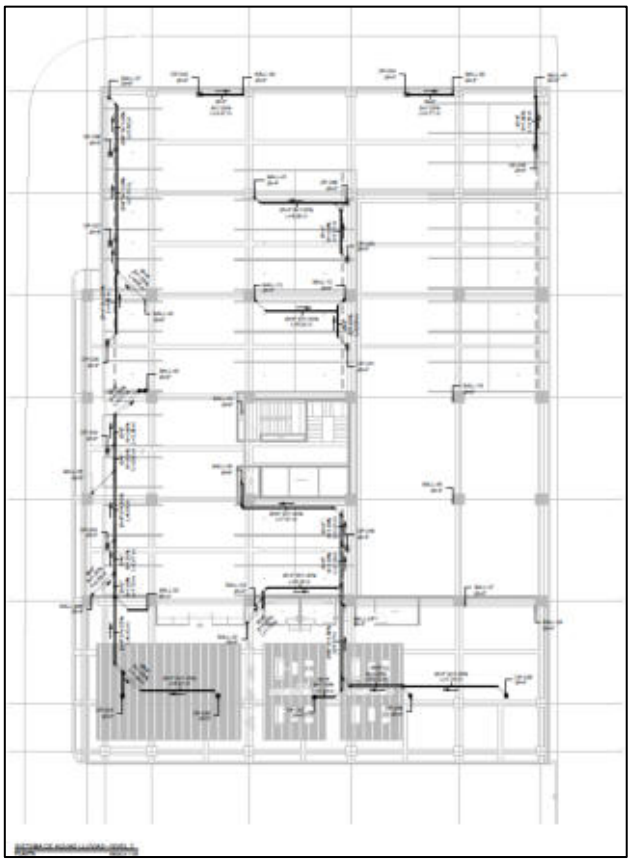
iv. PLANOS HIDRÁULICOS

PLANO H01. DETALLE DE INSTALACIONES HIDRAÚLICAS

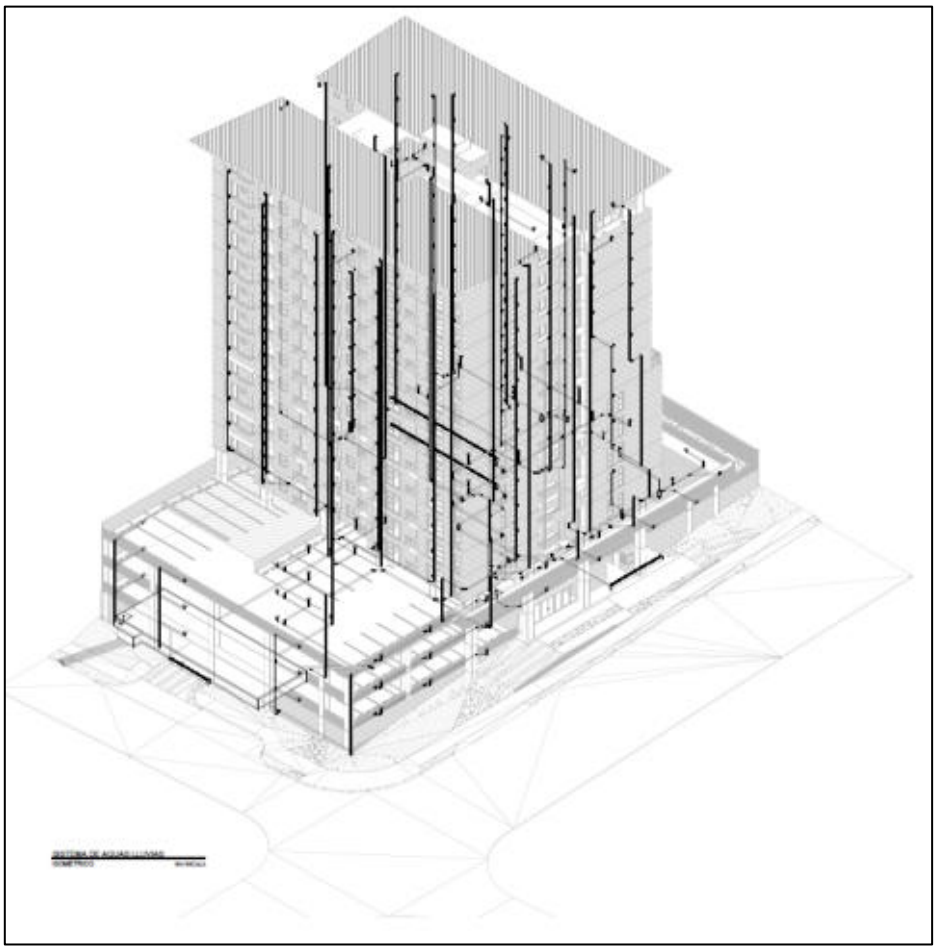


PLANO H02. SISTEMA DE AGUA LLUVIAS NIVEL 14

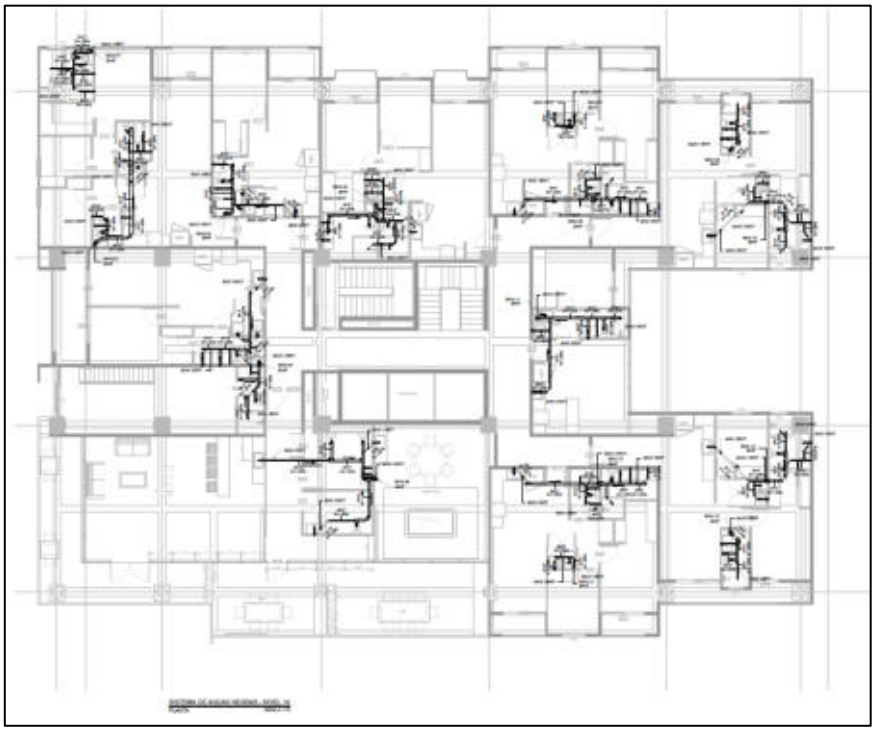
PLANO H03. SISTEMAS AGUAS LLUVIAS NIVEL 2



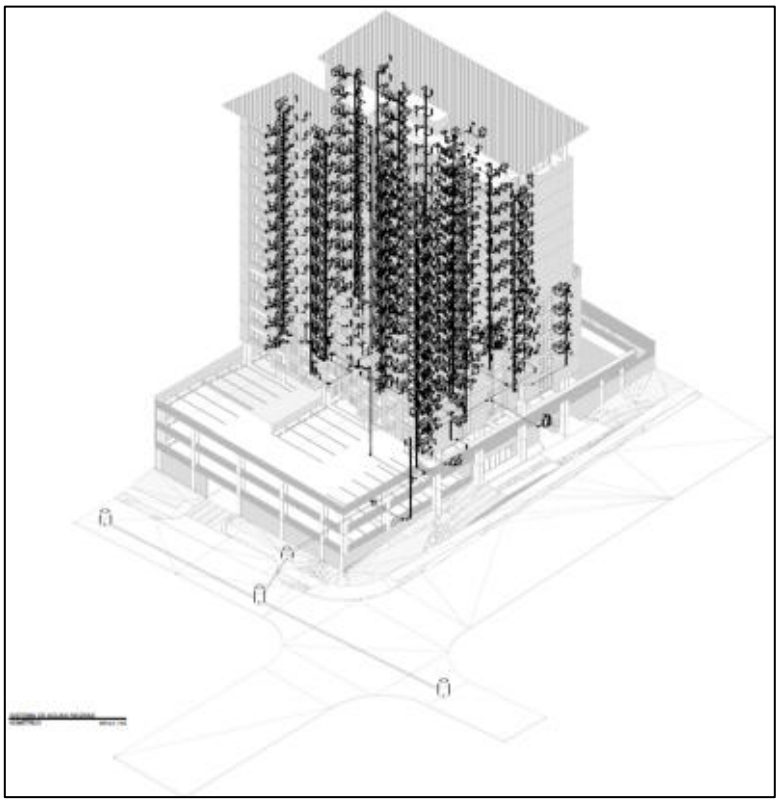
PLANO H04. SISTEMA AGUA LLUVIA ISOMÉTRICO



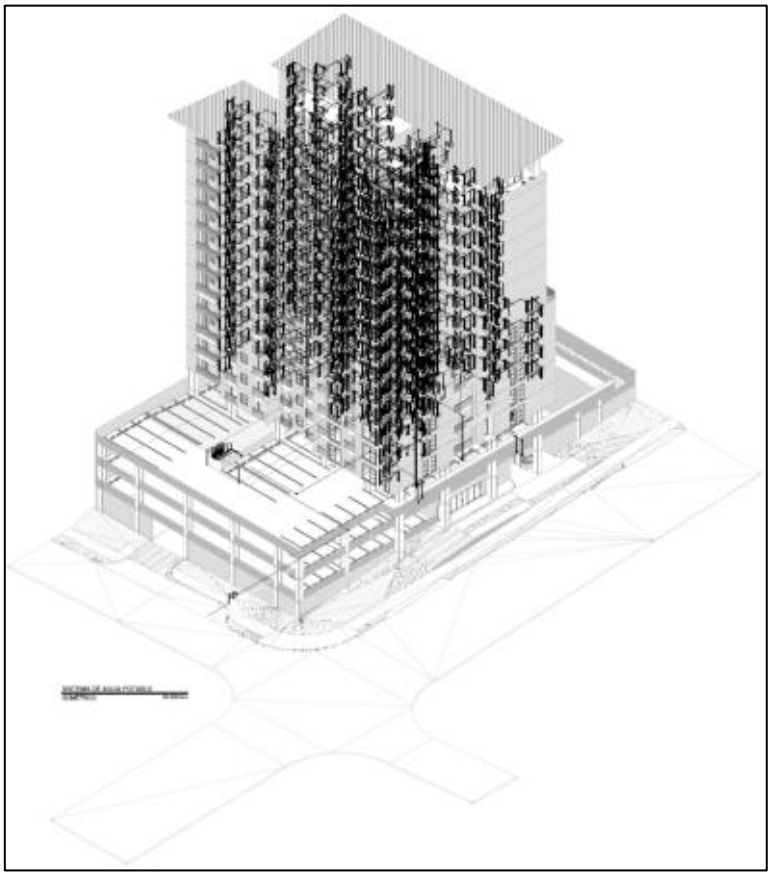
PLANO H05. SISTEMA DE AGUAS NEGRAS NIVEL 14



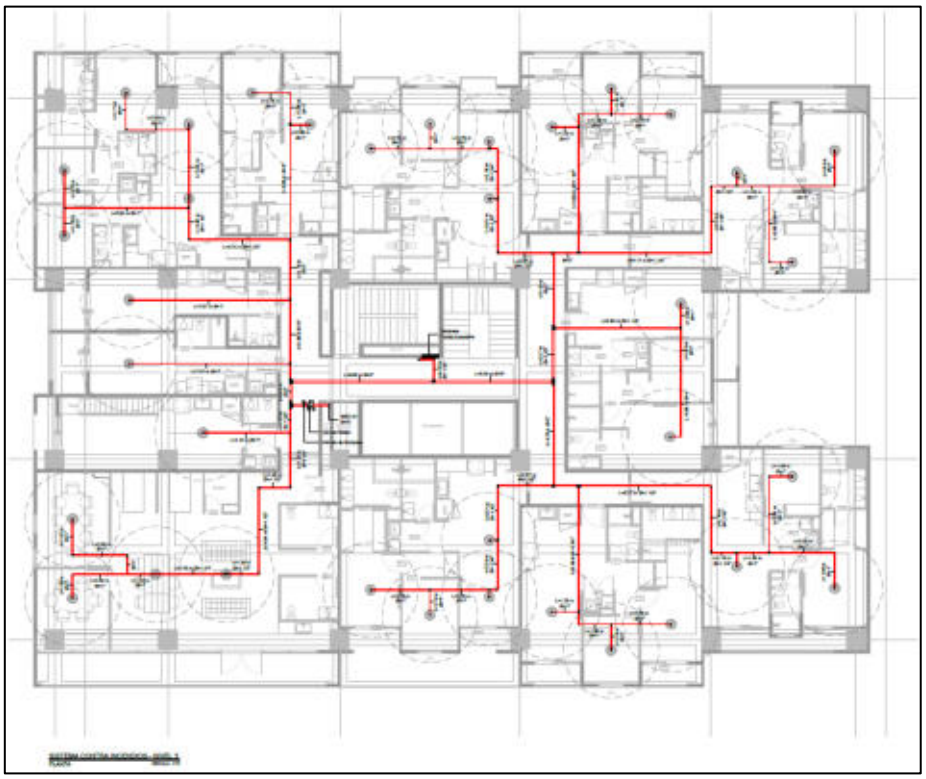
PLANO H06. SISTEMA DE AGUAS NEGRAS ISOMÉTRICO



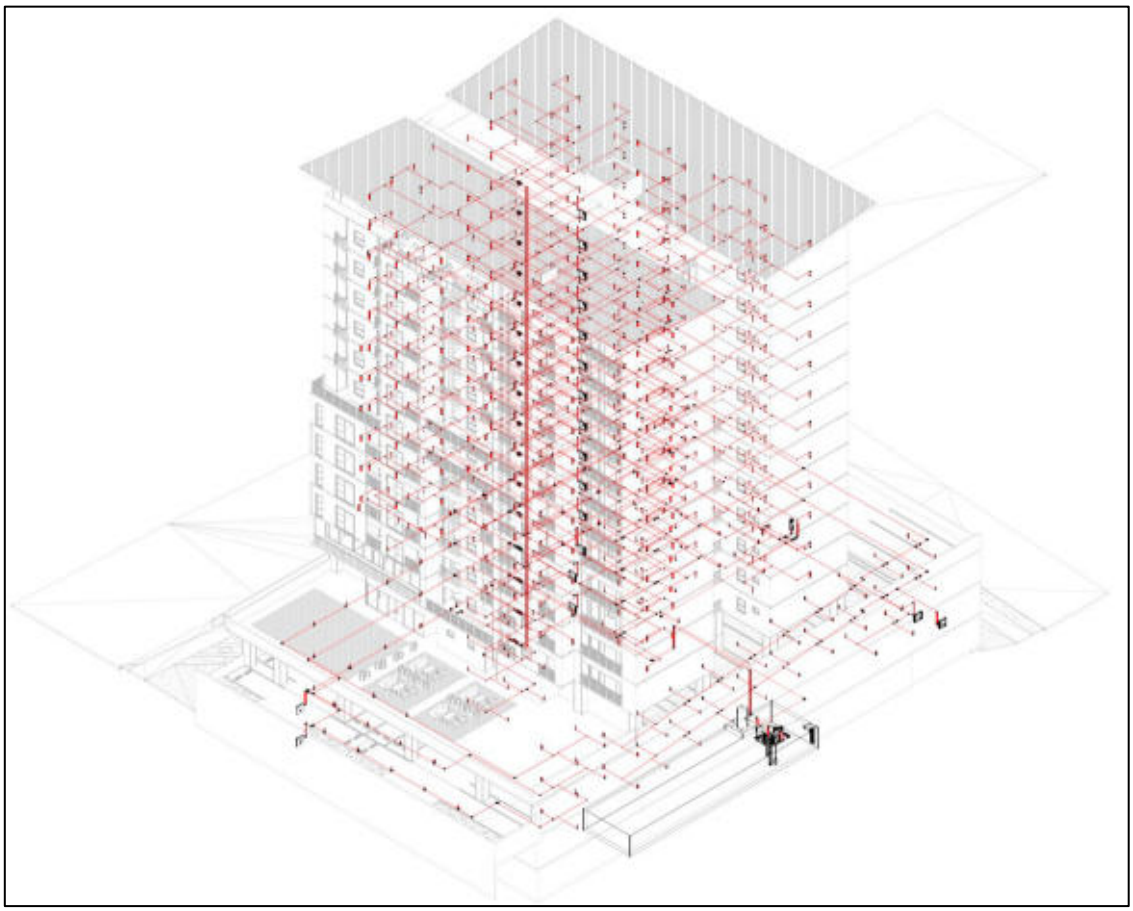
PLANO H08. SISTEMA DE AGUA POTABLE ISOMÉTRICO



PLANO H09. SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 03



PLANO H10. SISTEMA CONTRA INCENDIOS - ISOMÉTRICO



f. Estudio del Impacto Ambiental

La consideración del impacto ambiental dentro de proyectos de construcción resulta relevante para identificar, prevenir y mitigar posibles impactos derivados de las actividades constructivas y operativas del proyecto, procurando el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable y el adecuado manejo de los recursos naturales.

En el caso del proyecto NU La Mascota, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) emitió la Resolución MARN-NFA2480-2024-R-266-2025, de fecha veintisiete de marzo de dos mil veinticinco, mediante la cual determinó la Viabilidad Ambiental del proyecto. Dentro de dicha resolución, el MARN concluyó que el proyecto presenta un impacto ambiental potencial leve, por lo que estableció que el mismo no requiere de la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental.

De acuerdo con la resolución emitida, el proyecto consiste en la construcción y posterior funcionamiento de un condominio habitacional vertical desarrollado sobre un inmueble con una superficie total de 2,931.53 m^2, el cual incluirá una torre de apartamentos de 12 niveles, áreas de estacionamiento y distintas amenidades recreativas y sociales.

Asimismo, dentro del Dictamen Técnico Ambiental emitido por el MARN, se estableció una compensación ambiental derivada de la afectación de cobertura vegetal e impermeabilización del suelo. Dicha compensación será realizada mediante convenio con el Fondo de la Iniciativa para las Américas (FIAES), por un monto de DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$2,790.00).

De la misma forma, el dictamen técnico establece distintas condiciones y medidas de cumplimiento obligatorio para la ejecución del proyecto. Entre las principales disposiciones se encuentran las relacionadas con el manejo adecuado de aguas lluvias y escorrentías superficiales, debiendo implementarse obras de canalización que eviten afectaciones a inmuebles colindantes. Asimismo, se establece la obligación de implementar medidas adecuadas para el manejo de aguas residuales durante la etapa constructiva, incluyendo la instalación de sanitarios portátiles para el personal de obra. Adicionalmente, el MARN establece la responsabilidad de la titular del proyecto de realizar las correcciones necesarias ante cualquier actividad no prevista o impacto

ambiental adverso que pudiera surgir durante la ejecución del proyecto, así como mantener las medidas necesarias para prevenir, corregir o mitigar posibles impactos ambientales relacionados con las actividades constructivas.

El Dictamen Técnico Ambiental también establece que el proyecto contará con factibilidad de conexión a servicios básicos, incluyendo abastecimiento de agua potable por parte de ANDA y conexión al sistema de alcantarillado sanitario existente sobre Calle La Mascota.

En conclusión, el proyecto NU La Mascota cuenta con Viabilidad Ambiental emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, habiéndose determinado que el impacto ambiental potencial asociado al proyecto es leve y que no se requiere la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental. Asimismo, el proyecto incorpora medidas y condiciones orientadas al manejo adecuado de impactos ambientales durante las etapas de construcción y operación, en cumplimiento de las disposiciones y lineamientos establecidos por la autoridad ambiental competente.

g. Estudio de Suelos

El análisis de las condiciones del subsuelo y comportamiento geotécnico del terreno del proyecto NU La Mascota estuvo a cargo de las sociedades especializadas INGENYARSE, S.A. DE C.V., responsable de la elaboración de los estudios geotécnicos, y NARVAEZ HINDS, S.A. DE C.V., encargada de los estudios geofísicos y análisis de respuesta de sitio. Ambas sociedades cuentan con experiencia en consultoría e ingeniería aplicada a proyectos de construcción y desarrollo inmobiliario en El Salvador.

Como parte de los análisis técnicos efectuados para el proyecto, durante el año 2024 se realizaron diferentes evaluaciones especializadas sobre el terreno situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador. Entre los estudios efectuados se incluyen análisis geofísicos del subsuelo, análisis de respuesta sísmica de sitio, estudios geotécnicos complementarios y levantamientos topográficos.

De acuerdo con la información contenida en los estudios geotécnicos elaborados por INGENYARSE, S.A. DE C.V., se realizaron sondeos rotativos, ensayos de penetración estándar (SPT), extracción de muestras inalteradas y distintos ensayos de laboratorio para evaluar las características del suelo y las condiciones de cimentación del proyecto.

Como parte de dichos trabajos, se efectuaron dos sondeos rotativos, ocho ensayos SPT y extracción de muestras inalteradas en distintos puntos del terreno, permitiendo desarrollar un modelo geotécnico del sitio y evaluar las condiciones del subsuelo para el diseño estructural del proyecto.

Asimismo, NARVAEZ HINDS, S.A. DE C.V. realizó el estudio geofísico del subsuelo y el análisis de respuesta de sitio, orientados a evaluar las condiciones sísmicas y el comportamiento dinámico del terreno para fines de diseño estructural del proyecto. Dichos estudios incluyeron análisis de ondas superficiales, clasificación del sitio y evaluación de propiedades del suelo relacionadas con el comportamiento sísmico del área.

Dentro de las principales conclusiones de los estudios realizados, se determinó que el terreno presenta condiciones aptas para el desarrollo del proyecto, siempre que se implementen las recomendaciones técnicas y constructivas establecidas en los informes correspondientes. Asimismo, los estudios permitieron identificar las características del suelo, definir parámetros de diseño y establecer recomendaciones relacionadas con cimentaciones, manejo de excavaciones, drenajes y control de escorrentías superficiales.

Entre las principales recomendaciones efectuadas por las firmas consultoras se incluyen la limpieza y preparación adecuada del terreno previo al inicio de las obras, el manejo y protección de excavaciones, la implementación de drenajes y canaletas para el control de aguas lluvias y escorrentías superficiales, así como la ejecución de las soluciones de cimentación y mejoramiento de terreno recomendadas conforme al diseño estructural definitivo del proyecto. Adicionalmente, se recomendó mantener monitoreo y mantenimiento de los sistemas de drenaje y taludes durante las etapas constructivas, especialmente durante la época lluviosa, con el objetivo de reducir riesgos de erosión o inestabilidad del terreno.

De acuerdo con los resultados obtenidos en los estudios efectuados y las recomendaciones emitidas por las firmas especializadas, se considera que el terreno presenta condiciones técnicas adecuadas para el desarrollo del proyecto habitacional NU La Mascota, sujeto al cumplimiento de las medidas y especificaciones constructivas definidas dentro de los estudios correspondientes.

h. Resolución de Permiso de Construcción

Para el proyecto NU La Mascota, se obtuvo el Permiso de Construcción No. 0308-2025, emitido por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS/COAMSS) con fecha diecisiete de julio de dos mil veinticinco. Dicha resolución autoriza la construcción de un condominio habitacional vertical ubicado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador.

De acuerdo con la resolución emitida, el proyecto contempla el desarrollo de una edificación destinada a uso habitacional vertical conformada por catorce niveles, incluyendo sótano y semi sótano, con un total de ciento cincuenta y tres apartamentos y doscientas setenta y siete plazas de estacionamiento distribuidas en distintos niveles del edificio. Asimismo, el proyecto incorpora áreas recreativas y amenidades tales como coworking, kids park, sky lounge, game room, terrazas y áreas de recreación para los residentes.

El permiso de construcción incorpora distintos lineamientos técnicos, urbanísticos y constructivos que deberán cumplirse durante la ejecución y posterior operación del proyecto. Entre ellos, se incluyen disposiciones relacionadas con la estabilidad estructural de las obras, supervisión técnica durante la ejecución de cimentaciones y obras de contención, manejo adecuado de drenajes y aguas lluvias, así como medidas orientadas a la protección de la infraestructura pública y propiedades colindantes.

Asimismo, la resolución establece obligaciones relacionadas con el manejo del material proveniente de excavaciones y terracerías, el control de escorrentías superficiales y el mantenimiento de la infraestructura hidráulica del proyecto, con el objetivo de prevenir afectaciones a las vías públicas y a inmuebles vecinos durante la etapa constructiva.

Dentro de las condiciones establecidas en el permiso, también se requiere que determinadas obligaciones relacionadas con mantenimiento y conservación de áreas comunes, sistemas hidráulicos, áreas recreativas, circulaciones vehiculares y peatonales, obras de protección y demás infraestructura del proyecto, queden incorporadas dentro del Régimen de Condominio correspondiente.

Adicionalmente, el permiso señala que el proyecto cuenta con distintos trámites y factibilidades aprobadas, entre ellas: calificación de lugar, factibilidad hidráulica,

revisión vial, revisión de drenaje de aguas lluvias, permiso ambiental emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), así como la documentación técnica estructural, hidráulica y arquitectónica correspondiente.

Adicionalmente, la resolución del permiso de construcción establece que, previo a la gestión del trámite de recepción de la obra, deberá presentarse la autorización correspondiente emitida por la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (DGC-MOPT), cuando resulte aplicable.

En conclusión, la obtención del Permiso de Construcción No. 0308-2025 refleja el cumplimiento de los requerimientos urbanísticos, técnicos, estructurales y regulatorios aplicables al proyecto NU La Mascota, permitiendo el desarrollo del proyecto conforme a las condiciones y lineamientos establecidos por las autoridades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones y trámites adicionales que deban gestionarse durante la ejecución y previo a la recepción de la obra. Asimismo, la resolución incorpora medidas orientadas a la adecuada ejecución de las obras, mantenimiento de la infraestructura y protección del entorno urbano donde se desarrollará el proyecto. De esta manera, para la construcción de este proyecto se tomarán en consideración y se cumplirán con las medidas establecidas en el Permiso de Construcción.

5. ASPECTOS LEGALES

a. Propiedad del Inmueble

El inmueble a ser desarrollado está asentado bajo la matrícula 60694296-00000, de naturaleza urbana, con un área de 2,931.53 metros cuadrados a favor de URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE – URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V., con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad, según consta en certificación extractada Número de Solicitud 06202600102614 emitida en fecha cinco de junio de dos mil veintiséis a las 08:09:53 horas en el Departamento de San Salvador.

La transferencia del activo al Fondo de Titularización se realizará a título de permuta, pero para ello inicialmente mientras el Inmueble se libera de gravamen se suscribirá contrato de promesa de permuta según se ha determinado en la estructura legal del Fondo. Mientras se suscribe el contrato de permuta, el Originador se obliga

unilateralmente a responder por la legitimidad y la existencia de los derechos sobre el inmueble a titularizar como mitigante del riego legal de incumplimiento.

El inmueble actualmente se encuentra hipotecado sin ninguna otra anotación ni gravamen, restricciones y/o alertas, pero dicha situación no imposibilita registralmente su traslado al Fondo o su explotación por parte del Fondo de Titularización.

No obstante lo anterior, al momento de transferir el inmueble al Fondo de Titularización, se deberá atender lo previsto en el artículo 48 de la Ley de Titularización de Activos, es decir, el inmueble deberá encontrarse libre de todo gravamen.

b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inmueble

En este apartado se detalla el estado de los permisos requeridos para el inicio de la obra, y que fueron presentados para la elaboración de este estudio de factibilidad:

Tipo de Documento	Otorgante	Fecha de Resolución
Permiso de Construcción	OPAMSS	17/07/2025
Resolución Ministerio de Medio Ambiente	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	27/03/2025
Factibilidad de Obra Hidráulica	ANDA	16/12/2025
Calificación de lugar	OPAMSS	24/07/2024
Permiso demolición	Alcaldía San Salvador Centro Distrito de San Salvador Zona 3	03/03/2025
Permiso de tala	Alcaldía San Salvador Centro Distrito de San Salvador Zona 3	02/04/2025
Aprobación aeronáutica	Autoridad de Aviación Civil	17/11/2025
Aprobación de planos arquitectónico, eléctrico, hidráulico y mecánico	Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción	26/11/2025
Factibilidad de servicio nuevo de energía eléctrica KR-110020-2024	AES	12/11/2024

c. Ficha Catastral y Certificación Extractada

Se adjunta copia de la ficha catastral y de la certificación extractada con una antigüedad no mayor a 60 días desde su emisión, a la fecha de este informe, para el terreno con matrícula No 60694296-00000. Dicha ficha fue extendida en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador, el cinco de junio de dos mil veintiséis.

CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202600102614

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60694296-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 2931.53 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en REUNION DE INMUEBLES, DE URBANIZACION LA MASCOTA LOTE #54, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, SOCIEDAD ANONIMA, BANCO DAVIVIENDA, SOCIEDAD ANONIMA, BANCO SALVADOREÑO, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO DAVIVIENDA SALVADOREÑO, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 27,379,280.00 Dólares, equivalentes a 239,568,700.00 Colones *** para un Plazo de 60 (Meses), un interés de abierta, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 07/10/2025, con Grado de PRIMERA Notario/Funcionario BONILLA RIVERA, GREYSI LISSETH. Bajo el asiento de Inscripción número 2 de Matrícula 60694296-00000

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 08:09:53, del día cinco de junio de dos mil veintiséis.

UBICACIÓN CATASTRAL

d. Informe de los Contratos Suscritos

A continuación, se presenta el detalle de los contratos suscritos y pendientes de suscribir a la fecha de elaboración del presente informe:

Contrato	Proveedor	Estado
Contrato de Construcción	INVERSIONES OMNI, S.A. DE C.V.	Firmado con Urban Properties, S.A. de C.V.
Supervisión	Alpha Inversiones, S.A. de C.V.	Pendiente de suscribir
Comercialización	Alpha Inversiones, S.A. de C.V.	Pendiente de suscribir

A la fecha, no se han suscrito contratos por cuenta del Fondo de Titularización, dado que este último aún no ha sido constituido. Posterior a la constitución y primera colocación en bolsa, la Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización, suscribirá los siguientes documentos:

- Contrato de cesión de derechos del contrato de construcción.
- Contrato de supervisión.
- Contrato para la comercialización

Adicionalmente se requerirá la cesión o cambio de beneficiario de las garantías que se hayan entregado como:

- Garantía de buena inversión de anticipo.
- Garantía de fiel cumplimiento de contrato.

Y en el futuro, el Fondo requerirá:

- Garantía de buena obra, ya sea esta por medio de fianzas, pagarés u otros, para garantizar la cobertura de parte del constructor de fallas que le sean imputables luego de entregada la obra.
- Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para mitigar riesgos potenciales del proyecto.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

a. Determinación del Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio es aquel donde se igualan los ingresos y los costos del proyecto de tal forma que no se generan ni ganancias ni pérdidas. Dada la naturaleza del proyecto, la variable clave para obtener el punto de equilibrio es el precio por metro cuadrado al que se deben vender los apartamentos.

Se han utilizado los precios establecidos en el cuadro de valores compartido en el Modelo Financiero por Ricorp Titularizadora. Para NU La Mascota, el punto de equilibrio se obtiene con un precio por metro cuadrado de USD$2,609 que equivale a un margen de disminución de 13.1% comparado con el precio actual de los apartamentos. A continuación, los resultados:

Precio por M2 (Caso Base)	Precio por M2 (BEP)	Δ%
$3,003	$2,609	-13.1%

Ingresos Ventas (Caso Base)	Ingresos Ventas (BEP)	Δ%
$32,471,994	$28,211,330	-13.1%

Mes	Total
Estado de Resultados	
INGRESOS	
Ingresos por Ventas Sección A	$7,231,212
Ingresos por Ventas Sección B	$6,866,403
Ingresos por Ventas Sección C	$6,924,323
Ingresos por Ventas Sección D	$7,189,392
TOTAL DE INGRESOS	**$28,211,330**
GASTOS	
Costo de Venta	($24,952,549)
Gastos de Venta y Comercialización	($761,283)
Gastos Administrativos	($69,652)
Otros gastos	($183,463)
Gastos del Fondo	($179,953)
Gastos Financieros Préstamo	($2,064,430)
TOTAL DE EGRESOS	**($28,211,330)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$0**

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

El precio que se ha considerado en las proyecciones financieras es superior al obtenido en el cálculo de punto de equilibrio dados los diversos factores de demanda que favorecen al proyecto. Este margen de maniobra permite que el nivel de riesgo que asumen los inversionistas se mantenga moderado.

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

El Modelo Financiero y las proyecciones desarrolladas por Titularizadora se han tomado como caso base del análisis de sensibilidad. Adicionalmente, se han definido dos escenarios adicionales: uno optimista y uno pesimista. Se han seleccionado tres variables para realizar un análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras y

evaluar variaciones en los resultados y el nivel de riesgo que asumen los inversionistas. A continuación, las variables que se han seleccionado:

- Incrementos en Costos de Construcción: los conflictos geopolíticos globales, las tendencias en precios de materias primas y demás variables macroeconómicas pueden ocasionar el encarecimiento de los costos de construcción del desarrollo. Las variaciones en estos impactan las utilidades y el rendimiento de los inversionistas.
- Tasa de Interés: variaciones en las tasas de interés de referencia pueden ocasionar variaciones correspondientes en el financiamiento del proyecto que afecten el costo financiero del mismo.
- Precio por Metro Cuadrado: el precio por metro cuadrado afecta directamente los ingresos por venta del desarrollo y, por lo tanto, los retornos a los inversionistas. La comercialización casi total del proyecto mitiga el impacto negativo de potenciales bajas en precio.

A continuación, se definen los rangos de variación para las variables críticas y los resultados obtenidos para la TIR en cada uno:

	Pesimista	Base	Optimista
Sobrecostos en Construcción	$150,000	$0	-$150,000
Tasa de Interés	8.75%	8.25%	7.75%
Precio por M2	$2,850	$3,003	$3,150
TIR Resultante	**19.57%**	**30.85%**	**39.45%**
ΔTIR	**-11.3 pp**		**8.6 pp**

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora.

La TIR resultante para el caso base planteado es de 30.85%. Los escenarios definidos muestran variaciones significativas a todas las variables críticas, pero sobre todo al precio por metro cuadrado de los apartamentos. Se genera un impacto mayor en la TIR de salida frente al escenario pesimista definido. Sin embargo, existen mitigantes que procuran reducir estas potenciales reducciones en rentabilidad: la casi plena comercialización del proyecto mantiene un precio por metro cuadrado promedio estable y la carta extendida por el banco acreedor con los términos y condiciones ofrecidas para el crédito de construcción reducen la incertidumbre respecto al costo financiero.

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción

El presupuesto técnico del proyecto incluye dentro de sus principales partidas la compra del terreno, planos y diseños, permisos, terracería y mejoramiento de suelos, obra civil del edificio, instalaciones eléctricas, acabados, amueblamiento, imprevistos, costos del Fondo de Titularización, gastos financieros; así como cualquier otro en el que se incurra y sea necesario para la construcción y desarrollo del proyecto.

La inversión total asciende a USD$26,050,000 desglosados de la forma siguiente:

Inversión	
Terreno	$2,325,000.00
Estudios, Planos y Diseños	$93,051.26
Permisos	$179,453.10
Construcciones	$20,990,533.65
Total Proyecto	**$23,588,038.01**
Gastos Financieros Capitalizados	$1,011,922.73
Valor de Proyecto	**$24,599,960.74**
Capital de trabajo	$1,450,039.26
Valor total de Inversion	**$26,050,000.00**

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora.

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto

A la fecha de elaboración de este informe, no se han firmado subcontratos para el proyecto dado que el Fondo de Titularización no ha sido constituido y está en proceso de autorización. El presupuesto detallado en el literal anterior calcula los gastos financieros de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en la oferta indicativa que se ha pre negociado con un acreedor financiero. El capital de trabajo toma en cuenta la necesidad de gastos del fondo de titularización, basándose en ofertas que ha gestionado la sociedad Titularizadora con los proveedores previstos del Fondo.

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión

El proceso de construcción del proyecto tiene como fecha de finalización febrero 2027. A continuación, se detalla el flujo mensual planificado para desembolsos asociados con obras de edificaciones y el flujo acumulado a cada cierre. El monto total a acumular en este rubro asciende a USD$20,990,534.

	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26
Flujo Mensual	$13,388,581	$950,244	$950,244	$950,244	$950,244	$950,244
Acumulado	$13,388,581	$14,338,825	$15,289,069	$16,239,313	$17,189,557	$18,139,802

dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27
$950,244	$950,244	$950,244	$0	$0	$0
$19,090,046	$20,040,290	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534

jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
$0	$0	$0	$0	$0	$0
$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534

dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28
$0	$0	$0	$0	$0	$0
$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534

jun-28	jul-28	ago-28	sept-28	oct-28	nov-28
$0	$0	$0	$0	$0	$0
$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534

dic-28	ene-29	feb-29	mar-29	abr-29	may-29
$0	$0	$0	$0	$0	$0
$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534	$20,990,534

jun-29	jul-29
$0	$0
$20,990,534	$20,990,534

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora.

f. Proyecciones de Ventas e Ingresos

Las proyecciones de venta presentadas en el modelo financiero consideran la comercialización de los 153 apartamentos, por un área total de 10,812.90 metros cuadrados que generan ingresos por USD$32,471,994 según se detalla a continuación:

Tipo	Cantidad	Área (m2)	%	Precio/mt2	Precio / unidad	Venta total
A	39	2,771.60	25.6%	$2,976.52	$211,531	$8,249,712
B	38	2,631.77	24.3%	$3,009.58	$208,435	$7,920,516
C	38	2,653.97	24.5%	$2,984.26	$208,424	$7,920,127
D	38	2,755.57	25.5%	$3,041.71	$220,569	$8,381,639
TOTAL	**153**	**10,812.90**	**100.0%**	**$3,003.08**	**$212,235**	**$32,471,994**

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora.

Cabe mencionar que el detalle presentado anteriormente no representa una distinción por tipología de apartamento según metros cuadrados construidos o distribución de áreas dentro del apartamento, se ha utilizado únicamente para propósitos de modelaje financiero.

g. Proyecciones de Costos y Gastos

Los costos y gastos considerados en las proyecciones financieras son: costo de ventas, gastos de venta y comercialización, gastos administrativos, otros gastos, gastos del fondo de titularización y gastos financieros. El monto total suma USD$28,063,445 y se detalla de acuerdo al siguiente flujo mensual:

	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26
Flujo Mensual	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Acumulado	$0	$0	$0	$0	$0	$0

dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27
$0	$0	$0	$1,087,237	$1,075,608	$1,069,230
$0	$0	$0	$1,087,237	$2,162,845	$3,232,074

jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
$1,075,351	$1,056,473	$1,050,094	$1,048,966	$1,037,338	$1,030,959
$4,307,426	$5,363,898	$6,413,993	$7,462,959	$8,500,296	$9,531,256

dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28
$1,024,581	$1,018,202	$1,011,824	$1,010,695	$999,067	$992,689
$10,555,836	$11,574,039	$12,585,862	$13,596,558	$14,595,625	$15,588,313

jun-28	jul-28	ago-28	sept-28	oct-28	nov-28
$998,810	$979,932	$973,553	$972,425	$960,796	$954,418
$16,587,123	$17,567,055	$18,540,608	$19,513,033	$20,473,830	$21,428,248

dic-28	ene-29	feb-29	mar-29	abr-29	may-29
$948,040	$941,661	$935,283	$938,737	$933,487	$933,487
$22,376,287	$23,317,948	$24,253,231	$25,191,968	$26,125,454	$27,058,941

jun-29	jul-29
$1,002,388	$2,116
$28,061,329	$28,063,445

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora.

Los costos asociados al Fondo de Titularización se estiman tomando en cuenta las ofertas de servicios presentadas por proveedores y que la sociedad Titularizadora ha aceptado por cuenta del Fondo. El monto total suma USD$379,697.

Detalle	Costo	Monto	Frecuencia	Comentario
Titularizacion RICORP				
Comisión de Estructuración	$125,000.00	$125,000	1 vez	Será de un monto fijo de $125,000 pagadera al momento que el Fondo obtenga su NIT.
Comisión Administración Fondo Titularización	$3,500.00	$126,000	Mensual	Será de un monto fijo de $3,500 desde la primera colocación hasta la cancelación del Fondo.
Calificación de Riesgo:				
Calificador de Riesgo	$10,500	$42,000	Anual	Cantidad que la Titularizadora ya ha cancelado, por lo que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización.
Costos Directos Fondo de Titularización				
Pago Representante Tenedores del Fondo	$10,000	$40,000	Anual	
Auditor Externo y Fiscal Fondo de Titularización	$5,500	$16,500	Anual	Se aclara que para el primer año únicamente se contratará al auditor externo quien devengará honorarios por US$4,000. Posteriormente, la Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes con un máximo de hasta $5,500.
Auditorías Adicionales (solo si son requeridas, no son recurrentes)	$250	$0	NA	Serán con cargo al Fondo de Titularización los costos de las auditorías que son requeridas por autoridades administrativas y/o requerimientos normativos, pagaderas por hasta la cantidad de doscientos cincuenta dólares mensuales.
Perito valuador de los activos	$2,500	$7,500	1 vez	Para el primer año, honorarios máximos de hasta $7,500.00, y posteriormente los honorarios anuales serán de hasta $2,500.00.
Costos Legales y Otros				
Servicios notariales por estructura del Fondo	$5,000	$5,000	1 vez	Pagadero al momento de la primera colocación.
Servicios notariales por contratos complementarios	$7,500	$0	NA	Por los servicios notariales por contratos complementarios del Fondo que sean requeridos adicionalmente durante la fase de administración del mismo.
Legalizacion de Libros	$120	$360	Anual	
Papeleria y otros Gastos	$300	$900	Anual	
Comisiones Puesto de Bolsa				
Inscripción Emisión	$1,000	$1,000	1 vez	Costo fijo.
Comisión Intermediación	0.10000%	$2,830	1 vez	Sobre el Monto colocado.
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador				
Comisión por colocación en Mercado Primario	0.14125%	$3,997	1 vez	Sobre el Monto colocado.
Costos Central de Depósito de Valores				
Comisión por Depósito Inicial de Valores (por tramo)	0.03390%	$959	1 vez	Sobre el monto colocado, con un monto maximo de $750 por tramo/serie a colocar.
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	$75	1 vez	Sobre el valor de los contratos, con un mínimo de $1.
Retiro de Documentos	0.00500%	$750	1 vez	Sobre el valor de los contratos.
Custodia Local	0.00080%	$4,320	Mensual	Sobre el valor de los contratos.
Comisión por Transferencia entre cuentas	0.00113%	$29	1 vez	Sobre el Monto colocado.
Comision por pago de dividendos	0.048%	$2,116	Cada pago	Sobre el monto de dividendos efectivamente pagados.
Emisión de constancias estado de cuentas	$10	$360	Mensual	
		$379,697		

h. Flujos de Inversión y Rentabilidad

El flujo de caja libre para los inversionistas se calcula tomando como base la utilidad operativa del Fondo, ajustando según corresponda por cambios en capital de trabajo, inversiones de capital y activo fijo y desembolsos del crédito bancario. El monto que resulta se conoce como flujo de caja libre (FCF por sus siglas en inglés):

	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26
FCF Mensual	-$2,756,895	$16,940	$3,842	-$5,837	-$5,839	-$6,768
Acumulado	-$2,756,895	-$2,739,955	-$2,736,113	-$2,741,950	-$2,747,789	-$2,754,557

dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27
-$6,847	-$6,837	$791,393	$135,237	$140,487	$140,487
-$2,761,404	-$2,768,241	-$1,976,848	-$1,841,611	-$1,701,125	-$1,560,638

jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
$127,987	$140,487	$140,487	$135,237	$140,487	$140,487
-$1,432,652	-$1,292,165	-$1,151,679	-$1,016,442	-$875,956	-$735,469

dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28
$140,487	$140,487	$140,487	$135,237	$140,487	$140,487
-$594,982	-$454,496	-$314,009	-$178,773	-$38,286	$102,200

jun-28	jul-28	ago-28	sept-28	oct-28	nov-28
$127,987	$140,487	$140,487	$135,237	$140,487	$140,487
$230,187	$370,673	$511,160	$646,396	$786,883	$927,370

dic-28	ene-29	feb-29	mar-29	abr-29	may-29
$140,487	$140,487	$806,997	$1,063,008	$1,068,258	$1,068,258
$1,067,856	$1,208,343	$2,015,339	$3,078,347	$4,146,605	$5,214,863

jun-29	jul-29
$999,356	-$2,116
$6,214,219	$6,212,103

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

El flujo de caja acumulado al cierre del plazo del Fondo es positivo lo cual indica que el proyecto demuestra viabilidad para los inversionistas. Adicionalmente, se comprueba la viabilidad financiera del proyecto realizando un análisis comparativo de la tasa interna de retorno obtenida por el proyecto (TIR) con el costo promedio ponderado de capital (WACC por sus siglas en inglés). El WACC calcula el costo de las fuentes de fondeo del proyecto y los pondera acorde a su participación en la estructura para obtener el costo de oportunidad de los inversionistas. La inversión se considera viable y atractiva para inversionistas siempre y cuando el resultado de la TIR exceda el WACC.

Variable	Valor
Bonos del Tesoro EEUU (5 años)	4.14%
Eurobono El Salvador 2029	6.62%
Spread	**2.49%**
Prima por riesgo país ES	8.41%
Beta desapalancado	0.56
Prima por riesgo de mercado	4.23%
Prima por riesgo de capital	12.64%
Costo de capital	**13.70%**

Costo neto de deuda	**8.25%**
% capital	**17.1%**
% deuda	**82.9%**
WACC	**9.18%**

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

Los datos mostrados relacionadas a primas de riesgo, betas y demás indicadores generales del mercado se consultaron en la base de datos de la Escuela de Negocios NYU Stern. Las tasas correspondientes a los bonos del tesoro estadounidense y el bono soberano del Estado Salvadoreño se consultaron en YAHOO Finance y en el sitio web de consulta de la Deutsche Börse. El WACC resultante es considerablemente menor a la TIR resultante del proyecto por lo que se confirma que la inversión es atractiva para inversionistas.

i. Justificación del Plazo

El plazo de 36 meses establecido para el Fondo de Titularización responde directamente al tiempo requerido para la construcción del proyecto, para asegurar su adecuada operación y finalización de la comercialización de los apartamentos a construirse. Se considera que este constituye un período estrictamente funcional para este objeto en el desarrollo del proyecto NU La Mascota.

Dada la naturaleza de corto plazo del proyecto cuyo objeto central es la venta de las unidades habitacionales, la justificación del plazo no se determina mediante un análisis iterativo con simulaciones de Montecarlo. La duración propuesta para el Fondo de Titularización obedece a una necesidad operativa concreta y específica; la liquidación del vehículo se da en el mes inmediato posterior a la venta de la última unidad habitacional, tal cual se plantea en el modelo financiero. Las condiciones indicativas de financiamiento bancario consideran también esta lógica.

j. Avalúo del Inmueble

El proyecto será desarrollado en un inmueble con área total de 2,931.53 m², situado en Reunión de Inmuebles, de Urbanización La Mascota Lote #54, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador. Para dicho inmueble se realizó un informe por la sociedad GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS, S.A. DE C.V., con número de inscripción PV00032021 y número de asiento registral PV-0003-2021, firmados por su Representante Legal el Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza.

A continuación, se exponen los resultados del informe de avalúo:

Informe con fecha 04 de mayo de 2026, un inmueble con matrícula número 60694296-00000 (SEIS CERO SEIS NUEVE CUATRO DOS NUEVE SEIS GUIÓN CERO CERO CERO CERO CERO), con un área de dos mil novecientos treinta y uno punto cincuenta y tres metros cuadrados (2,931.53 m²), donde se otorga un valor de mercado del terreno por un monto de USD$2,325,000.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES CON CERO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Además, un Valor de las Obras en Construcción con un área de 20,808.48 m² donde se otorga un valor bajo el método del costo por un monto de USD$9,032,829.52 (NUEVE MILLONES TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Dando como resultado un Valor Actual del proyecto, a la fecha del avalúo, por un monto de USD$11,357,829.52 (ONCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS ÚNIDOS DE AMÉRICA).

k. Lineamientos para el Financiamiento

La entidad financiera acreedora ha emitido una carta de términos indicativos para el financiamiento del proyecto acordes a lo reflejado en las proyecciones financieras, destacando entre ellos:

- Monto Aprobado: USD$21,600,000.00
- Tasa de Interés: 8.25%
- Plazo: 36 meses
- Comisión por Otorgamiento: 0.40%
- Comisión por Supervisión: 0.40%
- Desgrave de Hipoteca: 80.00%

A continuación, se presenta una copia de la carta de financiamiento provista por el Banco con sus términos y condiciones:

DAVIVIENDA

Los presentes términos y condiciones, se han establecido para fines estrictamente de referencia y discusión solamente, no representan ni constituyen un acuerdo o compromiso de financiar o proveer cualquier financiación. Los términos y condiciones reales en las que el Banco, tal como se define a continuación, puede otorgar créditos están sujetos a la situación financiera del cliente, análisis de riesgo, finalización satisfactoria de la debida diligencia, aprobación del comité de crédito, condiciones del mercado, finalización satisfactoria de la documentación y otros términos y condiciones cue se consideren necesarios a discreción del Banco al momento de recibir una solicitud de crédito.

El Banco se reserva el derecho de cambiar, mocificar o anular cualquiera de los términos aquí expuestos, así como de incorporar cualquier otra condición financiera o no financiera que el Banco estime conveniente al momento de la aprobación de cada uno de los créditos solicitados dentro del presente cupo; por lo tantc, el Cliente entiende y desde hoy acepta que Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., no está obligado por ningún concepto a financiar o proveer cualquier financiación para el cliente.

Por último, reconoce que los presentes términos y condiciones, se han establecido para fines de referencia y discusión solamente y el Banco podrá revocar o darlos por terminado en cualquier momento sin necesidad de comunicación previa al cliente.

Resumen de Términos y Condiciones
(Para fines exclusivamente de discusión)

Tipo de Operación	Línea de Crédito No Rotativa
Monto	$21,600,000.00
Fuente de Recursos	Propios A ser desembolsado en El Salvador
Destino	Financiamiento para la continuidad de la construcción del proyecto habitacional Nu La Mascota y cancelación de la referencia número 704540762 derivada de línea de crédito a nombre de URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V.
Plazo	Plazo de la línea hasta 36 meses (35 meses incluye período de gracia de capital) Plazo de giro de 24 meses.
Tasa de Interés Anual	Fondos Ordinarios: 8.25%
Tasa Mora Anual	5% sobre saldos de capital vencido
Comisión por Otorgamiento	0.40% + IVA de comisión por servicios en la estructuración de créditos y será cobrada en cada desembolso que realice dentro de la Línea, a partir del 2° desembolso. 0.40% + IVA de comisión por verificación de la obra de construcción y será cobrada en cada desembolso que realice dentro de la Línea, a partir del 2° desembolso. País a cobrar comisión: El Salvador
Forma de Pago	Intereses mensuales y pago de capital a su vencimiento o antes, con el producto de la venta de los apartamentos. Los intereses se cancelarán en cada retiro o mediante abono al préstamo o al final de cada mes si el Banco así lo requiere. El desgrave establecido por cada venta de apartamento será del 80% del valor de los mismos, según cuadro de valores aprobado, el cual será abonado íntegro al saldo de capital de la Línea de Crédito, debiendo cancelar previamente los intereses, si hubieren pendientes.
Forma de Desembolso	Primer desembolso para cancelación total de las referencias generadas por los desembolsos dentro de la línea de crédito a nombre de URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V. y desembolsos posteriores según avance de obra.
Formalización	Escritura Pública
Garantía	*Primera Hipoteca Abierta a constituirse para el plazo de 5 años, sobre el terreno y futuras construcciones del proyecto NU LA MASCOTA. *Cesión de beneficios de póliza de seguro de daños de obras en proceso, por el valor de las construcciones, en nombre del Fondo de Titularización, a favor del Banco. *Firmas solidarias: Alpha Inversiones, SA de CV, Nini,SA de CV y Bluefin Capital, SA de CV.

l. Lineamientos para realizar desembolsos

La sociedad Titularizadora en su rol como administradora del Fondo de Titularización cuenta con lineamientos para efectuar los desembolsos a las entidades contratadas, según se determine en las cláusulas acordadas de cada contrato.

Existen controles internos implementados para garantizar que los montos dados en concepto de avance de obra a favor de la empresa que realice la construcción efectivamente se apliquen para el desarrollo del proyecto, así como en dotación, ejecución o adquisición de bienes acorde a las especificaciones técnicas y los planos aprobados, a través de los mecanismos de contraloría que ejercerá la supervisión y que se reflejarán en sus informes, firma de estimaciones y visitas in situ.

7. CONCLUSIÓN

El presente informe ha procurado evaluar la factibilidad técnica, operativa y regulatoria del desarrollo del proyecto habitacional NU La Mascota dentro de un Fondo de Titularización de Inmuebles, incorporando para ello análisis relacionados con aspectos de mercado, ubicación, condiciones técnicas del terreno, impacto ambiental, permisos y riesgos asociados al desarrollo del proyecto.

De acuerdo con la información evaluada, el proyecto se desarrollará en una zona urbana consolidada y de alta plusvalía dentro del Área Metropolitana de San Salvador, con adecuada conectividad, acceso a servicios básicos e infraestructura favorable para el desarrollo de vivienda vertical. Asimismo, el proyecto cuenta con estudios geotécnicos, geofísicos, topográficos y ambientales que permiten respaldar las condiciones técnicas del terreno y establecer lineamientos para el adecuado desarrollo constructivo del proyecto.

Adicionalmente, a la fecha de elaboración del presente informe, el proyecto cuenta con Viabilidad Ambiental emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), así como con el Permiso de Construcción emitido por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS/COAMSS), incorporando las condiciones y lineamientos técnicos requeridos para la ejecución y operación del proyecto.

En este contexto, y considerando los aspectos analizados dentro del presente estudio, se considera que el proyecto NU La Mascota presenta condiciones favorables para su desarrollo, evidenciando compatibilidad con el entorno urbano, cumplimiento regulatorio y viabilidad técnica para su ejecución.

Distrito de San Salvador, 23 de junio de 2026

Lic. Ricardo Arturo Andino Gutiérrez

Actualizado al 13 de julio de 2026.

8. ANEXOS

a. Resolución de permiso de construcción

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Torre Quattro-Nivel 11, Complejo World Trade Center,
Sobre 87 Avenida Norte y Calle El Mirador
San Salvador Centro, El Salvador, C.A.
E-mail: tramites@opamss.org.sv. Tel.: (503) 2234-0600.
www.opamss.org.sv

COAMSS
OPAMSS

San Salvador Centro, 17 de julio de 2025.

Arquitecta
Amalia Eugenia García Espino
Presente

Expediente No. 0308
Resolución No. 0308-2025

En atención a su solicitud de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**, para el proyecto denominado **"CONDOMINIO HABITACIONAL TORRE NU LA MASCOTA"**, en un terreno conformado por tres lotes propiedad de: URBAN PROPERTIES S.A de C.V, ubicado en: Calle La Mascota y 79 Avenida Sur, Lotes No 52,53 y 54, Urbanización La Mascota, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

Considerando que:

- El proyecto cuenta con Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024 favorable, donde en la descripción del anteproyecto presentado dice textualmente lo siguiente: *...Así mismo, presenta un "Parque Lineal" de 227.00m² que formara parte del área verde recreativa sobre suelo natural, ubicada en las zonas de retiro de la Calle La Mascota y la 79ª Avenida Sur...*
- El proyecto alcanza un porcentaje de impermeabilización del 84.26% de acuerdo a información presentada en planos siendo menor al porcentaje de impermeabilización base del 90% aplicado al sector según el Esquema Director; a su vez, se proyecta menor al porcentaje de impermeabilización base reducido en 5% por déficit de plazas de estacionamiento de visitas en atención al Art. VI.33-A del RLDOTAMSS.
- El proyecto cuenta con resoluciones PIO-003-2025 y PIE-003-2025 por incremento de Porcentaje de Ocupación e Incremento de Índice de Edificabilidad respectivamente y Determinación de monto de pago por dichos permisos Expediente No. AMSS-PIEO-029-2024, emitidas por la Municipalidad de San Salvador.
- Se anexa al expediente de Permiso de Construcción documento técnico de comparación de demanda sísmica entre el ASCE 7-22 y RESESCO suscrito por Ing. Ricardo Ernesto Narvahez Hinds.
- A fecha de emisión del presente Permiso de Construcción el sistema de muros soil nailing permanentes y temporales proyectados dentro de los límites de propiedad en sector sur, y en derecho de vía de la 79 Avenida Sur y Calle La Mascota se encuentran totalmente construidos, estos últimos pendientes de información detallada en esta resolución.

Por tanto, sin perjuicio de las autorizaciones de las demás instituciones correspondientes, sobre la base de la documentación técnica y legal anexa al expediente, y bajo la responsabilidad del titular del terreno y del proyecto, director de obra y profesionales a cargo de las diferentes especialidades esta Oficina resuelve **OTORGAR** lo detallado a continuación **sujeto a**: que deberá obtener la autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT) para la instalación de anclajes permanentes de muros soil nailing bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y anclajes temporales de muros soil nailing bajo el derecho de vía de Calle La Mascota y presentarla al trámite de Recepción de Obra y cumplir con lo que detalla en esta resolución; y en lo no contemplado en esta resolución deberá cumplir con lo estipulado en el RLDOTAMSS.

1. El proyecto consiste en la construcción de una edificación para uso de condominio habitacional vertical conformado por dos módulos estructuralmente dependientes. La edificación consta de 14 niveles, un sótano y un semi sótano, adecuados para un total de 153 apartamentos, además de 277 plazas de estacionamientos e infraestructura complementaria según descripción siguiente:
   1.1. Sótano (MSNM=777.93): 70 plazas de estacionamiento incluyendo 2 para personas con movilidad reducida, plazas para bicicletas, pet station, cuarto mecánico, 17 mini bodegas para condóminos, cuarto técnico, basurero general, cubo de escaleras principales y elevadores, cisterna de laminación de aguas lluvias, cisterna de agua potable y contra incendios, acceso vehicular controlado desde Calle La Mascota.
   1.2. Semi Sótano (MSNM= 781.43): 71 plazas de estacionamiento incluyendo 19 plazas para visitas y 3 plazas para personas con movilidad reducida, lobby, caseta de vigilancia, cubo de elevadores, escalera de emergencia y escalera principal, gimnasio y 5 mini bodegas para condóminos, acceso vehicular y peatonal desde la 79 Avenida Sur.
   1.3. Nivel 1 (MSNM=784.93): 84 plazas de estacionamientos incluyendo 2 para personas con movilidad reducida, área de pet park, escalera de emergencia y escalera principal, cubo de elevadores.
   1.4. Nivel 2 (MSNM=788.43): 52 plazas de estacionamientos incluyendo 2 para personas con movilidad reducida, terraza para eventos, kids park, servicios sanitarios, 1 bodega, escalera de emergencia, escalera principal y cubo de elevadores.
   1.5. Nivel 3 (MSNM=791.93): área de coworking, 12 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, escalera principal, escalera de emergencia, cubo de elevadores.

1.6. Nivel 4 y Nivel 6 (MSNM=795.23; 801.83): 13 apartamentos cuya tipología se describen en planos plazas de estacionamiento, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.
1.7. Nivel 5 y Nivel 7 (MSNM=798.53; 805.13): 14 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.
1.8. Nivel 8 (MSNM=808.43): 13 apartamentos cuya tipología se describen en planos, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.
1.9. Nivel 9 (MSNM=811.73): 14 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.
1.10. Nivel 10 (MSNM=815.03): 13 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias
1.11. Nivel 11 y Nivel 13 (MSNM=818.33; 884.93): 13 apartamentos cuya tipología se describen en planos, incluyendo 1 tipo dúplex con acceso al nivel superior desde el interior del mismo, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.
1.12. Nivel 12 (MSNM=821.63): 12 apartamentos cuya tipología se describen en planos, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias.
1.13. Nivel 14 (MSNM=828.23): 9 apartamentos cuya tipología se describen en planos, cubo de elevadores, escalera principal, escalera de emergencias, sky lounge, game room y terraza.

El sistema constructivo consiste en sistema de marcos concreto reforzado en ambas direcciones ortogonales, losa de entrepiso tipo densa en niveles inferiores y tipo vigueta-bovedilla en niveles superiores, fundaciones superficiales a base de zapatas y losas de fundaciones de concreto reforzado, cubierta combinada tipo losa densa y tipo flexible

2. Este permiso se sujeta a que los muros perimetrales que confinan las terrazas de los niveles de sótano y semi sótano son del tipo soil nailing con anclajes permanentes bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y anclajes temporales bajo derecho de vía de Calle La Mascota, los cuales se sujetan a la obtención de la autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT); por lo que en caso de que dicha institución no autorice dichos anclajes o se indique la eliminación de los mismos a futuro, deberá tramitar y obtener la modificación respectiva a este Permiso de Construcción de acuerdo al Art. VIII.21 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños que en delante se denominará RLDOTAMSS, donde se presente la propuesta definitiva de las obras de protección necesarias en sustitución de los muros soil nailing, dicha propuesta deberá ser de carácter permanente, autosoportante, sin afectar los derechos de vías circundantes.
3. El proyecto desarrollará un área de construcción total de 22,138.70m^2 y obras de urbanización de 2,931.53m^2 según información presentada en formulario de solicitud y planos; además, deberá mantener el área permeable tal y como se define en planos anexos a esta resolución, con el objeto de mantener el porcentaje de impermeabilización aprobado en el Incremento al Índice de Edificabilidad y Porcentaje de Ocupación, con Número de expediente No. PIO-003-2025, por lo que será responsabilidad de la institución correspondiente verificar su cumplimiento.
4. El proyecto se desarrollará en tres terrenos de áreas: 888.60m^2, 912.00m^2 y 1,130.93m^2 respectivamente que en sumatoria poseen 2,931.53m^2 según Certificaciones Extractadas emitidas por el Centro Nacional de Registros.
5. Permiso otorgado bajo la responsabilidad del Ing. Ricardo Ernesto Narvaez Hinds en cuanto al diseño estructural del proyecto de acuerdo a documentación técnica anexa al expediente, de acuerdo a lo establecido en el Art. VII.15 del RLDOTAMSS.
6. El "Carril de Desaceleración" en derecho de vía de Calle La Mascota y Carril "Drop Off" en derecho de vía de 79 Avenida Sur dispuestos en Hoja A-03 fueron analizados como anteproyecto en la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024 no habiendo objeción de los mismos.
7. Los requerimientos no especificados en el otorgamiento de este Permiso en materia estructural, se regirán por lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO), en lo que competa.
8. Para los anclajes permanentes de muros soil nailing bajo el derecho de vía de 79 Avenida Sur, y dentro de los límites de propiedad en costado sur; anclajes temporales de muros soil nailing bajo el derecho de vía de Calle La Mascota, al momento de la visita de inspección al proyecto se observó que estaban totalmente construidos, **por lo que, se sujetan a que será responsabilidad del Titular del terreno, del proyecto y Director de Obra**:
   8.1. A la obtención de la autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT); por lo que en caso de que dicha institución no autorice dichos anclajes o se indique la eliminación de los mismos a futuro, deberá tramitar y obtener la modificación respectiva a este Permiso de Construcción de acuerdo al Art. VIII.21 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños que en delante se denominará RLDOTAMSS, donde se presente la propuesta definitiva de las obras de protección necesarias en sustitución de los muros soil nailing, dicha propuesta deberá ser de carácter permanente, autosoportante, sin afectar los derechos de vías circundantes.

Resolución de Permiso de Construcción No. 0308-2025 de fecha 17 de julio de 2025

8.2. Garantizar la seguridad e integridad estructural de la infraestructura subterránea y superficial existente en el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y Calle La Mascota; por tanto, cualquier impacto adverso producto de lo señalado anteriormente, deberá cumplir con lo establecido en el Art. VI.43 del RLDOTAMSS.

8.3. Sobre la base de lo señalado anteriormente, deberán garantizar por los medios necesarios informar a los futuros propietarios de los apartamentos que el proyecto a nivel de sótano y semisótanos cuentan con muros perimetrales tipo soil nailing, cuyos anclajes bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y dentro de los límites de propiedad en costado sur son de carácter permanente; además, que se encuentran sujetos a la obtención de la autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT); por lo que en caso de que la DGC-MOPT no autorice dichos anclajes o se indique la eliminación de los mismos a futuro, deberá tramitar y obtener la modificación respectiva a este Permiso de Construcción de acuerdo al Art. VIII.21 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños que en delante se denominará RLDOTAMSS, donde se presente la propuesta definitiva de las obras de protección necesarias en sustitución de los muros soil nailing, dicha propuesta deberá ser de carácter permanente, autosoportante, sin afectar los derechos de vías circundantes.

8.4. Cumplir con los lineamientos que la DGC-MOPT les defina en relación a los muros soil nailing.

9. Atender lo dispuesto en las **notas en color rojo** en planos, lo que prevalecerá sobre el resto de planos y especialidades del proyecto:

9.1. Cualquier infraestructura fuera de los límites de propiedad queda fuera de este Permiso de Construcción, así mismo cualquier infraestructura ubicada fuera de la Línea de Construcción No 0101-2024, quedara supeditada a lo que definan las instituciones competentes que rijan ese espacio y dar cumplimiento entre otros a lo que se indica en esta resolución, debiendo evitar daños a la infraestructura subterránea y superficial existente en el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y Calle La Mascota; por tanto, cualquier efecto adverso producto de lo antes señalado deberá cumplir con lo establecido en el Art. VI.43 del RLDOTAMSS.

9.2. Deberá proveer de ventilación mecánica aquellos espacios que no cuenten con ventilación ni iluminación natural.

9.3. Hoja A-04,A-10 y A-23: Deberá proveer de elemento estructuralmente estable de altura mínima de 1.80m desde NPT para evitar la visibilidad a colindancia oriente, desde área de kid park en nivel 02, area de terraza de nivel 10 y azotea de edificio en atención al numeral 4 de la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024.

9.4. Hoja A-55: El denominado Parque Lineal, deberá mantenerse como área permeable debidamente ornamentado y sobre esta zona no se permitirá ningún tipo de construcción, con excepción de algunos elementos de carácter no invasivos como bancas, basureros, y señalización vertical, en atención al numeral 3 de de la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024.

9.5. Deberá cumplir con el marco legal vigente de Accesibilidad Universal para Personas con Discapacidad debiendo atender a lo indicado en los numerales 5.2 al 5.4 de la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024.

9.6. Hoja IH-34: Deberá reubicar el pozo de aguas negras indicado, ya que no se permiten construcción de pozos o cajas de registro en aceras, arriates o veredas de tránsito peatonal. A sí mismo, deberá proveer de canalización de aguas negras en zona de basurero y ser conectada a la red interna de aguas negras, la cual se usará para limpieza y mantenimiento de la zona.

9.7. Deberá proveer a todos los muros de sistemas de drenaje con el objetivo de reducir la presión hidrostática sobre los mismos, dichos drenajes deberán ser canalizados a la red interna de aguas lluvias del proyecto.

Lo anterior será verificado al momento de la Recepción de Obra, de no ser atendido, se aplicará lo dispuesto en los artículos IX.3 y IX.8 del RLDOTAMSS.

10. Durante la ejecución de las cimentaciones y obras de contención del proyecto se deberá contar con la supervisión en planta por parte de un laboratorio de suelos y materiales y un Ingeniero Civil con experiencia comprobada en geotecnia y en el área estructural, los cuales verificaran que las cimentaciones se poyen sobre suelos con adecuada capacidad de carga para resistir todas las cargas impuestas por la estructura; además, se deberá verificar que todos los procesos de control del laboratorio de suelos y materiales y del supervisor sean detallados en la bitácora del proyecto, y en caso de existir cambios respecto a lo aprobado en este Permiso de Construcción deberá atender lo establecido en el Art. VIII.21RLDOTAMSS.

11. Deberá cumplir con las recomendaciones del "Estudio de Ingeniería de Trafico" presentado al trámite de Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024, por lo que será responsabilidad del Titular del proyecto del terreno y Director de Obra realizar la gestiones y coordinar con la institución competente, que al momento de la Recepción de Obras deberán haber sido ejecutadas, en atención al numeral 8 de la Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024, y de la institución competente verificar el cumplimiento de las mismas.

12. Establecer en la Escritura de Constitución del Régimen de Condominio y su Reglamento lo siguiente: las áreas comunes, áreas verdes, áreas de circulación vehicular y peatonal, plazas de estacionamiento para visitas, acceso vehicular controlado, caseta de vigilancia, tapiales perimetrales, obras de protección y sistema de detención de aguas lluvias son de propiedad común. Así mismo, deberá quedar establecido lo siguiente: las intervenciones estructurales que se proyecten en los apartamentos, deberá contar con la autorización legal de la Asamblea de propietarios del Condominio o quien haga

sus veces, y en caso de ser estructurales, autorización de un profesional en el área del diseño estructural; además que el condominio cuenta con un sistema de detención de aguas lluvias por lo que para el buen funcionamiento de dicho sistema, será responsabilidad de los condóminos proporcionarle limpieza y mantenimiento correspondiente; así mismo que el denominado "Parque Lineal" en planos de este Permiso de Construcción es de uso público cuyo mantenimiento estará bajo la responsabilidad de los condóminos. Para el conocimiento de los condóminos, y de las instituciones correspondientes, deberá detallar que el proyecto a nivel de sótano y semisótanos cuentan con muros perimetrales tipo soil nailing, cuyos anclajes bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y dentro de los límites de propiedad en costado sur son de carácter permanente, por lo que, los propietarios presentes y futuros deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos.

13. Deberá quedar establecido en las Escrituras de Compraventa de cada apartamento lo siguiente: las intervenciones estructurales que se proyecten en los apartamentos, deberá contar con la autorización legal de la Asamblea de propietarios del Condominio o quien haga sus veces, y en caso de ser estructurales, la autorización de un profesional en el área del diseño estructural; además que el condominio cuenta con un sistema de detención de aguas lluvias por lo que para el buen funcionamiento de dicho sistema, será responsabilidad de los condóminos proporcionarle limpieza y mantenimiento correspondiente; así mismo que el denominado "Parque Lineal" en planos de este Permiso de Construcción es de uso público cuyo mantenimiento estará bajo la responsabilidad de los condóminos, además que el proyecto a nivel de sótano y semisótanos cuentan con muros perimetrales tipo soil nailing, cuyos anclajes bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y dentro de los límites de propiedad en costado sur son de carácter permanente, por lo que, los propietarios presentes y futuros deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos.
14. Cualquier modificación a lo otorgado en el presente Permiso de Construcción, deberá solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina.
15. El proyecta cuenta con Resolución MARN-NFA2480-2024-R-266-2025; por lo que cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, será responsabilidad del Titular del proyecto realizar la gestión correspondiente en la institución respectiva.
16. Toda la escorrentía pluvial generada en el proyecto, se drenará de forma adecuada a los sistemas de mitigación de impacto hidrológico de aguas lluvias al interior del proyecto.
17. No se permite la caída libre en forma copiosa y directa sobre la acera ni hacia predios vecinos, conforme a lo establecido en el Art. VI.31 del RLDOTAMSS.
18. La veracidad y autenticidad de la información presentada en la documentación y planos anexos a la solicitud del trámite del presente permiso es de exclusiva responsabilidad de la Arquitecta Amalia Eugenia García Espino y del propietario del proyecto, en atención a lo definido en la LDOTAMSS y su Reglamento.
19. El presente permiso de construcción se resuelve bajo la responsabilidad profesional en las diferentes áreas de diseño los cuales firma y sellan en cada una de las especialidades mencionadas y dispuestas en formulario: Profesional Tramitador: Arq. Amalia Eugenia García Espino con registro MOP-VMVDU No. A-4596; Director de Obra: Ing. Silvio Alejandro Puerta Quintanilla con registro MOP-VMVDU No. IC-2987; Diseño Arquitectónico: Arq. Kevin Bryan Martínez Moreno con registro MOP-VMVDU No. A-4334; Diseño Estructural: Ing. Ricardo Ernesto Narvahez Hinds con registro MOP-VMVDU No. IC-2627; Diseño Hidráulico: Ing. Roger Alexander Villeda García con registro MOP-VMVDU No. IC-4796; Diseño Eléctrico: Ing. José Roberto Puente Rosales con registro MOP-VMVDU No. IE-3600.
20. Será Responsabilidad del Director de Obra, cumplir lo siguiente:
    - 20.1. Notificar por escrito a esta Oficina, la fecha de inicio de las obras, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. VIII.20 RLDOTAMSS.
    - 20.2. Suscribir en bitácora y verificar el cumplimiento de lo establecido en esta Resolución y en notas en color rojo dispuestas en planos anexos a este Permiso e indicadas en esta Resolución.
    - 20.3. Garantizar que los anclajes de los muros soil nailing que son de carácter permanentes según documentación técnica y planos, no dañen la infraestructura subterránea y superficial existente en el derecho de vía de 79 Avenida Sur, así mismo para los anclajes temporales en derecho de vía de Calle La Mascota; por tanto, cualquier impacto adverso producto de lo señalado deberá cumplir con lo establecido en el Art. VI.43 del RLDOTAMSS.
    - 20.4. En caso de generarse alguna denuncia y/o queja por daños cuyo origen sea adjudicable, con carácter comprobable, al proceso de constructivo del proyecto, el propietario del proyecto deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato a cuenta y costo del proyecto mismo, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS.
    - 20.5. Con lo establecido en los Art. VI.38 "Responsabilidad", VI.39 "Seguridad", VI.44 "Materiales y Escombros en la Vía Pública", VI.50 "Protección de Colindancias y Vías Públicas", Arts. VI.52 "Remoción de Materiales" y VII.15. "De las Responsabilidades", todos del RLDOTAMSS.
    - 20.6. Toda transgresión al permiso, falsedad o incumplimiento de las normas técnicas determinadas en los planos y documentos técnicos anexos, se procederá según los Artículos IX. 3 "De las Transgresiones", IX.4 "Suspensión" y Art. IX. 8 "Demoliciones de Obra Objetada" del RLDOTAMSS.

ALCALDIA DE LOS ANGELES MENENDEZ ESCALANTE NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

Resolución de Permiso de Construcción No. 0308-2025 de fecha 17 de julio de 2025

20.7. Solicitar la Recepción de las Obras de Construcción a la finalización de la ejecución del proyecto, de conformidad al Artículo VIII. 30 de la RLDOTAMSS.

20.8. Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta el azolvamiento de la infraestructura de aguas lluvias existente en las vías circundantes, por lo que, deberá proporcionarle mantenimiento y limpieza a la infraestructura externa previo, durante y posterior al evento de lluvia, mientras se encuentre en ejecución del proyecto.

20.9. Deberá mantener y garantizar el buen funcionamiento de la red de aguas lluvias durante el proceso de construcción, siendo responsabilidad del titular de la obra y posterior a la Recepción de Obra será responsabilidad de los condóminos.

20.10. Deberá considerar algún tipo de protección para evitar cualquier desprendimiento de material y/o caída de algún elemento en altura que pueda causar daño a colindancia o que ponga en peligro la integridad de las personas; al finalizar la construcción deberá retirarse dichas estructuras.

20.11. Al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitar todo el proyecto con una estructura desmontable, sin obstaculizar aceras y/o bloquear el paso peatonal o vehicular de los espacios aledaños, con el objeto de proteger la integridad física de las personas en las cercanías inmediatas al proyecto.

20.12. Deberá contar con un laboratorio de suelos y materiales insitu al momento del mejoramiento de suelos previa cimentación de las estructuras, el cual emitirá la Certificación de Buena Obra respectiva.

20.13. Previa Recepción de Obras final, deberá instalar placa en lugar visible cuyo contenido será lo indicado en el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.

21. El expediente de este permiso cuenta con los siguientes tramites otorgados por esta Oficina: Calificación de Lugar No. 0646-2024; Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias No 0088-2024, Línea de Construcción No 0101-2019, Revisión Vial y Zonificación No 0038-2024 por lo que será responsabilidad del Titular del proyecto y Director de Obra dar fiel cumplimiento de lo indicado en dichas resoluciones, en lo que no riña con lo establecido en esta resolución.

22. Se prohíbe la acumulación de escombros, maquinaria o materiales de construcción en las vías públicas en atención a lo definido en el Art. VI.44 del RLDOTAMSS.

23. El expediente de este Permiso de Construcción cuenta con la siguiente documentación, en los archivos en formato digital proporcionados por el usuario: Formulario de solicitud de Permiso de Construcción; Pacto Social Urban Properties S.A de C.V; Factibilidad ANDA No.987/2024 Ref7330; Memoria de Calculo Hidráulico suscrita por Ing. Roger Alexander Villeda García; Memoria de Calculo Estructural de Edificio, Muros de Contención y Muros Soil Nailing suscrita por Ing. Ricardo Ernesto Narváez Hinds; Factibilidad aes No 0704 KR-110020-2024; Informe de Análisis de Respuesta de Sitio suscrito por Ing. Ricardo Ernesto Narváez Hinds; Determinación de Pago Expediente No. AMSS-PIEO-029-224; Informe Fotográfico; Permiso Municipal de Tala suscrito por Gerencia Ambiental de la Alcaldía de San Salvador; Permiso Municipal de Demolición PD 011-2025; MOPT-VMOP-DPOP-ST-212/2023; Resolución MARN-NFA2480-2024-R-266-2025; Anexo a Memoria Estructural Comparación de Demanda Sísmica ASCE 7-22 vs RESESCO y Actualización de Memoria Estructural suscrita por Ing. Ricardo Ernesto Narváez Hinds; Comprobante provisional de pago de tributos municipales Lotes 52, 53 y 54; Planos en DWG y PDF.

24. Al solicitar el trámite de Recepción de Obra, además de lo establecido en el RLDOTAMSS deberá presentar:

24.1. Bitácora del proceso constructivo, en base a lo establecido en los Art. VIII.22 y el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS, respetando el formato tamaño carta, las hojas enumeradas y selladas por OPAMSS.

24.2. Certificación de Buena Obra extendida por el Director de Obra, haciendo constar que todas las obras se construyeron según lo establecido en planos, diseño presentados, con un proceso constructivo adecuado para proporcionar seguridad al proyecto, utilizando además mano de obra calificada y materiales de buena calidad, apoyando las cimentaciones sobre suelos mejorados conforme recomendaciones de Estudio de Suelos, para alcanzar la capacidad de carga apropiada, y que en la ejecución de las obras se cumplió con los requerimientos y normas definidas en el RESESCO y sus Normas Técnicas y planos.

24.3. Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área hidráulica definiendo que para la construcción del sistema de detención de aguas lluvias se cumplió con lo establecido en memoria de cálculo hidráulica y planos, por lo que garantiza el caudal de descarga definido en la Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias No 0088-2024 y el buen funcionamiento del sistema por lo que se garantiza la seguridad desde el punto de vista hidráulico.

24.4. Certificación de Buena Obra extendida por el ingeniero responsable del diseño estructural, definiendo que para el diseño y la ejecución de las obras se cumplió con todos los requerimientos establecidos en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO) y sus Normas Técnicas por lo que se garantiza la seguridad estructural del proyecto.

24.5. Certificación de Buena Obra extendida por el ingeniero responsable del diseño estructural, definiendo que, entre otros, se verifico el diseño y análisis estructural de estos, tomando en consideración los parámetros indicados en los documentos y estudios anexos, por lo que garantiza la seguridad de dichos muros desde el punto de vista estructural y geotécnico.

24.6. Certificación de Buena Obra por parte del responsable del laboratorio de suelos y materiales que efectuó la supervisión de suelos, haciendo constar que se atendieron las recomendaciones hechas por los estudios de suelos al momento de la construcción de las cimentaciones, garantizando que las fundaciones del proyecto se apoyan sobre suelos con adecuada capacidad de carga, por lo que certifica la seguridad y estabilidad de las obras desde el punto de vista geotécnico.

24.7. Autorización por parte de la Dirección General de Caminos del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (DGC-MOPT) para la instalación de anclajes permanentes de muros soil nailing bajo el derecho de vía de la 79 Avenida Sur y anclajes temporales de muros soil nailing bajo el derecho de vía de Calle La Mascota.

24.8. Resolución favorable y planos aprobados por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador.

24.9. Permiso emitido por la Autoridad de Aviación Civil para la instalación de pararrayos en caso de proceder.

24.10. Copia certificada de Constitución de Régimen de Condominio inscrita en el Centro Nacional de Registro y su Reglamento atendiendo lo indicado en el numeral 11 de esta resolución.

24.11. Aval de parte del responsable del diseño estructural sobre el contenido de la placa 0.30m x 0.30m a instalar en atención al Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.

25. Esta resolución no le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente y presentarlos cuando le sean requeridos.

26. Colocar placa de 30 x 30 cm en un lugar visible de la fachada de cada edificio, en el cual se especifique el uso y cargas máximas permitidas por cada nivel, según lo estipulado en el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.

27. **El presente Permiso de Construcción no exonera de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente y presentarlos cuando le sean requeridos, siendo responsabilidad del Titular del proyecto y del terreno gestionar su obtención y presentarlas cuando le sean requerido, por tanto**:

27.1. La autorización y recepción de los sistemas de abastecimiento de agua potable y alcantarillado sanitario, será responsabilidad exclusiva de ANDA.

27.2. La autorización y recepción de los sistemas de suministro de energía eléctrica será responsabilidad exclusiva de AES-CAESS.

27.3. La autorización y recepción de las medidas de prevención y seguridad contra incendios será responsabilidad exclusiva del Cuerpo de Bomberos de El Salvador.

28. Al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitar todo el proyecto con una estructura desmontable, sin obstaculizar aceras y/o bloquear el paso peatonal o vehicular de los espacios aledaños, con el objeto de proteger la integridad física de las personas en las cercanías inmediatas al proyecto.

29. Posterior a la Recepción de Obra deberá solicitar el Permiso de Habitar, para su registro en la Municipalidad respectiva.

30. Este Permiso no podrá ser utilizado como instrumento jurídico para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.

31. Cualquier infraestructura fuera de los límites de propiedad quedará fuera de este permiso.

32. En caso de suscitarse algún reclamo o denuncia ciudadana durante el proceso constructivo del proyecto, deberán observarse los lineamientos que al respecto defina la Municipalidad respectiva, como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal y marco legal vigente; caso contrario, las autoridades podrán iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.

33. La documentación que integra este expediente se encuentra en versión digital, archivada en OPAMSS con número de resolución N°0308-2025, se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.

34. La presente resolución consta de 4 hojas (3 frente y vuelto y una solo frente) y 270 planos, ambos en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estos deja sin efecto la presente, a continuación, se detallan los planos por hojas de especialidad:

Especialidad	Nombre de Archivo PDF	Hojas	Cantidad
ARQUITECTONICOS	71 ARQ 01 PLANOS ARQUITECTONICOS V2	A-00A-00; (A-01al A22),A-24, (A-39 al A-40)	26
	1 LEVANTAMIENTO LA MASCOTA 3 PORCIONES DICIEMBRE 2023-TOPOGRAFIA-signed	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	1
	1 A-23 v2-signed	A-23	1
	74 ARQ 04 PLANTAS DE ACABADOS V2	A-54, (A-56 al A-69)	15
	3 A-55 v2-signed	A-55	1
	72 ARQ 02 PLANOS SENALETICA V2	A-25 al A-37	13
	73 ARQ 03 PLANOS DE AREAS PRIVATIVAS V2	A-41 al A-53	13
	75 ARQ 05 DETALLES ARQUITECTONICOS V2	A-70 al A-73	4

Resolución de Permiso de Construcción No. 0308-2025 de fecha 17 de julio de 2025

	26 NLM HVAC SISTEMA DE PRESURIZACION-signed	CE-01; (HVAC-01 al HVAC-14); HVAC-SEC.A; HVAC-SEC.C	17
ESTRUCTURALES	27 NLM STR 01 PLANOS ESTRUCTURALES v2-signed	(S.102 al S.125); (S.301 al S.307); (S.501 al S.545);	76
	29 NLM STR MUROS SOIL NAILING-signed	S.1000; S.1001	2
HIDRAULICOS	3 NLM SAN AGUAS LLUVIAS V2 - signed	IH-00 al IH-18	19
	1 NLM IHS AGUA POTABLE V2 - signed	IH-36 al IH-52	17
	4 NLM SAN AGUAS NEGRAS V2 - signed	IH-19 al IH-35	17
	2 NLM IHS CONTRA INCENDIOS V2-signed	IH-53 al IH-67	15
ELECTRICOS	18 NLM PLANOS ELECTRICOS V2 - signed	IE-01 al IE-33	33

35. **ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, -ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: TRAMITES@OPAMSS.ORG.SV, Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.**
36. **PUEDE GENERAR INFORME DE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AQUÍ UTILIZADAS, EN EL SIGUIENTE ENLACE https://vol.uanataca.com/detail-validation.signatures%5b0%5d.certificates%5b0**
37. **LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.**

DIOS UNION LIBERTAD

Coordinador del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano con delegación del Director Ejecutivo de fecha 06 de enero de 2025

Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano

La Suscrita Notaria CERTIFICA: Que la presente fotocopia es fiel y conforme con su original, con el cual confronte y, que consta de CUATRO folios y para los efectos del articulo treinta de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, extiendo, firmo y sello la presente en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los quince dias del mes de abril de dos mil veintiséis.

ALEYDA DE LOS ANGELES MENENDEZ ESCALANTE NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las once horas del día veintisiete de mayo de dos mil veintiséis. Ante mí **JOAQUIN HUMBERTO AREVALO RODRIGUEZ**, Notario, del domicilio de este distrito, comparece: el licenciado **JULIO RENÉ FUENTES RIVERA,** quien es de sesenta/ años de edad, abogado, del domicilio del distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, persona a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado cero dos ocho cero cinco cuatro seis cero - nueve, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente y en consecuencia Representante Legal de la sociedad **URBAN PROPERTIES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** la cual puede abreviarse **URBAN PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio del domicilio del distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, con Número de Identificación Tributaria cero seis dos tres – cero tres cero siete dos cuatro – uno cero ocho - ocho, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** Testimonio de Escritura Matriz del Pacto social de la sociedad Urban Properties, S.A. de C.V., la cual contiene el pacto social que rige la sociedad y que fue otorgada en el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las nueve horas con treinta minutos del día tres de julio de dos mil veinticuatro ante los oficios notariales del licenciado Oscar Adolfo Altamirano Lacayo, e inscrita en el Registro de Comercio el día dieciocho de julio del dos mil veinticuatro, bajo el número **NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE** del Libro **CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS** del Registro de Sociedades, de cuyas cláusulas consta la existencia legal de la sociedad, ser de la naturaleza, denominación y domicilio expresados, que tiene un plazo indeterminado, que dentro de su finalidad está el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad corresponderá a un Administrador único y su respectivo suplente o una Junta Directiva integrada por cuatro miembros propietarios que se denominarán Director Presidente, Director Secretario, Primer Director y Segundo Director y de uno hasta cuatro miembros suplentes; y quienes durarán en sus funciones por un periodo de CINCO AÑOS pudiendo ser reelectos. La representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social, corresponderá al Administrador Único Propietario o al Director Presidente de la Junta Directiva. En el caso que la administración sea ejercida por una Junta Directiva, el Director Presidente podrá previo acuerdo de la Junta Directiva celebrar toda clase de escrituras públicas o privadas, otorgar poderes generales o especiales, enajenar, hipotecar, dar en comodato y pignorar los bienes inmuebles de la sociedad; y

b) Credencial de Junta Directiva conforme a certificación del punto de acta de la sesión número DOS de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día veintisiete de agosto de dos mil veinticinco en el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; expedida por la Secretario de dicha junta, licenciada Aleyda de Los Ángeles Menéndez Escalante, en el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los veintisiete días del mes de agosto de dos mil veinticinco, en la cual hace constar que la Junta Directiva fue electa para un período de CINCO años contados a partir de su fecha de inscripción en el registro de comercio, habiéndose nombrado para el cargo de Director Presidente y por tanto representante legal al licenciado Julio René Fuentes Rivera. Dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número **DOSCIENTOS VEINTIUNO**, del libro **CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA** del Registro de Sociedades el día dieciocho de septiembre de dos mil veinticinco, por lo que el periodo de elección se encuentra vigente; y en el carácter y personería indicados, **ME DICE: Que bajo juramento declara**: Que conforme a la Ley y demás normativa aplicable, se cumplió con la obtención de los siguientes, permisos, resoluciones y factibilidades de la construcción del proyecto NU La Mascota: I. Permiso de Construcción según resolución número CERO TRES CERO OCHO – DOS CERO DOS CINCO de fecha diecisiete de julio de dos mil veinticinco; II. Permiso emitido por la Autoridad de Aviación Civil para la instalación de pararrayos, según resolución con referencia AAC-AGA-LL-TRES TRES NUEVE – EXT - DOS CERO DOS CINCO de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veinticinco; III. Factibilidad de servicio de energía eléctrica según nota de AES número cero siete cero cuatro de fecha doce de noviembre de dos mil veinticuatro; IV. Resolución del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales con referencia MARN-NFA DOS CUATRO OCHO CERO – DOS CERO DOS CUATRO – R- DOS SEIS SEIS – DOS CERO DOS CINCO de fecha veintisiete de marzo de dos mil veinticinco, en la que se determina la viabilidad ambiental del proyecto; V. Factibilidad de conexión a servicios de agua potable y aguas residuales según resolución número DOS UNO CINCO DOS / DOS CERO DOS CINCO Ref UNO DOS SEIS SIETE NUEVE de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinticinco; VI. Calificación de lugar según resolución número CERO SEIS CUATRO SEIS – DOS CERO DOS CUATRO de fecha veinticuatro de julio de dos mil veinticuatro; VII. Aprobación de planos arquitectónicos, eléctrico, hidráulico y mecánico emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción según resolución de referencia PIBO/ DOS CERO DOS CINCO CERO OCHO – UNO CERO UNO SEIS CINCO de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinticinco; VIII. Permiso de demolición otorgado por la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro según gestión DOS CERI DOS CUATRO – CERO

NUEVE – CERO CERO TRES OCHO CERO TRES de fecha tres de marzo de dos mil veinticinco; IX. Permiso municipal de tala de árboles según resolución de fecha dos de abril de dos mil veinticinco. El suscrito notario hace constar que expliqué al compareciente sobre lo establecido en el Código Penal, en cuanto al delito de falsedad ideológica, regulado en el artículo doscientos ochenta y cuatro. 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. -**

Enmendados: /sesenta/. Valen.-

JUAN HUMBERTO AREVALO RODRIGUEZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 5:
Estados Financieros de la Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Contenido

Informe de los auditores independientes	1
Balances Generales	5
Estados de Resultados	6
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Municipio La Libertad Sur
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Ricorp Titularizadora, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2025, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ricorp Titularizadora, S.A.,al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

BDO Figueroa Jiménez & Co., Sociedad Anónima, debidamente constituida y registrada de acuerdo con las Leyes de El Salvador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantías del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO

Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 2 (a) que describe la base de contabilización de los estados financieros, los cuales están preparados de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, esta base de contabilidad corresponde a entidades reguladas en El Salvador cuyo propósito es específico, distinto al propósito de uso general de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador, la condición aplicable a la Compañía se presenta en la nota (22) a los estados financieros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Otra información

La administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria de labores de la Compañía, e incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría correspondiente. Se espera que la memoria de labores de la Compañía esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información que se comenta en los párrafos anteriores cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o con el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si parece que existe un error material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos la memoria de labores, si concluimos que contiene un error material, estamos obligados a comunicar la cuestión a los responsables del gobierno de la Compañía.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

Pedro Alberto Cruz Aquino
Socio
Santa Tecla, 6 de febrero de 2026.

AUDITOR-PEDRO ALBERTO CRUZ AQUINO INSCRIPCION No. 3708 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITORES-BDO FIGUEROA JIMENEZ & CO., S.A. INSCRIPCIÓN No. 215 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas		2025	2024
Activo				
Activo corriente				
Efectivo y sus equivalentes	6	$	250.00	250.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios	6		29,407.15	37,146.76
Inversiones financieras	7		1,927,942.23	1,889,069.37
Cuentas y documentos por cobrar	8		146,518.90	144,865.81
Rendimientos por cobrar			2,886.45	1,573.10
Impuestos			49,400.98	41,148.40
Gastos pagados por anticipado			12,470.82	9,903.86
			2,168,876.53	**2,123,957.30**
Activo no corriente				
Inmuebles	9		1,660,126.15	1,703,139.19
Muebles	9		46,029.05	28,286.48
Mejoras en propiedad, planta y equipo	9		1,260.95	2,561.15
Activos intangibles	11		10,162.38	1,136.44
			1,717,578.53	**1,735,123.26**
Total activo		$	**3,886,455.06**	**3,859,080.56**
Pasivo				
Pasivo corriente				
Préstamos y sobregiros con bancos locales	13	$	1,663.84	1,895.79
Porción corriente de pasivos a largo plazo	13		94,311.93	87,203.64
Cuentas por pagar	11		86,320.60	69,668.31
Impuestos sobre la renta por pagar	12		208,418.73	166,217.23
			390,715.10	**324,984.97**
Pasivo no corriente				
Préstamos bancarios de largo plazo	13		1,209,100.92	1,303,412.85
			1,209,100.92	**1,303,412.85**
Total pasivo			**1,599,816.02**	**1,628,397.82**
Patrimonio				
Capital				
Capital social	14		1,400,000.00	1,400,000.00
Reservas de capital				
Reservas de capital			280,000.00	280,000.00
Resultados				
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	15		150,682.74	175,747.67
Resultados del presente periodo			455,956.30	374,935.07
			606,639.04	550,682.74
Total patrimonio			2,286,639.04	2,230,682.74
Total pasivo y patrimonio		$	**3,886,455.06**	**3,859,080.56**
Contingentes de compromisos y de control propias				
Cuentas contingentes de compromiso deudoras				
Garantías otorgadas		$	81,782.68	73,400.89
Valores de fondos de titularización por negociar			367,000.00	-
Otras contingencias y compromisos			159,095,310.56	139,050,608.28
Total			**159,544,093.24**	**139,124,009.17**
Cuentas de control				
Valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	1,296,000.00
Total de cuentas deudoras		$	**160,840,093.24**	**140,420,009.17**
Contingentes de compromiso y control acreedoras				
Cuentas contingentes y de compromisos				
Responsabilidad por garantías otorgadas		$	81,782.68	73,400.89
Responsabilidad por compromisos de colocación primaria			367,000.00	-
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos			159,095,310.56	139,050,608.28
Total			**159,544,093.24**	**139,124,009.17**
Cuentas de control acreedoras				
Contracuenta valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	1,296,000.00
Total de cuentas acreedoras		$	**160,840,093.24**	**140,420,009.17**

Las notas que acompañan 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 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas		2025	2024
Ingresos				
Ingresos de explotación				
Ingresos por titularización de activos		$	2,137,611.04	1,635,396.56
Ingresos diversos			2,610.76	-
			2,140,221.80	1,635,396.56
Egresos				
Costos de explotación				
Gastos de operación por titularización de activos			281,623.75	158,036.20
Gastos generales de administración y de personal de operaciones de titularización			1,116,679.17	937,539.93
Gastos por depreciación, amortización y deterioro por operaciones corrientes			71,902.06	44,361.84
			1,470,204.98	1,139,937.97
Resultado de operación			**670,016.82**	**495,458.59**
Ingresos financieros				
Ingresos por inversiones financieras			97,938.77	112,449.64
Utilidad antes de intereses e impuestos			**767,955.59**	**607,908.23**
Impuesto sobre la renta				
Impuesto sobre la renta			206,284.77	164,155.56
Utilidad ordinaria después de Impuestos			**561,670.82**	**443,752.67**
Gastos financieros				
Gastos de operación por inversiones propias			322.00	332.97
Gastos por obligaciones con instituciones financieras			104,879.65	48,484.63
Otros gastos financieros			512.87	-
			105,714.52	48,817.60
Utilidad neta		$	**455,956.30**	**394,935.07**
Utilidades retenidas al principio del año		$	550,682.74	575,747.67
Dividendos decretados			400,000.00	400,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$	150,682.74	175,747.67
Utilidad por acción				
Utilidades de ejercicio y antes de intereses e impuestos		$	0.55	0.43
Utilidad del ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$	0.33	0.28
Utilidad después de partidas extraordinarias		$	0.33	0.28
N° de acciones comunes en circulación	**16**		1,400,000	1,400,000
Valor nominal por acción	**16**	$	1.00	1.00

Las notas que acompañan 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 períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas		Capital	Reservas	Resultado Acumulado	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2023		$	1,300,000.00	260,000.00	575,747.67	2,135,747.67
Decreto de dividendos	16		-	-	(300,000.00)	(300,000.00)
Capitalización de utilidades	16		100,000.00	-	(100,000.00)	-
Reserva legal del ejercicio			-	20,000.00	(20,000.00)	-
Resultado del ejercicio			-	-	394,935.07	394,935.07
Saldos al 31 de diciembre de 2024		$	1,400,000.00	280,000.00	550,682.74	2,230,682.74
Decreto de dividendos	16		-	-	(400,000.00)	(400,000.00)
Resultado del ejercicio			-	-	455,956.30	455,956.30
Saldos al 31 de Diciembre de 2025		$	1,400,000.00	280,000.00	606,639.04	2,286,639.04

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas el valor nominal por cada acción es de $1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 14)

Las notas que acompañan 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 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas		2025	2024
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Entrada por operaciones de inversión propia		$	96,625.42	112,923.38
Entrada por servicios			2,138,568.71	1,670,389.70
Menos:				
Pagos por compra de inversión propia			(105,714.52)	(48,817.60)
Pagos por costos de servicios			(281,623.75)	(158,036.20)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales			(734,383.41)	(658,266.00)
Pago de proveedores			(348,166.54)	(242,377.66)
Pago de impuestos y contribuciones			(192,379.74)	(174,617.87)
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación			572,926.17	501,197.75
Flujo de efectivo por actividades de inversión				
Entradas por venta de inversiones financieras			(38,872.86)	8,307.95
Menos:				
Pagos por compra de inmuebles y equipo			(43,422.34)	(1,473,988.92)
Baja de propiedad, planta y equipo			(88.00)	-
Otros egresos relativos a inversión			(10,846.99)	(1,615.90)
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo Provenientes de actividades de inversión			(93,230.19)	(1,467,296.87)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento				
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo			-	1,224,000.00
Menos:				
Amortización de préstamos obtenidos			(87,435.59)	(51,660.93)
Pago de dividendos y otras distribuciones			(400,000.00)	(300,000.00)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			(487,435.59)	872,339.07
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo			(7,739.61)	(93,760.05)
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio			37,396.76	131,156.81
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	6	$	29,657.15	37,396.76
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de				
Efectivo proveniente de las actividades de operación				
Resultado del ejercicio utilidad.		$	455,956.30	394,935.07
Mas:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Depreciación y amortización del periodo			71,902.06	44,361.84
Menos:				
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:				
Cuentas y documentos por cobrar			(1,653.09)	34,993.14
Cuentas y documentos por pagar			16,652.29	26,037.95
Gastos pagados por anticipado			(2,566.96)	(6,695.72)
Otros activos			(9,565.93)	(6,647.51)
Impuesto y contribuciones por pagar			42,201.50	14,212.98
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo		$	572,926.17	501,197.75
Provenientes de actividades de operación				

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros

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 el Distrito de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, 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 Compañía registra sus operaciones y muestra las cifras en los estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda de curso legal, según lo establece la Ley de Integración Monetaria, aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2001. Los libros de la Compañía se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América, representados por el símbolo "$" en los estados financieros adjuntos.

(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) Resumen de 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.

El 30 de junio de 2025 el Comité de Normas del Banco Central de Reserva aprobó el Manual de Contabilidad para Sociedades Titularizadoras de Activos (NCF-11), con vigencia a partida del 15 de julio de 2025, el cual deroga el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG-6/2008).

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.

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 valuará 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, 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 especifico; 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.

Los ingresos por titularización de activos son calculados y registrados conforme a contratos de titularización suscritos con cada Fondo de Titularización.

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 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 $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, de acuerdo con Manual de Contabilidad para Sociedades Titularizadoras de Activos (NCF-11) vigente.

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.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración no ha determinado estimación de cuentas por cobrar.

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.

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, se detalla a continuación:

		2025	2024
Efectivo y sus equivalentes	$	250.00	250.00
Depósitos en cuenta corriente		29,407.15	37,146.76
	$	29,657.15	37,396.76

Nota (7) Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por $1,927,942.23 y $1,889,069.37, respectivamente.

Nota (8) Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2025	2024
Fondos de Titularización	$	137,959.75	123,823.50
Casas Corredoras de Bolsa		8,559.15	-
Otras cuentas por cobrar		-	21,042.31
	$	146,518.90	144,865.81

Nota (9) Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre, el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

		2025			2024		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes inmuebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes inmuebles neto**
Edificios	$	1,461,324.60	(39,131.01)	1,422,193.59	1,461,324.60	(9,904.53)	1,451,420.07
Instalaciones		275,730.71	(37,798.15)	237,932.56	275,730.71	(24,011.59)	251,719.12
Total bienes inmuebles	**$**	**1,737,055.31**	**(76,929.16)**	**1,660,126.15**	**1,737,055.31**	**(33,916.12)**	**1,703,139.19**

Al 31 de diciembre el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

		2025			2024		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$	207,785.88	(165,650.54)	42,135.34	168,354.37	(147,163.68)	21,190.69
Otros bienes de uso diverso		15,061.92	(11,168.21)	3,893.71	14,914.92	(7,819.13)	7,095.79
Total bienes muebles	**$**	**222,847.80**	**(176,818.75)**	**46,029.05**	**183,269.29**	**(154,982.81)**	**28,286.48**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2025			2024		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**
Mejoras en mobiliario de oficina	$	4,238.00	(3,210.45)	1,027.55	4,238.00	(2,396.22)	1,841.78
Mejoras en otros activos		963.28	(729.88)	233.40	963.28	(243.91)	719.37
Total mejoras	$	**5,201.28**	**(3,940.33)**	**1,260.95**	**5,201.28**	**(2,640.13)**	**2,561.15**

Nota (10) Activos intangibles

Al 31 de diciembre, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

		2025			2024		
Descripción		**Costo de adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$	18,566.50	(16,832.04)	1,734.46	16,194.51	(15,058.07)	1,136.44
Programas informáticos		36,947.20	(28,519.28)	8,427.92	28,472.20	(28,472.20)	-
Sitios web		4,729.23	(4,729.23)	-	4,729.23	(4,729.23)	-
Otros intangibles		1,378.00	(1,378.00)	-	1,378.00	(1,378.00)	-
Total activos intangibles	**$**	**61,620.93**	**(51,458.55)**	**10,162.38**	**50,773.94**	**(49,637.50)**	**1,136.44**

Nota (11) Cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2025	2024
Provisiones por pagar de empleados (a)-	$	40,864.16	29,132.68
Retenciones por pagar		3,701.46	3,448.52
Impuestos retenidos		28,788.51	25,880.76
Cuentas por pagar por servicios		7,098.40	5,156.79
Provisiones por pagar		5,843.07	5,420.59
Acreedores varios		25.00	628.87
Total cuentas por pagar	$	86,320.60	69,668.21

a) Corresponde provisión por renuncia voluntaria de empleados.

Nota (12) Impuesto sobre la renta por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el impuesto sobre la renta diferido asciende a $803.26 y $802.03, respectivamente.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2025	2024
Pago a cuenta	$	2,132.73	1,859.82
Impuesto sobre la renta		206,286.00	164,357.47
Total impuestos por pagar		208,418.73	166,217.23

Nota (13) Préstamos bancarios por pagar a largo plazo

El saldo de los préstamos bancarios por pagar a largo plazo, al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		2025	2024
Banco Industrial de El Salvador, S.A.	$	1,303,412.85	1,390,616.49
Porción corriente de préstamos a largo plazo		(94,311.93)	(87,203.64)
Préstamos bancarios a largo plazo	$	1,209,100.92	1,303,412.85

Los términos y condiciones más importantes, de los préstamos detallados anteriormente, son los siguientes:

Crédito 1 Banco Industrial El Salvador, S.A.

Ricorp Titularizadora, S.A., mantiene una línea de crédito no rotativa otorgada por el Banco Industrial de El Salvador, S.A., el 10 de noviembre de 2022, destinada a la adecuación y equipamiento del local adquirido en el complejo “Millennium Plaza”.

Monto Original: $240,000.00

Plazo:6 años

Tasa de interés nominal: 8.00% anual desde el 15 de septiembre de 2023 a la fecha. La tasa de contratación del crédito fue del 7.50%

Forma de pago: Durante el período de gracia se cancelarán únicamente intereses de forma mensual. A partir del mes siete, se iniciará el pago de cuotas mensuales y consecutivas que comprenden capital e intereses. Las primeras diez comprendieron cuotas por un monto de $4,448.97 cada una. A partir de la cuota número once, el monto se ajustó a $4,506.06 mensuales. Al final del período, se realizará una última cuota correspondiente al saldo restante, más los intereses respectivos.

Garantizado por: Pagaré.

Crédito 2 Banco Industrial El Salvador, S.A.

El 28 de agosto de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A., obtuvo un préstamo con el Banco Industrial de El Salvador, S.A., destinado al financiamiento del 85% del valor de adquisición de oficinas ubicadas en el edificio Millennium Plaza.

Monto Original: $1,224,000.00

Plazo:15 años

Tasa de interés nominal:7.75% anual

Forma de pago: 179 cuotas mensuales, vencidas y sucesivas de $11,521.21 que comprenderán pago de intereses, abono al capital y una última cuota por el saldo de capital más interese al vencimiento del plazo.

Garantizado por:

1) Hipoteca abierta: Ricorp Titularizadora, S.A., otorgó a favor del Banco una hipoteca abierta sobre el inmueble urbano ubicado en Condominio Millennium Plaza, Módulo 2, Nivel 9, Local 7, por un monto de $1,246,000 y con un plazo de vigencia de 20 años.

2) Cesión de póliza de seguro: Ricorp Titularizadora, S.A., cedió al Banco los derechos de la póliza de seguro contra daños, cuyos beneficios ascienden a $1,116,621.22.

Adicionalmente, se tienen intereses por pagar de los préstamos antes detallados por $1,663.84 al 31 de diciembre de 2025 ($1,895.79 al 31 de diciembre de 2024)

Nota (14) Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social asciende a $1,400,000.00, el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de $1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,399,999	$1,399,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	**1,400,000**	**$1,400,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A., al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., la cual posee 1,399,999 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 períodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

Capitalización de utilidades.

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N°JGE 01/2024 celebrada el 13 de febrero de 2024, se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de $100,000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de $1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de $1,300,000.00 a $1,400,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2024, celebrada el 17 de mayo de 2024.

El aumento de capital fue formalizado mediante escritura de modificación de pacto social suscrita en fecha 3 de junio de 2024. El aumento de capital surtió efectos a partir del 5 de julio de 2024, fecha de inscripción de la escritura en el Registro de Comercio, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio.

Dividendos

El 13 de febrero de 2025 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGOA 01/2025 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de $400,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2023 y 2024. El 13 de febrero de 2024 en Junta General Ordinaria de Accionistas N°JGOA 01/2024 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de $300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2022 y 2023.

Nota (15) Regímenes 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 3 de junio de 2024, 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 2025, ascienden a $150,682.74, ($175,747.67, al 31 de diciembre de 2024)

Nota (16) Ganancia por acción

Al 31 de diciembre 2025, la ganancia por acción asciende a $0.325683. Al 31 de diciembre de 2024, la ganancia por acción generada era de $0.267811.

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 (17) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la sociedad Titularizadora recibió dos multas de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero por: i) infracción al art. 44 d) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero el monto de $10,678.74; y ii) infracción al art. 4 con relación al art. 44 de la Ley de Titularización de Activos por el monto de $8,542.99.

Nota (18) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores con cargo a los Fondos de Titularización que administra ha realizado las siguientes colocaciones de valores de titularización a través de la Bolsa de Valores de El Salvador:

a) 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 $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 "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 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 VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $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 VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: $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: $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.

b) 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 $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 "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 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 FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $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: $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: $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 FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

c) 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 $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.

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 VTRTMP.

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 $20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo 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.

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 $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.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por $10,000,000.00, haciendo un total de $30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de $30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $200,000.00.
Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
Precio base: $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, 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: $11,050,000.00.
Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.
Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.
Precio base: $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: $800,000.00.
Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.
Precio base: $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.

Serie C

Monto de la serie: $1,500,000.00.
Fecha de negociación: 22 de julio de 2021.
Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación.
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 D

Monto de la serie: $3,000,000.00.
Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021.
Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación.
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 E

Monto de la serie: $1,000,000.00.
Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021.
Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación.
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 F

Monto de la serie: $1,500,000.00.
Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021.
Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación.
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 G

Monto de la serie: $950,000.00.
Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021.
Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.
Plazo de la serie: 34,891 días.
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 H

Monto de la serie: $10,000,000.00.
Fecha de negociación: 7 de abril de 2022.
Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.
Plazo de la serie: 34,759 días
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.

d) 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 $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 "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 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 FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $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 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 2025, se ha emitido un monto de $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: $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: $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.
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: $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: $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 FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

e) 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 $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.

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 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 $25,000,000.00.
Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo 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.

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 $10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de $10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en $10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de $100.00 y múltiplos de contratación de $100.00.

En fecha 6 de mayo de 2025 se celebró Junta Extraordinaria de Tenedores mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización, dicho contrato se modificó el 11 de junio de 2025 en lo referente a la política de liquidez, política de distribución de dividendos, la característica 3.10 de "Cantidad de Valores" y "Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta" en lo referente al valor nominal de los títulos de participación emitidos en la Serie A con cargo al Fondo de Titularización, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la seria A será de cien dólares de los Estados Unidos de America y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de America; la modificación al asiento registral de la emisión VTRTPMA N° EM-0009-2019 de fecha 10 de octubre de 2019 fue acordada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-26/2025 de fecha 10 de junio de 2025.

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 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 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de $20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $800,000.00.
Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.
Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.
Precio base: $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 a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: $10,920,000.00.
Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.
Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.
Precio base: $10,000.00.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
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: $280,000.00.
Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.
Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: $1,200,000.00.
Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.
Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: $1,740,000.00.
Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.
Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: $1,270,000.00.
Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.
Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: $920,000.00.
Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.
Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: $1,080,000.00.
Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.
Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.
Precio base: $100.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: $511,000.00.
Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.
Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: $100.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: $1,849,000.00.
Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.
Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.
Precio base: $100.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

f) Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta $22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, 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-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, 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-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 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 Dos, que puede abreviarse “FTRTCCZ02”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 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 Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer 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 30 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 al menos 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 2025, se ha emitido un monto de $13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: $13,000,000.00.
Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.
Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.
Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

g) ***Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.***

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta $28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, 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-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 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 San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

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 Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $28,000,000.00.

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 al menos 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 2025, se ha emitido un monto de $19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: $15,000,000.00.
Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.
Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.
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 FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del tramo: $2,730,000.00.
Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.
Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: $1,420,000.00.
Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.
Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.
Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.
Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

h) ***Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno.***

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta $15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, 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-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, 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 Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Sonsonate 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 Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $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 ciento uno 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., 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. En la fecha de redención de los valores, 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, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2025, se ha emitido un monto de $8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: $5,550,000.00.
Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.
Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.
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 FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador 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 B

Monto del tramo: $2,250,000.00.
Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.
Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.
Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador 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 C

Monto del tramo: $700,000.00.
Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.
Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 2,180 días.
Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador 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.

i) ***Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna*.**

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta $5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, 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-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, que puede abreviarse “FTIRTLG”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTLG y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, 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 La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.
Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $5,300,000.00

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.

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, 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.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de $2,929,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $2,253,000.00.
Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.
Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 8,401 días
Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie B

Monto de la serie: $300,000.00.
Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.
Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 8,401 días
Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie C

Monto de la serie: $376,000.00.
Fecha de negociación: 25 de noviembre de 2025.
Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2025.
Precio base: $1,000.00

Plazo de la serie: 7,430 días
Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

j) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por un monto de hasta $35,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2023, de fecha 19 de octubre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023, 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-0001-2024 el 9 de enero de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-01-2024 de fecha 15 de enero de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTNNEO".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTNNEO y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Progreso e 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 NNeo Nejapa, cuya abreviación es VTRTNNEO.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $35,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo 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.

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de los Inmuebles objeto del proceso de titularización, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTNNEO por monto de $35,000,000.00 a través de 8 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $2,151,000.00.
Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
Precio base: $1,000.0
Plazo de la serie: 25 años
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie B

Monto de la serie: $2,405,000.00.
Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie C

Monto de la serie: $11,936,000.00.
Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie D

Monto de la serie: $600,000.00.
Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie E

Monto de la serie: $7,220,000.00.
Fecha de negociación: 03 de mayo de 2024.
Fecha de liquidación: 03 de mayo de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie F

Monto de la serie: $4,049,000.00.
Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.
Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.
Precio base: $1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie G

Monto de la serie: $250,000.00.
Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.
Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie H

Monto de la serie: $6,850,000.00.
Fecha de negociación: 05 de septiembre de 2025.
Fecha de liquidación: 05 de septiembre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 8,564 días
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

k) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por un monto de hasta $9,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 04/2024, de fecha 26 de febrero de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024, 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-0011-2024 el 21 de mayo de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-11-2024 de fecha 24 de mayo de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse "FTIRTEELL".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTEELL y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Bambú Lourdes, 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 El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es VTRTEELL.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $9,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo 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.

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del inmueble a adquirir, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTEELL por monto de $9,000,000.00 a través de 5 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $208,000.00.
Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie B

Monto de la serie: $108,000.00.
Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie C

Monto de la serie: $2,905,000.00.
Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie D

Monto de la serie: $175,000.00.
Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie E

Monto de la serie: $5,604,000.00.
Fecha de negociación: 21 de noviembre de 2025.
Fecha de liquidación: 21 de noviembre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 8,971 días.
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

l) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno por un monto de hasta $5,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 15/2024, de fecha 10 de octubre de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-08/2025 de fecha 5 de febrero de 2025, 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-0007-2025 el 27 de marzo de 2025 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-05-2025 de fecha 24 de marzo de 2025 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIRTSS Uno".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTSS Uno y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Super Fast, 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 Super Solar Uno, cuya abreviación es VTRTSS Uno.

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

Monto de la emisión: Hasta $5,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo 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.

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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 se integrará con el inmueble a adquirir indistintamente, para el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTSS Uno por monto de $2,478,000.00 a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $234,000.00.
Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025.
Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie B

Monto de la serie: $234,000.00.
Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025.
Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie C

Monto de la serie: $922,000.00.
Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025.
Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie D

Monto de la serie: $30,000.00.
Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025.
Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.
Serie E

Monto de la serie: $750,000.00.
Fecha de negociación: 20 de junio de 2025.
Fecha de liquidación: 20 de junio de 2025.

Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 9,047 días.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.
Serie F

Monto de la serie: $208,000.00.
Fecha de negociación: 20 de junio de 2025.
Fecha de liquidación: 20 de junio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie:9,047 días.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie G

Monto de la serie: $100,000.00.
Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2025.
Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie:8,958 días.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

m) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno por un monto de hasta $5,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 18/2024, de fecha 12 de noviembre de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-28/2025 de fecha 13 de junio de 2025, 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-0010-2025 el 8 de julio de 2025 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-08-2025 de fecha 9 de julio de 2025 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 Centré Cero Uno, denominación que podrá abreviarse “FTIRTC Cero Uno”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTC Cero Uno y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Basáltica, 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 Centré Cero Uno, cuya abreviación es VTRTC Cero Uno.

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

Monto de la emisión: Hasta $5,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, 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.

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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 se integrará con el Inmueble a adquirir para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación, en dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto Residencial Centré que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores, con el objeto de generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
Redención de los valores: En cualquier momento, 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 quince días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A. ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTC 01 por monto de $1,842,000.00 a través de 4 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $399,000.00.
Fecha de negociación: 24 de julio de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 3 años.
Fecha de vencimiento: 24 de julio de 2028.

Serie B

Monto de la serie: $399,000.00.
Fecha de negociación: 24 de julio de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 3 años.
Fecha de vencimiento: 24 de julio de 2028

Serie C

Monto de la serie: $1,028,000.00.
Fecha de negociación: 24 de julio de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 3 años.
Fecha de vencimiento: 24 de julio de 2028

Serie D

Monto de la serie: $16,000.00.
Fecha de negociación: 24 de julio de 2025.

Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 3 años.
Fechade vencimiento: 24 de julio de 2028.
Al 31 de diciembre de 2025, se encuentran pendientes de colocar $111,000.00 y $256,000.00 de las series A y B respectivamente.

n) *Emisión* de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno por un monto de hasta $15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesiónN° JD-18/2024, de fecha 12 de noviembre de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-37/2025 de fecha 31 de julio de 2025, 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-0014-2025 el 3 de septiembre de 2025 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-11-2025 de fecha 4 de septiembre de 2025 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIRTIZ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTIZ 1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Desarrolladora Rennes, 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 Izalco Uno, cuya abreviación es VTRTIZ Uno.

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

Monto de la emisión: Hasta $15,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, 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.

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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 se integrará con los Inmuebles a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores, con el objeto de generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: En cualquier momento, 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 quince días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTIZ 1 por monto de $2,654,000.00 a través de 33 series, el detalle es el siguiente:

Serie	Monto de la serie	Fecha de Negociación	Fecha de Liquidación	Precio base ($)	Plazo de la serie (días)	Fecha de Vencimiento
Serie 1	$ 343,000.00	10 de septiembre de 2025	10 de septiembre de 2025	1,000.00	1277	10 de marzo de 2029
Serie 2	215,000.00	10 de septiembre de 2025	10 de septiembre de 2025	1,000.00	1277	10 de marzo de 2029
Serie 3	70,000.00	10 de septiembre de 2025	10 de septiembre de 2025	1,000.00	1277	10 de marzo de 2029
Serie A	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie B	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie C	151,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie D	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie E	25,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie F	10,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie G	25,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie H	25,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie I	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie J	35,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie K	80,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie L	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie M	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie N	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie O	25,000.00	1 de octubre de 2025	01 de octubre de 2025	1,000.00	1256	10 de marzo de 2029
Serie P	100,000.00	1 de octubre de 2025	01 de octubre de 2025	1,000.00	1256	10 de marzo de 2029
Serie Q	10,000.00	1 de octubre de 2025	01 de octubre de 2025	1,000.00	1256	10 de marzo de 2029
Serie R	150,000.00	1 de octubre de 2025	01 de octubre de 2025	1,000.00	1256	10 de marzo de 2029

Serie	Monto de la serie	Fecha de Negociación	Fecha de Liquidación	Precio base ($)	Plazo de la serie (días)	Fecha de Vencimiento
Serie S	10,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie T	50,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie U	115,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie V	10,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie W	5,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie X	10,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie Y	400,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie Z	10,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie AA	10,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie AB	10,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie AC	10,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie AD	400,000.00	31 de octubre de 2025	31 de octubre de 2025	1,000.00	1226	10 de marzo de 2029
Total Monto Colocado	**$ 2,654,000.00**					

o) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración por un monto de hasta $30,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 11/2025, de fecha 10 de julio de 2025. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-46/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025, 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-0018-2025 el 16 de octubre de 2025y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-15-2025 de fecha 17 de octubre de 2025 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, denominación que podrá abreviarse "FTIRTPLI".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTPLI y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Parque Industrial Las Ventanas, 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 Parque Logístico Integración, cuya abreviación es VTRTPLI.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $30,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, 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.

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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 se integrará con los Inmuebles a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Parque Logístico Integración que comprende la construcción y comercialización de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores, con el objeto de generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: En cualquier momento, 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 quince días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPLI por monto de $11,887,000.00 a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $41,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie B

Monto de la serie: $48,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie C

Monto de la serie: $219,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie D

Monto de la serie: $255,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie E

Monto de la serie: $9,067,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie F

Monto de la serie: $1,957,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie G

Monto de la serie: $300,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

		2025	2024
Total Garantías otorgadas	$	81,782.68	73,400.89

Bienes propios cedidos en garantía

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se tienen bienes inmuebles cedidos en garantía por monto de $1,296,000.00 para el plazo de 20 años, con vencimiento el 28 de agosto de 2044.

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 13 de febrero de 2025 acta N° JGO-01/2025 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., para un periodo de tres 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 2025.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2025, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Vacante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2024, estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
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:	
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

Contingencias

Existen contingencias fiscales y administrativos por litigios o recursos pendientes, que se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene dos litigios provenientes de la Dirección General de Impuestos Internos, Subdirección General de Impuestos Internos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Medianos Contribuyentes, Unidad de Audiencia y Tasaciones:

1. Derivado del informe de auditoría emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, respecto al ejercicio fiscal 2018, Ricorp Titularizadora, S.A., fue notificada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la liquidación oficiosa de Impuesto sobre la Renta correspondiente al ejercicio 2018. La cuantía de la pretensión asciende a $10,881.08.
   El 02 de junio de 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo. El 18 de octubre de 2023 se admitió la demanda, el 19 de septiembre de 2024 se señaló audiencia, el 10 de octubre de 2024 se celebró la audiencia, el 11 de noviembre de 2024 se prorrogó plazo para emitir sentencia. En espera de sentencia.

2. Derivado del informe de auditoría de emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, el 09 de marzo de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A., fue notificada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la liquidación oficiosa de Impuesto sobre la Renta correspondiente al ejercicio 2019. La cuantía de la pretensión ascienda a $23,911.88.

   El 20 de noviembre 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo, el 11 de octubre de 2024 se admitió la demanda y se realizó una prevención de aportar NIT. El 14 de octubre de 2024 se evacuó la prevención. En espera de señalamiento de audiencia.

   En opinión de la Administración y de sus asesores legales, existen argumentos y documentación suficientes que demuestran la validez de las cifras fiscales reportadas por el Fondo durante el año antes indicado y se estima que no es probable que surja un pasivo significativo con relación a este proceso, que afecten de manera material los resultados y la posición financiera del Fondo. Para ambos procesos anteriores se estima una probabilidad de éxito del 80%.

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 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.

5. De acuerdo con la NIC 7, los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo. De acuerdo a la NCF-11 las inversiones en fondos de inversión independientemente del plazo se registran dentro de las inversiones financieras.

6. Bajo la NIIF 16, la clasificación entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo se elimina para los arrendatarios, quienes ahora aplican un modelo único de reconocimiento, la NCF-11 hace referencia a tratamiento contable de bienes tomados en arrendamiento financiero.

7. El reconocimiento de ingresos según las NIIF se rige principalmente por la NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, De acuerdo a la NCF-11 los ingresos de la entidad se registran a medida que se realizan o incurren, respectivamente, prescindiendo de la fecha y forma de pago.

8. La NIIF requiere revelar los pasivos financieros por fecha de vencimiento, este debe ser realizado según la fecha de vencimiento contractual y sus flujos sin descontar al valor presente a la fecha del estado de situación financiera.

9. La NIIF requiere revelar la razón de apalancamiento.

BDO

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)

BDO

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Contenido

Dictamen de los auditores independientes
Balances Generales
Estados de Resultados
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 138
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Ricorp Titularizadora, S.A.
(subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

BDO Figueroa Jiménez & Co., Sociedad Anónima, debidamente constituida y registrada de acuerdo con las Leyes de El Salvador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantías del Reino Unido, y forma parte de la red Internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO

Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 2 (a) que describe la base de contabilización de los estados financieros, los cuales están preparados de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, esta base de contabilidad corresponde a entidades reguladas en El Salvador cuyo propósito es específico, distinto al propósito de uso general de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador, la condición aplicable a la Compañía se presenta en la nota (22) a los estados financieros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Inversiones financieras	
Véase nota 7 a los estados financieros	
Asunto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía posee inversiones financieras a corto plazo por un saldo de US$1,889,069.37, en cumplimiento de regulaciones establecidas, derivado de la importancia en los activos de la Compañía nuestro objetivo fue asegurarnos de la existencia y exactitud al cierre del ejercicio, así como de la razonabilidad de los rendimientos obtenidos.	Realizamos procedimiento de confirmación de las inversiones al 31 de diciembre de 2024, asimismo se verificó el cumplimiento con la regulación relacionada y la documentación que ampara las transacciones.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohiban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Párrafo de otro asunto

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otro auditor independiente, en cuyo dictamen de fecha 30 de enero de 2024, expresó una opinión sin salvedades sobre la situación financiera de la Compañía.

BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753

Santa Tecla, 11 de febrero de 2025.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
Activo				
Activo Corriente				
Efectivo y sus Equivalentes	6	US$	250.00	250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6		37,146.76	130,906.81
Inversiones Financieras	7		1,889,069.37	1,897,377.32
Cuentas y Documentos por Cobrar	8		144,865.81	179,858.95
Rendimientos por Cobrar			1,573.10	2,046.84
Impuestos			41,148.40	34,027.15
Gastos Pagados por Anticipado			9,903.86	3,208.14
			2,123,957.30	2,247,675.21
Activo No Corriente				
Inmuebles	9		1,703,139.19	265,505.68
Muebles	9		28,286.48	32,918.49
Mejoras en Propiedad, Planta y Equipo	9		2,561.15	3,861.35
Activos Intangibles	11		1,136.44	1,594.76
			1,735,123.26	303,880.28
Total Activo		US$	3,859,080.56	2,551,555.49
Pasivo				
Pasivo Corriente				
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales		US$	1,895.79	1,056.56
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo			87,203.64	37,897.01
Cuentas por Pagar	12		69,668.31	43,630.36
Impuestos por Pagar	13		166,217.23	152,004.25
			324,984.97	234,588.18
Pasivo No Corriente				
Préstamos Bancarios de Largo Plazo			1,303,412.85	181,219.64
			1,303,412.85	181,219.64
Total Pasivo			1,628,397.82	415,807.82
Patrimonio				
Capital				
Capital Social	16		1,400,000.00	1,300,000.00
Reservas de Capital				
Reservas de Capital			280,000.00	260,000.00
Revaluaciones				
Revaluaciones de Inversiones			-	-
Resultados				
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17		175,747.67	225,512.97
Resultados del presente periodo			374,935.07	350,234.70
			550,682.74	575,747.67
Total Patrimonio			2,230,682.74	2,135,747.67
Total Pasivo y Patrimonio		US$	3,859,080.56	2,551,555.49
Contingentes de compromisos y de control propias				
Cuentas contingentes de compromiso deudoras				
Garantías otorgadas		US$	73,400.89	73,400.89
Otras contingencias y compromisos			139,050,608.28	177,548,922.50
Total			139,124,009.17	177,622,323.39
Cuentas de control				
Valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	-
Total de cuentas deudoras		US$	140,420,009.17	177,622,323.39
Contingentes de compromiso y control acreedoras				
Cuentas contingentes y de compromisos				
Responsabilidad por garantías otorgadas		US$	73,400.89	73,400.89
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos			139,050,608.28	177,548,922.50
Total			139,124,009.17	177,622,323.39
Cuentas de control acreedoras				
Contracuenta valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	-
Total de cuentas acreedoras		US$	140,420,009.17	177,622,323.39

Las notas que aparecen en las páginas 15,16,17,18,19,20 y 21 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 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
Ingresos				
Ingresos de Explotación				
Ingresos por Titularización de Activos		US$	1,635,396.56	1,248,591.34
			1,635,396.56	1,248,591.34
Egresos				
Costos de Explotación				
Gastos de Operación por Titularización de Activos			158,036.20	43,536.25
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización			937,539.93	778,723.15
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes			44,361.84	36,903.98
			1,139,937.97	859,163.38
Resultado de Operación			495,458.59	389,427.96
Ingresos Financieros				
Ingresos por Inversiones Financieras			112,449.64	121,231.16
Utilidad antes de Intereses e Impuestos			607,908.23	510,659.12
Impuesto sobre la Renta				
Impuesto sobre la Renta			164,155.56	150,030.42
Utilidad ordinaria después de Impuestos			443,752.67	360,628.70
Gastos Financieros				
Gastos de operación por Inversiones propias			332.97	337.32
Gastos por obligaciones con instituciones financieras			48,484.63	17,846.92
Otros gastos financieros			-	2,059.95
			48,817.60	20,244.19
Utilidad antes de partidas extraordinarias			394,935.07	340,384.51
Ingresos Extraordinarios				
Ingresos Extraordinarios			-	45,620.57
Utilidad Neta		US$	394,935.07	386,005.08
Utilidades retenidas al principio del año		US$	575,747.67	525,512.97
Dividendos decretados			400,000.00	300,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		US$	175,747.67	225,512.97
Utilidad por acción				
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		US$	0.43	0.39
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		US$	0.28	0.26
Utilidad después de partidas extraordinarias		US$	0.28	0.30
N° de acciones comunes en circulación	16		1,400,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	US$	1.00	1.00

Las notas que aparecen en la páginas 20 y 21 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 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Período	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2022		US$	1,300,000.00	-	224,729.62	10,107.86	181,054.54	344,458.43	2,059,350.45
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2022			-	-	-	-	344,458.43	(344,458.43)	-
Decreto de dividendos 09/02/2023			-	-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023			-	-	-	(10,107.86)	-	-	(10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023			-	-	35,770.38	-	-	-	35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023			-	-	-	-	-	350,234.70	350,234.70
Saldos al 31 de Diciembre de 2023		US$	1,300,000.00	-	260,000.00	-	225,512.97	350,234.70	2,135,747.67
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2023			-	-	-	-	350,234.70	(350,234.70)	-
Decreto de dividendos 13/03/2024			-	-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
Capitalización de utilidades 05/07/2024			100,000.00		-	-	(100,000.00)	-	-
Reserva Legal al 31/12/2024			-	-	20,000.00	-	-	-	20,000.00
Resultado del Ejercicio al 31/12/2024			-	-	-	-	-	374,935.07	374,935.07
Saldos al 31 de Diciembre de 2024		US$	1,400,000.00	-	280,000.00	-	175,747.67	374,935.07	2,330,682.74

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas. Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Titularizadora estaba representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas, en ambos periodos el valor nominal por cada acción es de US$1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 20 y 21 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 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Entrada por operaciones de inversión propia.		US$	112,923.38	121,484.49
Entrada por servicios.			1,670,389.70	1,420,353.42
Otras entradas relativas a operación.			-	45,620.57
MENOS:				
Pagos por compra de inversión propia.			(48,817.60)	(20,244.19)
Pagos por costos de servicios.			(158,036.20)	(43,536.25)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.			(658,266.00)	(527,815.25)
Pago de proveedores.			(242,377.66)	(234,019.70)
Pago de impuestos y contribuciones.			(174,617.87)	(164,346.10)
Otros pagos relativos a operación.			-	-
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			501,197.75	597,496.99
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.				
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Entradas por venta de inversiones financieras.			8,307.95	1,273.94
MENOS:				
Pagos por compra de inmuebles y equipo.			(1,473,988.92)	(299,136.16)
Otros egresos relativos a inversión.			(1,615.90)	(666.70)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			(1,467,296.87)	(298,528.92)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.				
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.			1,224,000.00	-
MENOS:				
Amortización de préstamos obtenidos.			(51,660.93)	(20,911.72)
Pago de dividendos y otras distribuciones.			(300,000.00)	(300,000.00)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			872,339.07	(320,911.72)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.				
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.			(93,760.05)	(21,943.65)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO			131,156.81	153,100.46
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	US$	37,396.76	131,156.81
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		US$	394,935.07	386,005.08
MAS:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Depreciación y amortización del periodo.			44,361.84	36,903.98
MENOS:				
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:				
Cuentas y documentos por cobrar.			34,993.14	171,762.08
Cuentas y documentos por pagar.			26,037.95	(6,807.74)
Gastos pagados por anticipado.			(6,695.72)	6,980.22
Otros activos.			(6,647.51)	1,036.06
Impuesto y contribuciones por pagar.			14,212.98	1,617.51
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		US$	501,197.75	597,496.99
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.				

Las notas que aparecen en la página 15 son parte integral de los Estados Financieros.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de 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 el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(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.

(Continúa)

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

(Continúa)

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.

(Continúa)

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.

(Continúa)

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 valuará 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

(Continúa)

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.

(Continúa)

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 especifico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

(Continúa)

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.

(Continúa)

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 las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 6) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		2024	2023
Efectivo y sus equivalentes	US$	250.00	250.00
Depósitos en cuenta corriente		37,146.76	30,906.81
Depósitos a plazo		-	100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	US$	37,396.76	131,156.81

(Nota 7) Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US$1,889,069.37 y US$1,897,377.32, respectivamente.

(Nota 8) Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre, son las siguientes:

		2024	2023
Fondos de Titularización	US$	123,823.50	76,733.95
Otras cuentas por cobrar		21,042.31	103,125.00
Total cuentas y documentos por cobrar	US$	144,865.81	179,858.95

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 9) Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre, el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

		2024			2023		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Edificios	US$	1,461,324.60	(9,904.53)	1,451,420.07	-	-	-
Instalaciones		275,730.71	(24,011.59)	251,719.12	275,730.71	(10,225.03)	265,505.68
Total bienes inmuebles	**US$**	**1,737,055.31**	**(33,916.12)**	**1,703,139.19**	**275,730.71**	**(10,225.03)**	**265,505.68**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

		2024			2023		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	US$	168,354.37	(147,163.68)	21,190.69	155,828.05	(133,238.22)	22,589.83
Otros bienes de uso diverso		14,914.92	(7,819.13)	7,095.79	14,776.92	(4,448.26)	10,328.66
Total bienes muebles	**US$**	**183,269.29**	**(154,982.81)**	**28,286.48**	**170,604.97**	**(137,686.48)**	**32,918.49**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2024			2023		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**
Mejoras en mobiliario de oficina	US$	4,238.00	(2,396.22)	1,841.78	-	-	-
Mejoras en otros activos		963.28	(243.91)	719.37	5,201.28	(1,339.93)	3,861.35
Total mejoras	US$	**5,201.28**	**(2,640.13)**	**2,561.15**	**5,201.28**	**(1,339.93)**	**3,861.35**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 10) Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

(Nota 11) Activos intangibles

Al 31 de diciembre, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

		2024			2023		
Descripción		**Costo de adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	US$	16,194.51	(15,058.07)	1,136.44	14,578.61	(13,995.19)	583.42
Programas informáticos		28,472.20	(28,472.20)	-	28,472.20	(28,472.20)	-
Sitios web		4,729.23	(4,729.23)	-	4,729.23	(3,717.89)	1,011.34
Otros intangibles		1,378.00	(1,378.00)	-	1,378.00	(1,378.00)	-
Total activos intangibles	**US$**	**50,773.94**	**(49,637.50)**	**1,136.44**	**49,158.04**	**(47,563.28)**	**1,594.76**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 12) **Cuentas por pagar**

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2024	2023
Provisiones por pagar de empleados (a)	US$	29,132.68	22,438.35
Retenciones por pagar		3,448.52	3,012.54
Impuestos retenidos		25,880.76	11,965.97
Cuentas por pagar por servicios		5,156.79	1,818.49
Provisiones por pagar		5,420.59	4,367.51
Acreedores varios		628.87	27.50
Total cuentas por pagar	**US$**	**69,668.21**	43,630.36

a) Corresponde provisión por renuncia voluntaria de empleados.

(Nota 13) **Impuestos diferidos e impuestos por pagar**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$802.03 y US$600.18, respectivamente.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2024	2023
Pago a cuenta	US$	1,859.82	1,930.08
Impuesto sobre la renta		164,357.41	150,074.17
Total impuestos por pagar	US$	166,217.23	**152,004.25**

(Nota 14) **Saldos y transacciones** con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

(Nota 15) **Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 16) Patrimonio

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N° JGE 01/2024 celebrada el 13 de febrero de 2024 se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de US$100,000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de US$1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de US$1,300,000.00 a US$1,400,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2024, celebrada el 17 de mayo de 2024.

El aumento de capital fue formalizado mediante escritura de modificación de pacto social suscrita en fecha 3 de junio de 2024. El aumento de capital surtió efectos a partir del 5 de julio de 2024, fecha de inscripción de la escritura en el Registro de Comercio, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio.

Al 31 de diciembre de 2024 el Capital Social asciende a US$1,400,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,399,999	US$1,399,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	**1,400,000**	**US$1,400,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 el Capital Social era de US$1,300,000.00, el cual se encontraba totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	US$1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**US$1,300,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,399,999 y 1,299,999 acciones respectivamente, 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 períodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 13 de febrero de 2024 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGOA 01/2024 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2022 y 2023.

(Nota 17) Regímenes 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 3 de junio de 2024, 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 2024, ascienden a US$175,747.67. Al 31 de diciembre de 2023, los resultados acumulados ascendían a US$225,512.97.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 18) Ganancia por acción

Al 31 de diciembre 2024, la ganancia por acción asciende a US$0.267811. Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción generada era de US$0.269411.

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

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

(Nota 20) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

(Nota 21) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

(Nota 22) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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 “FTRTCCZ01”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 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 VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, 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.

(Continúa)

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 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.

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:

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 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 FTRTMIB01, 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.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

(Continúa)

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.

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.

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 VTRTMP.

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.

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.

(Continúa)

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.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

(Continúa)

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, 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.

(Continúa)

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.

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

(Continúa)

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 D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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 E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021
Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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.

(Continúa)

Serie F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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 G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 dias

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.

(Continúa)

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022
Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 días

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 “FTRTSD01”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 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.

(Continúa)

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 FTRTSD01, 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 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 2024, 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.

(Continúa)

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

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.

(Continúa)

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.

(Continúa)

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 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.

(Continúa)

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 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.
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.

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.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

(Continúa)

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

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 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 2024, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 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 a partir de la fecha de la primera colocación.

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 a partir de la fecha de la primera colocación.

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 a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

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.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

(Continúa)

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: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.
Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

(Continúa)

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

(Continúa)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, 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-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, 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-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 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 Dos, que puede abreviarse “FTRTCCZ02”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 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 Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Redención de los valores: a partir del tercer 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 30 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 al menos 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 2024, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.
Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

(Continúa)

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, 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-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 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 San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse “FTRTCCSV02”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse “FTRTCCSV02”.

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 Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28,000,000.00.
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.

(Continúa)

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 al menos 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 2024, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

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 FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

(Continúa)

Tramo B

Monto del tramo: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

(Continúa)

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, 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 Sonsonate Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate 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-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, 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-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, 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 Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Sonsonate 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 Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

(Continúa)

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, 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 ciento uno 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, 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. En la fecha de redención de los valores, 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, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:
Tramo A

Monto del tramo: US$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

(Continúa)

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

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 FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador 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 B

Monto del tramo: US$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador 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.

(Continúa)

Tramo C

Monto del tramo: US$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador 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.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, 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-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

(Continúa)

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, que puede abreviarse "FTIRTLG".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTLG y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, 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 La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.
Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$5,300,000.00

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.

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

(Continúa)

Redención de los valores: A partir del octavo año, 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.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$2,253,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.
Serie B

Monto de la serie: US$300,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

(Continúa)

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por un monto de hasta US$35,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2023, de fecha 19 de octubre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023, 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-0001-2024 el 9 de enero de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-01-2024 de fecha 15 de enero de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTNNEO".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTNNEO y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Progreso e 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 NNeo Nejapa, cuya abreviación es VTRTNNEO.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, representados por anotaciones electrónicas
de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$35,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo 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.

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de los Inmuebles objeto del proceso de titularización, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTNNEO por monto de US$28,150,000.00 a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$ 2,151,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie B

Monto de la serie: US$2,405,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie C

Monto de la serie: US$11,936,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie D

Monto de la serie: US$600,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie E

Monto de la serie: US$7,220,000.00.

Fecha de negociación: 03 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 03 de mayo de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie F

Monto de la serie: US$4,049,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie G

Monto de la serie: US$250,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por un monto de hasta US$9,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 04/2024, de fecha 26 de febrero de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024, 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-0011-2024 el 21 de mayo de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-11-2024 de fecha 24 de mayo de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse "FTIRTEELL".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTEELL y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Bambú Lourdes, 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 El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es VTRTEELL.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización
de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo 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.

(Continúa)

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del inmueble a adquirir, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTEELL por monto de US$3,396,000.00 a través de 4 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$ 208,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

(Continúa)

Serie B

Monto de la serie: US$108,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie C

Monto de la serie: US$2,905,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie D

Monto de la serie: US$175,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

		2024	2023
Otras Garantías otorgadas	US$	73,400.89	73,400.89
Total garantías otorgadas	US$	73,400.89	73,400.89

Bienes propios cedidos en garantía

Al 31 de diciembre de 2024 se tienen bienes inmuebles cedidos en garantía por monto de US$1,296,000.00 para el plazo de 20 años, con vencimiento el 28 de agosto de 2044.

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
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:	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

Contingencias

Existen contingencias fiscales y administrativos por litigios o recursos pendientes, que se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene litigio proveniente de la Dirección General de Impuestos Internos, Subdirección General de Impuestos Internos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Medianos Contribuyentes, Unidad de Audiencia y Tasaciones:

El 02 de junio de 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo. El 18 de octubre de 2023 se admitió la demanda, el 19 de septiembre de 2024 se señaló audiencia, el 10 de octubre de 2024 se celebró la audiencia, el 11 de noviembre de 2024 se prorrogó plazo para emitir sentencia. En espera de sentencia. La cuantía de la pretensión asciende a US$10,881.08

Derivado del informe de auditoría de fecha 28 de febrero de 2022, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, el 09 de marzo de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. fue notificada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la liquidación oficiosa de Impuesto sobre la Renta correspondiente al ejercicio 2019. La cuantía de la pretensión ascienda a US$23,911.88

El 20 de noviembre 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo, el 11 de octubre de 2024 se admitió la demanda y se realizó una prevención de aportar NIT. El 14 de octubre de 2024 se evacuó la prevención. En espera de señalamiento de audiencia.

Para ambos procesos anteriores se estima una probabilidad de éxito del 80%

Al 31 de diciembre de 2024 se encuentra pendiente de resolución final un proceso administrativo sancionador iniciado en mayo de 2024 e incoado por la Superintendencia del Sistema Financiero por una acción atípica que no se encuentra regulada en ninguna ley o normativa técnica como sancionable. Finalmente se aclara a esta fecha ya se han agotado las etapas de ofrecimiento de pruebas y alegatos finales, estando desde el pasado mes de octubre de 2024 a la espera que la Superintendencia del Sistema Financiero resuelva sobre el proceso iniciado. Se estima que se posee una probabilidad de éxito del 80%.

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 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 2023

CONTENIDO

	ANEXO
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	

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO VERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 2023, 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 2023 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 Auditoria 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 Auditoria

Las cuestiones claves de Auditoria son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi Auditoria de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi Auditoria de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoria de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria.

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 Auditoria, 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.,**

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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

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 Auditoria 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.

San Salvador, 30 de Enero del 2024

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo – Inscripción. No 113

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

AUDITORIA EXTERNA, DICTAMEN FISCAL, ASESORIA TRIBUTARIA, CONSULTORIA ADMINISTRATIVA, ORGANIZACIÓN DE EMPRESAS

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 130,906.81	$ 152,850.46
Inversiones Financieras	7	$ 1,897,377.32	$ 1,908,759.12
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 179,858.95	$ 351,621.03
Rendimientos por Cobrar		$ 2,046.84	$ 2,300.17
Impuestos		$ 34,027.15	$ 34,809.88
Gastos Pagados por Anticipado		$ 3,208.14	$ 10,188.36
		$ 2,247,675.21	**$ 2,460,779.02**
Activo No Corriente			
Inmuebles	9	$ 265,505.68	$ -
Muebles	9	$ 32,918.49	$ 33,078.94
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 3,861.35	$ 5,161.55
Activos Intangibles	11	$ 1,594.76	$ 2,740.91
		$ 303,880.28	**$ 40,981.40**
Total Activo		**$ 2,551,555.49**	**$ 2,501,760.42**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales		$ 1,056.56	$ -
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		$ 37,897.01	$ 18,984.70
Cuentas por Pagar	12	$ 43,630.36	$ 50,438.10
Impuestos por Pagar	13	$ 152,004.25	$ 150,386.94
		$ 234,588.18	**$ 219,809.74**
Pasivo No Corriente			
Prestamos Bancarios de Largo Plazo		$ 181,219.64	$ 222,100.23
		$ 181,219.64	**$ 222,100.23**
Total Pasivo		**$ 415,807.82**	**$ 441,909.97**
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,300,000.00	$ 1,300,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 260,000.00	$ 224,229.62
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ -	$ 10,107.86
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 225,512.97	$ 181,054.54
Resultados del presente periodo		$ 350,234.70	$ 344,458.43
		$ 575,747.67	$ 525,512.97
Total Patrimonio		$ 2,135,747.67	$ 2,059,850.45
Total Pasivo Patrimonio		**$ 2,551,555.49**	**$ 2,501,760.42**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas		$ 73,400.89	$ 13,044.13
Otras contingencias y compromisos		$ 177,548,922.50	$ 198,404,456.23
Total		**$ 177,622,323.39**	**$ 198,417,500.36**
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas		$ 73,400.89	$ 13,044.13
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 177,548,922.50	$ 198,404,456.23
Total		**$ 177,622,323.39**	**$ 198,417,500.36**

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR: FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

ANEXO 2

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 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,248,591.34	$ 1,252,615.17
Ingresos Diversos		$ -	$ 26,000.00
		$ 1,248,591.34	$ 1,278,615.17
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 43,536.25	$ 111,888.75
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 778,723.15	$ 715,922.01
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 36,903.98	$ 20,684.38
		$ 859,163.38	$ 848,495.14
Resultado de Operación		**$ 389,427.96**	**$ 430,120.03**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 121,231.16	$ 105,110.48
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 510,659.12**	**$ 535,230.51**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 150,030.42	$ 149,215.60
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 360,628.70**	**$ 386,014.91**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 337.32	$ 2,196.65
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 17,846.92	$ 1,479.45
Otros gastos financieros		$ 2,059.95	$ 1,356.00
		$ 20,244.19	$ 5,032.10
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 340,384.51**	**$ 380,982.81**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 45,620.57	$ 633.88
Utilidad Neta		**$ 386,005.08**	**$ 381,616.69**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 525,512.97	$ 406,054.54
Dividendos decretados		$ 300,000.00	$ 225,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 225,512.97	$ 181,054.54
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.392815	$ 0.411716
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.261834	$ 0.293064
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.296927	$ 0.293551
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR: FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2021	**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 187,071.36**	**$ 8,078.36**	**$ 72,097.99**	**$ 333,956.55**	**$ 1,801,204.26**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2021	-	-	-	-	$ 333,956.55	$ (333,956.55)	$ -
Capitalización de utilidades acuerdo del 10/02/2022	$ 100,000.00				$ (100,000.00)		$ -
Decreto de dividendos 01/12/2022	-	-	-	-	$ (125,000.00)	-	$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2022	-	-	-	$ 2,029.50	-	-	$ 2,029.50
Reserva Legal al 31/12/2022	-	-	$ 37,158.26	-	-	-	$ 37,158.26
Resultado del Ejercicio al 31/12/2022	-	-	-	-	-	$ 344,458.43	$ 344,458.43
Saldos al 31 de Diciembre de 2022	**$ 1,300,000.00**	**$ -**	**$ 224,229.62**	**$ 10,107.86**	**$ 181,054.54**	**$ 344,458.43**	**$ 2,059,850.45**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2022	-	-	-	-	$ 344,458.43	$ (344,458.43)	$ -
Decreto de dividendos 09/02/2023					$ (300,000.00)		$ (300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023	-	-	-	$ (10,107.86)	-	-	$ (10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023	-	-	$ 35,770.38	-	-	-	$ 35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023	-	-	-	-	-	$ 350,234.70	$ 350,234.70
Saldos al 31 de Diciembre de 2023	**$ 1,300,000.00**	**$ -**	**$ 260,000.00**	**$ -**	**$ 225,512.97**	**$ 350,234.70**	**$ 2,135,747.67**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal por cada acción es por $1.00 dólar de los Estados Unidos de America 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

ANEXO 4

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 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 121,484.49	$ 115,957.79
Entrada por servicios.		$ 1,420,353.42	$ 961,337.87
Otras entradas relativas a operación.		$ 45,620.57	$ 633.88
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (20,244.19)	$ (5,032.10)
Pagos por costos de servicios.		$ (43,536.25)	$ (111,888.75)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (527,815.25)	$ (455,877.30)
Pago de proveedores.		$ (234,019.70)	$ (243,570.04)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (164,346.10)	$ (174,113.92)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 597,496.99**	**$ 87,438.43**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ 1,273.94	$ (143,019.14)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (299,136.16)	$ (35,979.31)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (666.70)	$ (2,612.70)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		**$ (298,528.92)**	**$ (181,611.15)**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		$ (20,911.72)	$ 241,084.93
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.		$ -	$ 100,000.00
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (300,000.00)	$ (225,000.00)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		**$ (320,911.72)**	**$ 116,084.93**
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ (21,943.65)	$ 21,912.21
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 153,100.46	$ 131,188.25
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO		**$ 131,156.81**	**$ 153,100.46**
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 386,005.08	$ 381,616.69
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		$ 36,903.08	$ 20,684.38
Revaluación de inversiones		$ -	$ 10,107.86
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ 171,762.08	$ (317,277.30)
Cuentas y documentos por pagar.		$ (6,807.74)	$ (3,965.16)
Gastos pagados por anticipado.		$ 6,080.22	$ (27.64)
Otros activos.		$ 1,036.06	$ (1,665.50)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ 1,617.31	$ (2,094.90)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 597,496.99**	**$ 87,438.43**

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

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 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 generan 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 valuará 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

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 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.

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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 2023 y 2022, se detalla a continuación:

	2023	2022
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 30,906.81	$ 52,850.46
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 131,156.81**	**$ 153,100.46**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2023 se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US$1,897,377.32. Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones financieras disponibles para la venta eran por US$1,908,759.12.

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son las siguientes:

	2023	2022
Fondos de Titularización	$ 76,733.95	$ 45,684.88
Casas Corredoras de Bolsa	$ 0.00	$ 0.48
Otras cuentas por cobrar	$ 103,125.00	$ 305,935.67
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 179,858.95**	**$ 351,621.03**

NOTA 9 – INMUEBLES Y MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes inmuebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes inmuebles neto**
Instalaciones	$275,730.71	$ (10,225.03)	$ 265,505.68	$ 0.00	$ (0.00)	$ 0.00
Total bienes inmuebles	**$275,730.71**	**$ (10,225.03)**	**$ 265,505.68**	**$ 0.00**	**$ (0.00)**	**$ 0.00**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$155,828.05	$ (133,238.22)	$ 22,589.83	$145,818.28	$ (112,777.80)	$33,040.48
Otros bienes de uso diverso	$ 14,776.92	$ (4,448.26)	$ 10,328.66	$ 1,381.24	$ (1,342.78)	$ 38.46
Total bienes muebles	**$170,604.97**	**$(133,686.48)**	**$ 32,918.49**	**$147,199.52**	**$(114,120.58)**	**$ 33,078.94**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**MEjoras neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**
Mejoras en instalaciones	$ 0.00	$ 0.00	$ 0.00	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00
Mejoras en otros activos	$ 5,201.28	$ (1,339.93)	$ 3,861.35	$ 5,201.28	$ (39.73)	$ 5,161.55
Total mejoras	**$ 5,201.28**	**$ (1,339.93)**	**$ 3,861.35**	**$ 44,772.62**	**$ (39,611.07)**	**$ 5,161.55**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 14,578.61	$ (13,995.19)	$ 583.42	$ 13,911.91	$ (13,193.70)	$ 718.21
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 4,729.23	$ (3,717.89)	$ 1,011.34	$ 4,729.23	$ (2,706.53)	$ 2,022.70
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 49,158.04**	**$ (47,563.28)**	**$ 1,594.76**	**$ 48,491.34**	**$ (45,750.43)**	**$ 2,740.91**

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Provisiones por pagar de empleados	$ 22,438.35	$ 18,868.93
Retenciones por pagar	$ 3,012.54	$ 2,472.63
Impuestos retenidos	$ 11,965.97	$ 21,097.97
Cuentas por pagar por servicios	$ 1,818.49	$ 2,029.78
Provisiones por pagar	$ 4,367.51	$ 5,778.64
Acreedores varios	$ 27.50	$ 190.15
Total Cuentas por Pagar	**$ 43,630.36**	**$ 50,438.10**

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$600.18. Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido era de US$556.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Pago a cuenta	$ 1,930.08	$ 1,665.54
IVA por pagar	$ 0.00	$ 117.80
Impuesto sobre la renta	$ 150,074.17	$ 148,603.60
Total Impuestos por pagar	**$ 152,004.25**	**$ 150,386.94**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Capital Social asciende a $1,300,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	$ 1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**$ 1,300,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 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.

El 9 de febrero de 2023 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGE 01/2023 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2021 y 2022.

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 13 de junio de 2022, 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 2023 ascienden a US$225,512.97. Al 31 de diciembre de 2022 los resultados acumulados ascendían a US$181,054.54.

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción asciende a US$0.269411. Al 31 de diciembre de 2022 la ganancia por acción generada era de US$0.264968.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejado 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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

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 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.

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.

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTIME01 suscrito el 25 de abril de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTIME01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-22/2023 del 19 de mayo de 2023.

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 Nº JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº 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 "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 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 VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, 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 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.

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 Nº JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº 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 "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 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 FTRTMIB01, 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

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.

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.

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 VTRTMP.

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.

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.

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.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 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, 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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 D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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 E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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 F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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 G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 días

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 H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 días

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 Nº JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº 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 "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 FTRTSD01, 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 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 2023, 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

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.

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 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.

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.

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.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

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 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 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 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 a partir de la fecha de la primera colocación.

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 a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO NVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

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.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO NVERA RIVAS INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, 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 Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, 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-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 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 Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
Denominación de los Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

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 VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo 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.

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

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.

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles arrendados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

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 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 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Al 31 de diciembre de 2023 se notificó a Ricorp Titularizadora, S.A. por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero la modificación al asiento registral de la emisión de Valores de Titularización Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, 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-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, 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-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 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 Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 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 Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer 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 30 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 al menos 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 2023, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, 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 Nº EM-EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, 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-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 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 Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I)Definiciones, 26)Monto máximo de la emisión, numeral 27) Aportes adicionales de la clausula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentido de establecer el nuevo plazo para poder emitir el resto de series con cargo al FTRTCIFI01, la modificación al contrato de titularización fue suscrita el 28 de octubre de 2022, quedando la cláusula referente al monto máximo de la emisión de la siguiente forma: 26) monto máximo de la emisión: es el monto de hasta

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

US$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF Nº CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

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 USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

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, estando los títulos 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.

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.

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días hábiles 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.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25.000.000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

En sesión del 20 de abril de 2023 acta número JD-05/2023 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al FTRTCIFI01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 28 de abril de 2023 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCIFI01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCIFI01 suscrito el 24 de agosto de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-42/2023 del 13 de septiembre de 2023.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, 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 Nº EM-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, 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-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 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 San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

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 Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28,000,000.00.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 al menos 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 2023, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

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 FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del tramo: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, 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 Sonsonate Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, 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 Nº EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, 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 Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Sonsonate 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 Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, 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 ciento uno 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. 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. En la fecha de redención de los valores, 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, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

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 FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador 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 B

Monto del tramo: US$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador 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 C

Monto del tramo: US$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador 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.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, 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-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, que puede abreviarse "FTIRTLG".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTLG y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, 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 La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$5,300,000.00

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 podrá acordar aumentos del monto de la emisión.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

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, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, 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.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$2,253,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie B

Monto de la serie: US$300,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

	2023	2022
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 0.00	$ 6,020.84
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 0.00	$ 7,023.29
Otras Garantías otorgadas	$73,400.89	$ 0.00
Total garantías otorgadas	**$73,400.89**	**$13,044.13**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta Nº JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
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:	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 6:
Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nu La Mascota (FTIRTNULM) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nu La Mascota, FTIRTNULM. 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 ingresos durante la vida del Fondo provienen de la venta de la totalidad de los apartamentos a desarrollarse en el proyecto habitacional Nu La Mascota.

El proyecto consiste en una torre habitacional a desarrollarse en una única fase. La torre cuenta con 12 niveles para apartamentos: un nivel con 9 apartamentos, 2 niveles con 12 apartamentos, 6 niveles con 13 apartamentos y 3 niveles con 14 apartamentos. Dichas unidades se reparten de la siguiente forma por cada nivel:

N3	12
N4	13
N5	14
N6	13
N7	14
N8	13
N9	14
N10	13
N11	13
N12	12
N13	13
N14	9
TOTAL	**153**

9 APTS	1
12 APTS	2
13 APTS	6
14 APTS	3
TOTAL	**12**

Dicha distribución resulta en un complejo compuesto por 153 unidades habitacionales.

Las 153 unidades están repartidas en 10 tipologías generales, que difieren en función de: metraje del apartamento (área), número de habitaciones, nivel en el que se encuentra, y la vista. Las tipologías están repartidas en apartamentos de 1, 2, y 3 habitaciones, con áreas entre 31m^2 y 93m^2. El área total de construcción de los apartamentos (sin incluir estacionamientos) es de 10,812.90 m^2. Adicionalmente, el precio promedio por m^2 de construcción es de aproximadamente $3,003. Al multiplicarse el precio promedio por metro cuadrado por los metros cuadrados de construcción, se obtienen los ingresos totales del proyecto por aproximadamente $32,471,994.

Para fines de modelaje financiero, se ha realizado una separación de los apartamentos en 4 tipos: A, B, C, D. Sin embargo, es importante mencionar que las agrupaciones realizadas no hacen referencia a ninguna distinción por metraje o cantidad de habitaciones. A continuación, se presenta el cuadro resumen:

Tipo	Cantidad	Área (m2)	Precio/mt2	Venta total
A	39	2,771.60	$2,976.52	$8,249,712
B	38	2,631.77	$3,009.58	$7,920,516
C	38	2,653.97	$2,984.26	$7,920,127
D	38	2,755.57	$3,041.71	$8,381,639
TOTAL	**153**	**10,812.90**	**$3,003.08**	**$32,471,994**

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) **Costos de los apartamentos vendidos**: el costo de venta se genera una vez se reconoce el ingreso por venta de cada apartamento. El costo de venta total, correspondiente a los elementos que componen el activo fijo, asciende a $24,956,377:

Inversión en Activo Fijo	
Terreno	$2,325,000
Planos, Permisos, Diseños	$272,504
Construcciones	$20,990,534
Gasto Operativo Capitalizable	$159,320
Gasto Financiero Capitalizable	$1,011,923
Gasto del Fondo Capitalizable	$197,627
Total Capitalizado como Activo Fijo	**$24,956,908**

Como detallado en la tabla anterior, el valor del costo de venta de los apartamentos considera los siguientes elementos: el valor del terreno; planos permisos, y diseños del proyecto; presupuesto de construcción; gastos operativos capitalizados durante el periodo de construcción; gastos financieros provenientes del préstamo bancario capitalizados durante el periodo de construcción; y gastos del Fondo de Titularización capitalizados durante el periodo de construcción;

(2) **Gastos relacionados a la venta de los apartamentos:** Se consideran los siguientes gastos: i) comisiones establecidas por la comercialización de los apartamentos; ii) gastos de publicidad y mercadeo del proyecto;

(3) **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 mismo, la inscripción, comercialización y colocación de los títulos en la Bolsa de Valores, la calificación de riesgo, los servicios de auditoría, la custodia de valores y documentos de titularización, los gastos de representación de los inversionistas, las publicaciones de los Estados Financieros, gastos de papelería del Fondo de Titularización, entre otros;

(4) **Gastos Financieros del préstamo bancario**: Los gastos financieros relacionados al préstamo bancario que obtenga el Fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

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 sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por la institución financista, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva y en la fase de venta, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará: el valor del inmueble (terreno) adquirido, el valor de los planos, diseños, y permisos para el desarrollo del proyecto de construcción, el costo de las construcciones a realizar y sus costos asociados como la supervisión y asesoría técnica, los gastos financieros incluyendo intereses y comisiones y los gastos de administración del Fondo de Titularización incurridos durante el periodo de construcción;

Del lado del Pasivo se registran:

(1) El préstamo de la institución bancaria;

(2) Las cuentas por pagar de la construcción y/u operativas;

(3) El pasivo incluirá la cuenta de Ingresos Diferidos, la cual contendrá pagos anticipados realizados por los potenciales compradores en concepto de reserva, promesa de Compraventa y primas por la compra del apartamento. Una vez entregados los inmuebles, los depósitos dejarán de ser un Pasivo y como contrapartida el Fondo verá reducida la inversión en inmuebles por el lado del Activo. Se ha considerado la preventa de todas las unidades del proyecto, correspondiente a 153 unidades. Los compradores pueden reservar los apartamentos aportando inicialmente $1,000 y $4,000 al momento de la firma de la PCV para un total de $5,000. Como resultado las reservas ascienden a $765,000. Dicha reserva será completada por pagos mensuales en concepto de prima durante el periodo constructivo, las cuales representan el 5% del valor de venta, totalizando $858,600. Cabe mencionar que al 5% a entregar en concepto de prima se descuentan los $5,000 entregados de reserva. Por lo tanto, el flujo de preventa asciende aproximadamente a $1,623,600;

(4) 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 actividades de operación; el flujo proveniente de las actividades de inversión y el flujo de las actividades de financiamiento.

El flujo de fuentes operacionales proviene inicialmente de los Ingresos Diferidos en razón de las preventas, las cuales se revierten a medida se obtienen los ingresos operativos generados por la venta de los apartamentos. 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 (periodo operativo), el gasto financiero proveniente de la deuda bancaria (periodo operativo), y del movimiento de las cuentas por pagar.

El flujo de inversión proviene de la variación en la cuenta de inversión en inmuebles, el cual incluye los gastos operativos del Fondo durante el periodo constructivo y los costos del financiamiento del periodo constructivo.

El flujo de financiamiento, tiene como fuente los aportes de capital de los inversionistas y los desembolsos del préstamo bancario otorgado al Fondo y como usos la amortización de capital de dicho préstamo y la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.

JULIO ENRIQUE RIVAS SANDOVAL

Firmado digitalmente por JULIO ENRIQUE RIVAS SANDOVAL
Fecha: 2026.07.13 17:36:55 -06'00'

Julio Enrique Rivas
Director de Estructuración Regional
Ricorp Titularizadora

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Nu La Mascota

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26	dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos por Ventas Sección A	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633
Ingresos por Ventas Sección B	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876
Ingresos por Ventas Sección C	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862
Ingresos por Ventas Sección D	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**
GASTOS													
Costo de Venta	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)
Gastos de Venta y Comercialización	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)
Gastos Administrativos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($500)	($500)	($500)	($500)
Otros gastos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)
Gastos del Fondo	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($9,373)	($4,123)	($4,123)	($16,623)
Gastos Financieros Préstamo	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($148,500)	($142,122)	($135,743)	($129,365)
Gastos Financieros Préstamo 2	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($1,087,237)**	**($1,075,608)**	**($1,069,230)**	**($1,075,351)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$72,478**	**$84,106**	**$90,484**	**$84,363**

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27	dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28	jun-28
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingresos por Ventas Sección A	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633
Ingresos por Ventas Sección B	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876
Ingresos por Ventas Sección C	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862
Ingresos por Ventas Sección D	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**
GASTOS												
Costo de Venta	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)
Gastos de Venta y Comercialización	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)
Gastos Administrativos	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)
Otros gastos	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)
Gastos del Fondo	($4,123)	($4,123)	($9,373)	($4,123)	($4,123)	($4,123)	($4,123)	($4,123)	($9,373)	($4,123)	($4,123)	($16,623)
Gastos Financieros Préstamo	($122,986)	($116,608)	($110,229)	($103,851)	($97,473)	($91,094)	($84,716)	($78,337)	($71,959)	($65,580)	($59,202)	($52,824)
Gastos Financieros Préstamo 2	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($1,056,473)**	**($1,050,094)**	**($1,048,966)**	**($1,037,338)**	**($1,030,959)**	**($1,024,581)**	**($1,018,202)**	**($1,011,824)**	**($1,010,695)**	**($999,067)**	**($992,689)**	**($998,810)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$103,241**	**$109,620**	**$110,748**	**$122,377**	**$128,755**	**$135,133**	**$141,512**	**$147,890**	**$149,019**	**$160,647**	**$167,025**	**$160,904**

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
	jul-28	ago-28	sept-28	oct-28	nov-28	dic-28	ene-29	feb-29	mar-29	abr-29	may-29	jun-29	jul-29
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos por Ventas Sección A	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$294,633	$0
Ingresos por Ventas Sección B	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$282,876	$0
Ingresos por Ventas Sección C	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$282,862	$0
Ingresos por Ventas Sección D	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$299,344	$0
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$1,159,714**	**$0**
GASTOS													
Costo de Venta	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	($891,318)	$0
Gastos de Venta y Comercialización	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	($30,993)	$0
Gastos Administrativos	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($500)	($56,152)	$0
Otros gastos	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	($6,552)	$0
Gastos del Fondo	($4,123)	($4,123)	($9,373)	($4,123)	($4,123)	($4,123)	($4,123)	($4,123)	($9,373)	($4,123)	($4,123)	($17,373)	($2,116)
Gastos Financieros Préstamo	($46,445)	($40,067)	($33,688)	($27,310)	($20,931)	($14,553)	($8,175)	($1,796)	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo 2	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($979,932)**	**($973,553)**	**($972,425)**	**($960,796)**	**($954,418)**	**($948,040)**	**($941,661)**	**($935,283)**	**($938,737)**	**($933,487)**	**($933,487)**	**($1,002,388)**	**($2,116)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$179,782**	**$186,161**	**$187,289**	**$198,918**	**$205,296**	**$211,674**	**$218,053**	**$224,431**	**$220,978**	**$226,228**	**$226,228**	**$157,326**	**($2,116)**

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nu La Mascota

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26	dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27
Balance General													
Activo													
Caja y Bancos	$73,105	$90,045	$93,887	$88,050	$82,211	$75,443	$68,596	$61,759	$853,152	$839,889	$838,254	$842,997	$841,619
Total Caja	**$73,105**	**$90,045**	**$93,887**	**$88,050**	**$82,211**	**$75,443**	**$68,596**	**$61,759**	**$853,152**	**$839,889**	**$838,254**	**$842,997**	**$841,619**
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	$0	$57,791	$115,583	$173,374	$231,165	$243,540	$243,540	$243,540	$243,540	$234,842	$226,144	$217,446	$208,749
Inversión en Inmuebles	$2,756,895	$17,162,329	$18,130,530	$19,103,981	$20,072,181	$21,040,382	$22,008,583	$22,976,784	$23,944,985	$24,065,590	$23,174,271	$22,282,953	$21,391,635
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$129,460	$235,574	$347,524	$465,313	$589,870	$721,274	$859,516	$1,011,923	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$2,830,000**	**$17,439,625**	**$18,575,573**	**$19,712,928**	**$20,850,871**	**$21,949,235**	**$23,041,993**	**$24,141,598**	**$26,053,600**	**$25,140,320**	**$24,238,669**	**$23,343,397**	**$22,442,002**
Pasivo													
Préstamo	$0	$14,320,800	$15,167,923	$16,016,453	$16,865,571	$17,817,610	$18,803,043	$19,795,324	$21,600,000	$20,672,229	$19,744,457	$18,816,686	$17,888,915
Ingresos Diferidos	$0	$288,825	$577,650	$866,475	$1,155,300	$1,301,625	$1,408,950	$1,516,275	$1,623,600	$1,565,614	$1,507,628	$1,449,643	$1,391,657
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$72,478	$156,583	$247,068	$331,431
TOTAL PASIVO	**$0**	**$14,609,625**	**$15,745,573**	**$16,882,928**	**$18,020,871**	**$19,119,235**	**$20,211,993**	**$21,311,598**	**$23,223,600**	**$22,310,320**	**$21,408,669**	**$20,513,397**	**$19,612,002**
Patrimonio del Fondo													
Títulos de Participación	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000
TOTAL PATRIMNIO	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**
ACTIVO NETO	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,902,478**	**$2,986,583**	**$3,077,068**	**$3,161,431**

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27	dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28	jun-28
Balance General												
Activo												
Caja y Bancos	$859,119	$882,998	$908,005	$944,640	$987,654	$1,037,047	$1,092,818	$1,154,967	$1,218,245	$1,293,151	$1,374,435	$1,449,598
Total Caja	**$859,119**	**$882,998**	**$908,005**	**$944,640**	**$987,654**	**$1,037,047**	**$1,092,818**	**$1,154,967**	**$1,218,245**	**$1,293,151**	**$1,374,435**	**$1,449,598**
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	$200,051	$191,353	$182,655	$173,957	$165,259	$156,561	$147,864	$139,166	$130,468	$121,770	$113,072	$104,374
Inversión en Inmuebles	$20,500,317	$19,608,999	$18,717,681	$17,826,363	$16,935,044	$16,043,726	$15,152,408	$14,261,090	$13,369,772	$12,478,454	$11,587,136	$10,695,818
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$21,559,487**	**$20,683,349**	**$19,808,341**	**$18,944,960**	**$18,087,958**	**$17,237,335**	**$16,393,089**	**$15,555,223**	**$14,718,484**	**$13,893,374**	**$13,074,643**	**$12,249,790**
Pasivo												
Préstamo	$16,961,144	$16,033,372	$15,105,601	$14,177,830	$13,250,059	$12,322,287	$11,394,516	$10,466,745	$9,538,974	$8,611,202	$7,683,431	$6,755,660
Ingresos Diferidos	$1,333,671	$1,275,685	$1,217,700	$1,159,714	$1,101,728	$1,043,743	$985,757	$927,771	$869,786	$811,800	$753,814	$695,828
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$434,672	$544,292	$655,040	$777,416	$906,171	$1,041,304	$1,182,816	$1,330,706	$1,479,725	$1,640,372	$1,807,398	$1,968,302
TOTAL PASIVO	**$18,729,487**	**$17,853,349**	**$16,978,341**	**$16,114,960**	**$15,257,958**	**$14,407,335**	**$13,563,089**	**$12,725,223**	**$11,888,484**	**$11,063,374**	**$10,244,643**	**$9,419,790**
Patrimonio del Fondo												
Títulos de Participación	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000
TOTAL PATRIMNIO	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**
ACTIVO NETO	**$3,264,672**	**$3,374,292**	**$3,485,040**	**$3,607,416**	**$3,736,171**	**$3,871,304**	**$4,012,816**	**$4,160,706**	**$4,309,725**	**$4,470,372**	**$4,637,398**	**$4,798,302**

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
	jul-28	ago-28	sept-28	oct-28	nov-28	dic-28	ene-29	feb-29	mar-29	abr-29	may-29	jun-29	jul-29
Balance General													
Activo													
Caja y Bancos	$1,543,640	$1,644,059	$1,745,608	$1,858,784	$1,978,339	$2,104,273	$2,236,585	$3,041,785	$4,104,793	$5,173,051	$6,241,309	$7,240,665	$0
Total Caja	**$1,543,640**	**$1,644,059**	**$1,745,608**	**$1,858,784**	**$1,978,339**	**$2,104,273**	**$2,236,585**	**$3,041,785**	**$4,104,793**	**$5,173,051**	**$6,241,309**	**$7,240,665**	**$0**
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	$95,676	$86,979	$78,281	$69,583	$60,885	$52,187	$43,489	$34,791	$26,094	$17,396	$8,698	$0	$0
Inversión en Inmuebles	$9,804,499	$8,913,181	$8,021,863	$7,130,545	$6,239,227	$5,347,909	$4,456,591	$3,565,273	$2,673,954	$1,782,636	$891,318	($0)	($0)
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$11,443,815**	**$10,644,219**	**$9,845,751**	**$9,058,912**	**$8,278,451**	**$7,504,369**	**$6,736,665**	**$6,641,849**	**$6,804,841**	**$6,973,083**	**$7,141,325**	**$7,240,665**	**$0**
Pasivo													
Préstamo	$5,827,889	$4,900,117	$3,972,346	$3,044,575	$2,116,804	$1,189,032	$261,261	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos Diferidos	$637,843	$579,857	$521,871	$463,886	$405,900	$347,914	$289,929	$231,943	$173,957	$115,971	$57,986	$0	$0
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$2,148,084	$2,334,245	$2,521,534	$2,720,452	$2,925,748	$3,137,422	$3,355,475	$3,579,906	$3,800,884	$4,027,111	$4,253,339	$4,410,665	$0
TOTAL PASIVO	**$8,613,815**	**$7,814,219**	**$7,015,751**	**$6,228,912**	**$5,448,451**	**$4,674,369**	**$3,906,665**	**$3,811,849**	**$3,974,841**	**$4,143,083**	**$4,311,325**	**$4,410,665**	**$0**
Patrimonio del Fondo													
Títulos de Participación	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$2,830,000	$0
TOTAL PATRIMNIO	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$2,830,000**	**$0**
ACTIVO NETO	**$4,978,084**	**$5,164,245**	**$5,351,534**	**$5,550,452**	**$5,755,748**	**$5,967,422**	**$6,185,475**	**$6,409,906**	**$6,630,884**	**$6,857,111**	**$7,083,339**	**$7,240,665**	**$0**

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Nu La Masota

Mes		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26	dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)														
Utilidad Neta		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$72,478	$84,106	$90,484	$84,363
Cambio en Cuentas por Cobrar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)		$0	($57,791)	($57,791)	($57,791)	($57,791)	($12,375)	$0	$0	$0	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698
Cambios en Ingresos Diferidos		$0	$288,825	$288,825	$288,825	$288,825	$146,325	$107,325	$107,325	$107,325	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$0**	**$231,034**	**$231,034**	**$231,034**	**$231,034**	**$133,950**	**$107,325**	**$107,325**	**$107,325**	**$23,190**	**$34,818**	**$41,197**	**$35,075**
Cambios en Inmuebles		($2,756,895)	($14,405,434)	($968,201)	($973,451)	($968,201)	($968,201)	($968,201)	($968,201)	($968,201)	($120,605)	$891,318	$891,318	$891,318
Cambio en Otros Activos		$0	($129,460)	($106,113)	($111,950)	($117,789)	($124,557)	($131,404)	($138,241)	($152,407)	$1,011,923	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**($2,756,895)**	**($14,534,894)**	**($1,074,314)**	**($1,085,401)**	**($1,085,990)**	**($1,092,758)**	**($1,099,605)**	**($1,106,442)**	**($1,120,608)**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**
Cambio en Préstamo 1		$0	$14,320,800	$847,123	$848,531	$849,117	$952,040	$985,433	$992,280	$1,804,676	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)
Participaciones vendidas a valor nominal		$2,830,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
Efectivo en Actividades Financieras		**$2,830,000**	**$14,320,800**	**$847,123**	**$848,531**	**$849,117**	**$952,040**	**$985,433**	**$992,280**	**$1,804,676**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**
Variación en Efectivo		$73,105	$16,940	$3,842	($5,837)	($5,839)	($6,768)	($6,847)	($6,837)	$791,393	($13,263)	($1,635)	$4,743	($1,378)
Efectivo al inicio		$0	$73,105	$90,045	$93,887	$88,050	$82,211	$75,443	$68,596	$61,759	$853,152	$839,889	$838,254	$842,997
Efectivo al final	**1%**	**$73,105**	**$90,045**	**$93,887**	**$88,050**	**$82,211**	**$75,443**	**$68,596**	**$61,759**	**$853,152**	**$839,889**	**$838,254**	**$842,997**	**$841,619**

Mes		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27	dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28	jun-28
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Utilidad Neta		$103,241	$109,620	$110,748	$122,377	$128,755	$135,133	$141,512	$147,890	$149,019	$160,647	$167,025	$160,904
Cambio en Cuentas por Cobrar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)		$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698
Cambios en Ingresos Diferidos		($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$53,953**	**$60,332**	**$61,460**	**$73,089**	**$79,467**	**$85,846**	**$92,224**	**$98,602**	**$99,731**	**$111,359**	**$117,738**	**$111,616**
Cambios en Inmuebles		$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318
Cambio en Otros Activos		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**
Cambio en Préstamo 1		($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)
Participaciones vendidas a valor nominal		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
Efectivo en Actividades Financieras		**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**
Variación en Efectivo		$17,500	$23,879	$25,007	$36,636	$43,014	$49,392	$55,771	$62,149	$63,278	$74,906	$81,285	$75,163
Efectivo al inicio		$841,619	$859,119	$882,998	$908,005	$944,640	$987,654	$1,037,047	$1,092,818	$1,154,967	$1,218,245	$1,293,151	$1,374,435
Efectivo al final	**1%**	**$859,119**	**$882,998**	**$908,005**	**$944,640**	**$987,654**	**$1,037,047**	**$1,092,818**	**$1,154,967**	**$1,218,245**	**$1,293,151**	**$1,374,435**	**$1,449,598**

Mes		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
		jul-28	ago-28	sept-28	oct-28	nov-28	dic-28	ene-29	feb-29	mar-29	abr-29	may-29	jun-29	jul-29
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)														
Utilidad Neta		$179,782	$186,161	$187,289	$198,918	$205,296	$211,674	$218,053	$224,431	$220,978	$226,228	$226,228	$157,326	($2,116)
Cambio en Cuentas por Cobrar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)		$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$8,698	$0
Cambios en Ingresos Diferidos		($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	($57,986)	$0
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$130,495**	**$136,873**	**$138,001**	**$149,630**	**$156,008**	**$162,387**	**$168,765**	**$175,143**	**$171,690**	**$176,940**	**$176,940**	**$108,038**	**($2,116)**
Cambios en Inmuebles		$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$891,318	$0
Cambio en Otros Activos		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$891,318**	**$0**
Cambio en Préstamo 1		($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($927,771)	($261,261)	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones vendidas a valor nominal		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($2,830,000)
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($4,408,549)**
Efectivo en Actividades Financieras		**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($927,771)**	**($261,261)**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($7,238,549)**
Variación en Efectivo		$94,041	$100,420	$101,548	$113,177	$119,555	$125,934	$132,312	$805,200	$1,063,008	$1,068,258	$1,068,258	$999,356	($7,240,665)
Efectivo al inicio		$1,449,598	$1,543,640	$1,644,059	$1,745,608	$1,858,784	$1,978,339	$2,104,273	$2,236,585	$3,041,785	$4,104,793	$5,173,051	$6,241,309	$7,240,665
Efectivo al final	**1%**	**$1,543,640**	**$1,644,059**	**$1,745,608**	**$1,858,784**	**$1,978,339**	**$2,104,273**	**$2,236,585**	**$3,041,785**	**$4,104,793**	**$5,173,051**	**$6,241,309**	**$7,240,665**	**$0**

Anexo 7:
Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Yo, Remo José Martín Bardi Ocaña, en mi calidad de Director Ejecutivo de la Sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que, a esta fecha, se encuentran registrados en nuestra nómina de accionistas las siguientes personas:

Accionista	Participación		Porcentaje
	Cantidad de acciones	Monto del capital social	
Ricorp, S.A. de C.V.	1,399,999	US$1,399,999.00	99.99%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	US$1.00	0.01%
Total	1,400,000.00	US$1,400,000.00	100%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en el distrito de San Salvador y Capital de la República, a los nueve días del mes de abrik de dos mil veintiséis.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2025 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informas son los siguientes:

1) Información General

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0002-2021, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, Distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. La acción que complementa el capital social le pertenece al Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña, totalizando así los US$1,400,000.00 del capital social. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

2) Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2025 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General Ordinaria de Accionistas	1

3) Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

Directores período 2025-2028	
Propietarios:	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	(Vacante)[3]
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Suplentes:	
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Enrique Oñate Muyshondt
Director:	Miguel Ángel Siman Dada
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Santiago Andrés Siman Miguel

[3] En virtud del sensible fallecimiento del Doctor Enrique Borgo Bustamante en agosto 2025, la plaza de Director que ocupaba en la Junta Directiva se mantiene vacante hasta que se realice el correspondiente llamamiento conforme al pacto social.

De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día 13 de febrero de 2025 por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciada Ludina Adriana Navas Flores, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número cero uno/dos mil veinticinco, en la que se acordó elegir a la Junta Directiva para un período de tres 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 2025.

La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2025, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 17 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2025	09/01/2025	JD-10/2025	12/06/2025
JD-02/2025	13/02/2025	JD-11/2025	12/07/2025
JD-03/2025	17/02/2025	JD-12/2025	14/08/2025
JD-04/2025	25/02/2025	JD-13/2025	11/09/2025
JD-05/2025	13/03/2025	JD-14/2025	09/10/2025
JD-06/2025	25/03/2025	JD-15/2025	13/11/2025
JD-07/2025	10/04/2025	JD-16/2025	04/12/2025
JD-08/2025	02/05/2025	JD-17/2025	12/12/2025
JD-09/2025	15/05/2025		

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 lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.

- Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.

En el año 2025, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de prevención de lavado de dinero y activos, gobierno corporativo y riesgos.

Por último, se confirma que la Junta Directiva no ha llevado a cabo operaciones con otras partes vinculadas.

4) Alta Gerencia

A la fecha, los miembros de la Alta Gerencia son:

Cargo	Nombre
Director Ejecutivo	Remo José Martín Bardi Ocaña
Gerente de Estructuración de Emisiones	Julio Enrique Rivas Sandoval
Gerente Legal	Claudia Elizabeth Arteaga Montano
Gerente de Operaciones	Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Gerente de Negocios	Rolando Gerardo Napoleón Duarte Westerhausen
Oficial de cumplimiento	José Luis Hernández Mina

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.

Para 2025, se informa que se han cumplido las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

5) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Auditoría	Director Ejecutivo, quién preside.	Remo José Bardi Ocaña
	Director de la sociedad	Enrique Oñate Muyshondt
	Director de la sociedad	Juan Alberto Valiente Álvarez

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Auditoría, durante 2025 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2025	08/01/2025
CA-02/2025	09/04/2025
CA-03/2025	09/07/2025
CA-04/2025	03/10/2025
CA-05/2025	11/11/2025
CA-06/2025	03/12/2025

En el desarrollo de las funciones como Comité de Auditoría sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales presentados por el Auditor Interno de la entidad, así como el contenido de notas de auditoría remitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero respecto a temas de Lavado de Dinero, de la gestión integral de riesgos y auditoría. Para el año 2025, no se conocieron aspectos corporativos.

6) Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Riesgos	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Jefe de Riesgos	Alberto David Cortez Villalta

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2025 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01-2025	08/01/2025
CR-02-2025	11/02/2025
CR-03-2025	09/04/2025
CR-04-2025	11/06/2025
CR-05-2025	09/07/2025
CR-06-2025	03/10/2025
CR-07-2025	11/11/2025

En el desarrollo de las funciones como Comité de Riesgos sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales y de riesgos operativos presentados por el

encargado de la Unidad de Riesgos y posteriormente se informó de los mismos a la Junta Directiva. Para el año 2025, no se conocieron aspectos corporativos.

7) Gobierno Corporativo y estándares éticos

En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2025 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.

Asimismo, se hace constar que durante el mes de noviembre 2025, se hizo la actualización de dicha política para incluir La modificación consiste en incorporar dentro del apartado 6.9 de "Establecimiento de Comités" del Código de Gobierno Corporativo un inciso que regule la designación de un enlace operativo con los diversos Comités y con la Junta Directiva. La principal responsabilidad de dicho enlace será velar porque se incorporen en las agendas de Comité y en su caso de Junta Directiva, los temas relativos las funciones y responsabilidades que cada uno de dichos órganos debe cumplir de acuerdo a la normativa aplicable. En dicha modificación, se aprobó la designación del Director Ejecutivo como enlace con la Junta Directiva, y a la Gerente de Operaciones como enlace con el Comité de Auditoría.

El Código de Conducta se mantiene sin cambios.

8) Transparencia y revelación de información

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 correo electrónico, llamadas telefónicas o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

Anexo 9: Clasificación de Riesgo

Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Clasificadora de Riesgo
Informe de Clasificación
Contacto:
José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Rodrigo Lemus Aguiar
rlemus@zummaratings.com
(503) 2275-4853

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NU LA MASCOTA.

San Salvador, El Salvador **Comité de Clasificación Ordinario: 15 de junio de 2026**

Instrumentos	Categoría (*) Actual	Anterior	Definición de Categoría
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTNULM (VTRTNULM).	*(Nueva)* Nivel 2.sv	-	Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Perspectiva	Estable	-	

"*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.*"

Fondo de Titularización

Patrimonio Independiente	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota (FTIRTNULM).
Originador:	Urban Properties, 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 NU La Mascota (VTRTNULM).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo de hasta US$15,000,000.00.
Fecha de la Emisión:	No se ha realizado la emisión del primer tramo.
Monto Colocado:	No se ha realizado la emisión del primer tramo.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

----------MM US$ al 31.12.25 ----------
Activos: -- Utilidad: -- Ingresos: --

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTNULM (VTRTNULM) → Nivel 2.sv (15.06.26).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que será adquirido por el Fondo de Titularización, el modelo financiero del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 del Originador; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora. La presente clasificación se encuentra supeditada al cumplimiento de cada uno de los términos y condiciones incorporadas en los documentos (Prospecto, Contrato de Titularización, Contrato de Permuta, Contrato de Cesión de Derechos sobre Planos, Diseños, Permisos, entre otros) acuerdos que deben ser verificados por el Representante de los Tenedores como paso previo a la colocación de los títulos valores. Por lo anterior, Zumma Ratings podrá cambiar la clasificación, de no cumplirse con el 100% de los compromisos asumidos que determinaron la presente clasificación.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó asignar la categoría Nivel 2.sv para la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota (VTRTNULM).

En la clasificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la transferencia de un activo subyacente real (inmueble); ii) el favorable historial del grupo desarrollador en la ejecución de proyectos similares; iii) el elevado porcentaje de unidades habitacionales con promesa de compraventa (PCV); y iv) el nivel de rentabilidad proyectado del proyecto de desarrollo.

En contraposición, la clasificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) el nivel de endeudamiento relevante, el cual es intrínseco para los proyectos de desarrollo; ii) la exposición a los riesgos relacionados con la construcción (errores de diseño, accidentes laborales, atrasos en la obra, entre otros); iii) las variables de mercado que pudieran afectar el precio de venta de los apartamentos. El actual entorno económico ha sido considerado de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

Los principales aspectos considerados en la clasificación otorgada se detallan a continuación:

- **Operación de titularización, cuyo subyacente es un proyecto de desarrollo:** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota (FTIRTNULM) será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Proyecto de construcción Nu La Mascota para su desarrollo y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos a ser distribuidos a prorrata como dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo. El administra-

La nomenclatura .sv refleja riesgos solo comparables en El Salvador.
(*) Categoría según el Art. 95C Ley del Mercado de Valores y la NRP-07 emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.
ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

dor del FTIRTNULM será Ricorp Titularizadora, S.A. (Ricorp).

El Proyecto de construcción Nu La Mascota comprende la construcción y comercialización de una torre de apartamentos de 14 niveles, que contempla 153 unidades, con áreas que oscilan entre 31 m² y 93 m², así como 277 plazas de estacionamiento y un conjunto de amenidades. El proyecto se localiza en la intersección de la 79 Avenida Sur y Calle La Mascota, Colonia La Mascota, en el municipio de San Salvador (San Salvador Centro). Cabe precisar que el proyecto cuenta con los permisos respectivos para la construcción; haciendo notar que el avance de obra gris es del 44% según valúo al 04 de mayo de 2026.

- **Originador forma parte de un grupo inmobiliario con experiencia:** Urban Properties, S.A. de C.V. (Urban Properties), fue constituida el 18 de julio de 2024, conforme a las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es el desarrollo de actividades comerciales e inmobiliarias, incluyendo la compraventa, arrendamiento y construcción de bienes muebles e inmuebles; así como otros detallado en su pacto social.

  El Originador forma parte de Alpha Inversiones, S.A. de C.V. (Alpha), accionista principal y empresa especializada en desarrollo inmobiliario con operaciones en El Salvador. Así, Urban Properties fue constituida como un vehículo de propósito especial para el desarrollo del Proyecto de construcción Nu La Mascota.

  Alpha ha liderado más de seis proyectos residenciales en El Salvador. A la fecha, Alpha tiene 5 proyectos en evaluación para ser ejecutados, evidenciando el fuerte dinamismo actual del sector construcción.
- **Perfil del desarrollador del proyecto:** Alpha fue constituida el 30 de enero de 2017 bajo las leyes y jurisdicción de la República de El Salvador, especializada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los segmentos residencial y corporativo, incorporando dentro de sus operaciones la planificación, construcción, comercialización y explotación de complejos habitacionales y urbanos de mediana y alta densidad, principalmente en zonas de alta plusvalía.

  Algunos proyectos finalizados por Alpha son: Vento Apartamentos, Centro Corporativo 87, Tribeca Urban Living, Mira Apartamentos I y II, Nu Lomas, Indigo Masferrer, entre otros.

  A criterio de Zumma Ratings, el desarrollador exhibe capacidad comprobada y una adecuada trayectoria en el desarrollo de proyectos habitacionales.
- **Aspectos técnicos relacionados con el proyecto:** El proyecto consiste en una torre de apartamentos de 14 niveles más un nivel de losa de techo, con un área total de construcción de 22,138.70 m². La torre contempla 153 unidades distribuidas en diez tipologías de uno, dos y tres dormitorios, con áreas que oscilan entre 31 m² y 93 m², así como 277 plazas de estacionamiento.

  Dentro de las amenidades que tendrá el proyecto residencial se señalan: un conjunto de amenidades distribuidas en tres niveles, que comprenden, entre otras, *Kids Park*, *Pet Park*, *Pet Wash*, gimnasio, *skylounge, game room*, *coworking*, sala de reuniones, terraza de eventos y *BBQ*.
- **Unidades disponibles casi agotadas:** De acuerdo con la Sociedad Titularizadora, encargada de la estructuración del FTIRTNULM, el Proyecto de construcción Nu La Mascota ha logrado la reserva y la Promesa con Contrato de Venta (PCV) del 97.4% del inventario de apartamentos al 15 de mayo de 2026.
- **Antecedentes del constructor:** Inversiones Omni, S.A. de C.V. (en adelante, Omni) cuenta con amplia experiencia en la ejecución de proyectos públicos y privados, incorporando estándares de calidad; permitiéndole consolidarse como una de las empresas constructoras con mayor trayectoria en el país.

  Adicionalmente, Omni registra experiencia relevante en proyectos de alto perfil desarrollados en El Salvador, entre los que destacan: la construcción y modernización de las oficinas centrales de la Fiscalía General de la República (FGR), Centro Comercial Multiplaza, Millennium Plaza, Bypass de San Miguel, Hospital El Salvador, Centro de Confinamiento del Terrorismo (CECOT), así como edificaciones comerciales, industriales y corporativas para clientes privados. De igual manera, la empresa refleja experiencia internacional en proyectos de supervisión y administración desarrollados en países como Jamaica, Belice, Guyana, Trinidad y Tobago y Santa Lucía, entre otros.

  A criterio de Zumma Ratings, la trayectoria y el historial de Omni en la ejecución de este tipo de proyectos es un aspecto favorable en el análisis.
- **Prelación de Pagos:** Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al FTIRTNULM, a través de la Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: 1) deuda tributaria, 2) acreedores financieros, 3) comisiones a la Titularizadora, 4) costos y gastos adeudados a terceros, 5) constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario, 6) pago de dividendos, conforme a su política.

  En el evento de liquidación del FTIRTNULM se pagará en siguiente orden de prelación: i) la deuda tributaria, ii) obligaciones a favor de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIRTNULM, iii) saldos adeudados a terceros, iv) comisiones de gestión a favor de la Titularizadora y v) cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
- **Póliza de seguro para cautelar riesgos para acotar pérdidas inesperadas:** Con base en las políticas del FTIRTNULM, durante el proceso de construcción, los inmuebles deberán estar asegurados.

  A la fecha, el proyecto de construcción Nu La Mascota cuenta con una póliza de Seguro Todo Riesgo de Contratista suscrita con Davivienda Seguros Comerciales Bolívar, S.A. (clasificación de AAA.sv). Dicha póliza presenta las siguientes coberturas: daños materiales causados directamente por terremoto, maremoto, erupción volcánica, huracán, entre otros riesgos asociados a daños materiales y coberturas de responsabilidad civil.
- **Instrumentos de renta variable:** Ricorp, con cargo al FTIRTNULM, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. El Fondo de Titularización distribuirá dividendos de acuerdo con su política.

  La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.
- **Préstamo bancario predomina en el financiamiento del proyecto:** El financiamiento del valor total de la in-

versión (US$26.05 millones) se integra por tres fuentes: un préstamo bancario (82.9% del total), los aportes de los inversionistas (10.9%) por medio de los Valores de Titularización – Títulos de Participación (VTRTNULM) y los flujos internos que genere el proyecto de desarrollo (6.2% restante) a través de las reservas y primas entregadas por los compradores.

En cuanto a la deuda bancaria que ha sido contratada por el originador, el plazo es de 36 meses (35 meses incluyen periodo de gracia de capital); mientras que la forma de pago es durante los primeros 35 meses únicamente intereses y una última cuota por el saldo del capital más intereses al vencimiento del crédito o antes, con el producto de la venta de los apartamentos. El desgrave establecido es por cada apartamento vendido es del 80% del valor de los mismos, el cual será abonado al saldo de capital. La estructura de financiamiento se pondera como favorable para el proyecto de desarrollo, en virtud que la forma de pago permite calzar de manera apropiada con los flujos que se perciban por la comercialización de los apartamentos, sin causar una presión fuerte en la liquidez del Proyecto de construcción Nu La Mascota.

Una vez esté constituido el Fondo de Titularización, se trasladará dicha deuda al FTIRTNULM bajo condiciones similares.

- **Endeudamiento elevado inicialmente, inherente en los proyectos de construcción:** Acorde con la mezcla de fondeo, donde la deuda bancaria tiene la mayor participación en el financiamiento de la fase de desarrollo del Proyecto de construcción Nu La Mascota, los niveles de apalancamiento serán elevados y tenderán a la baja a medida se realicen la venta de los apartamentos. En ese sentido, la relación deuda sobre patrimonio cerraría en 6.6 veces (x) en el mes 6, de acuerdo con el modelo financiero; destacando que a partir del mes 9 comenzaría a disminuir, producto de la venta gradual de las unidades habitacionales. En el mes 32, se cancela la totalidad del préstamo.

  En sus primeros meses, el FTIRTNULM no presentará EBITDA porque las unidades habitacionales estarán en proceso de construcción. Adicionalmente, del mes 12 al 18, la deuda/EBITDA pasa de 19.6x a 5.3x, decreciendo hasta llegar a cero.
- **Nivel de rentabilidad del proyecto y sensibilización:** En el modelo financiero del FTIRTNULM se proyecta que los ingresos y gastos se contabilizarán a partir del mes 9. Una vez finalizado el proceso de escrituración de todos los apartamentos, se prevé que los excedentes acumulados totalicen aproximadamente US$4.4 millones.

  Asimismo, el ROAA y ROAE promedio del Proyecto de construcción Nu La Mascota se ubicarían aproximadamente en 15.7% y 65.7%, respectivamente. De acuerdo con las cifras proyectadas, el rendimiento anual de los tenedores de la emisión VTRTNULM será del 30.85%. Asimismo, se destaca que los excedentes a distribuir representarían cerca del 156% del importe de los títulos valores a colocarse.

  En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del FTIRTNULM. La variable seleccionada para estresar los flujos del proyecto fue el precio de venta del m^2 del área útil.

  En los diferentes escenarios de sensibilidad elaborados por Zumma Ratings, el precio de venta del m^2 se contrae entre un 3.0% y 10.0%; conllevando a que el retorno proyectado del FTIRTNULM disminuya según cada escenario. Además, en dichos escenarios, los inversionistas recibirían el repago del aporte en participaciones y excedentes (aunque menores que los recibidos en el escenario base).
- **Factores externos que podrían incidir el desempeño del proyecto inmobiliario**: A juicio de Zumma Ratings, algunas variables relevantes que determinarán si el desempeño real del Proyecto de construcción Nu La Mascota será similar a su proyección son: i) que la construcción no experimente desfases importantes en su cronograma; ii) que el precio de venta del m^2 no experimente disminuciones significativas, iii) los riesgos derivados del diseño, entre otros.

Fortalezas

1. Participantes clave con experiencia comprobada (grupo desarrollador y constructor).
2. Nivel de comercialización de los apartamentos.
3. Estructura de la deuda calza con las proyecciones de generación de ingresos del proyecto.

Debilidades

1. Elevada posición de apalancamiento, aunque tiende a la baja.

Oportunidades

1. Entorno favorable que impulsa al sector inmobiliario - viviendas.
2. Alta demanda de casas y apartamentos para vivienda.

Amenazas

1. Factores externos que retrasen la construcción.
2. Pérdida de valor en la zona donde se ubica el proyecto.
3. Factores externos a la economía salvadoreña que impacten en la industria.

ENTORNO ECONÓMICO

Al cierre de 2025, el PIB de la economía salvadoreña registró un crecimiento anual del 3.9%, según lo comunicado por el Banco Central de Reserva (BCR); reflejando una notable expansión en comparación con la tasa presentada en el 2024. El fuerte dinamismo económico fue impulsado por el sector construcción, cuyo crecimiento fue del 24.4%; seguido de minas y canteras, y transporte con tasas del 8.7% y 6.1%, respectivamente. Por otra parte, algunas actividades que mostraron mayor contracción fueron administración pública y defensa (-3.7%) y atención a la salud humana y de asistencia social (-2.5%).

Por su parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) destaca una perspectiva económica favorable para el año 2026, proyectando un crecimiento anual del PIB del 3.3%. En esa misma línea, el BCR, prevé una expansión dentro del rango del 3.0% y 3.5%. Como variables que aportarían a una mayor expansión económica se destacan el flujo relevante de remesas familiares, el actual clima de seguridad y la ejecución de diversos proyectos de construcción (público y privado). En contraposición, se señala el nivel de endeudamiento público, los retos del sistema de pensiones (impacto en las finanzas públicas), el contexto geopolítico y su impacto en los precios del petróleo; así como los desafíos domésticos para atraer inversión extranjera directa.

De acuerdo con la Secretaría Ejecutiva del Consejo Monetario Centroamericano (SECMCA), El Salvador registró una inflación interanual de 1.47% al cierre del primer trimestre de 2026 (0.14% en el mismo período de 2025), ubicándose en la tercera posición entre los países de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, cuyo promedio regional se situó en 2.44%. Este comportamiento es consistente con la tendencia histórica del país de mantener niveles de inflación relativamente bajos, explicado en buena medida por su condición de economía dolarizada.

En otro aspecto, la factura petrolera de El Salvador registró un monto acumulado de US$566.2 millones entre los meses de enero y marzo de 2026, reflejando un incremento interanual del 1.0%, atribuido principalmente a una mayor importación de aceites de petróleo y gas natural. Cabe señalar que el precio internacional del petróleo, medido por el referente *West Texas Intermediate* (WTI), registró un incremento relevante durante el período analizado, al pasar de US$57.32 por barril al 1 de enero de 2026 a US$101.38 al 31 de marzo de 2026 (+76.9%), asociado a las tensiones geopolíticas en el Medio Oriente, las cuales generaron presiones alcistas sobre los mercados energéticos internacionales.

La balanza comercial acumuló un déficit de US$2,769.8 millones durante el primer trimestre de 2026, principalmente como resultado de un incremento interanual del 6.3% en las importaciones, a su vez determinado por la mayor compra de bienes manufacturados. En contraste, el volumen de las exportaciones registró una expansión de 3.6%, impulsado principalmente por la evolución de las exportaciones de bienes provenientes de industrias manufactureras y de maquila.

Al cierre de marzo de 2026, el comportamiento de las remesas familiares continuó registrando su dinámica de crecimiento, totalizando un flujo acumulado de US$2,435.6 millones. Dicho importe representó una expansión del 7.3% con respecto al mismo período de 2025.

La deuda pública total, incluyendo la deuda previsional, exhibió un saldo de US$34,314.0 millones a marzo de 2026, reflejando un incremento interanual de 5.7%. Con base en las metas establecidas en el programa suscrito entre el FMI y El Salvador, el endeudamiento interno podría registrar una trayectoria descendente, particularmente el no vinculado a obligaciones previsionales.

Asimismo, se señala que en el marco del acuerdo entre el Directorio Ejecutivo del FMI y Gobierno de El Salvador bajo el Servicio Ampliado del FMI (SAF) por US$1,400 millones, este último ha realizado ajustes en las finanzas públicas en 2024 y 2025, principalmente por el lado del gasto corriente – remuneraciones. En seguimiento con el Acuerdo, el FMI afirmó el 22 de diciembre de 2025 que continúan los avances en las negociaciones hacia un acuerdo en torno a la segunda revisión del programa en el marco del SAF.

Finalmente, con fecha 18 de agosto de 2025, S&P Global Ratings reafirmó la calificación de la deuda soberana de largo plazo de El Salvador en B- con perspectiva Estable.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Proyecto de construcción Nu La Mascota para su desarrollo y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Estructura General

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

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.

Estructura Legal de la Titularización

Promesa de Permuta

Por medio de la denominada Promesa de Permuta, Urban Properties, S.A. de C.V., en calidad de Prominente Permutante u Originador, manifestará entre otros aspectos, que es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza urbana, ubicado en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, Urbanización La Mascota, Lote No 54, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador; inmueble en el cual se desarrollará el Proyecto Nu La Mascota.

El mismo, se encuentra valuado en US$2,325,000 y, por ende, a través de la Promesa de Permuta, promete permutar el inmueble indicado para el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota y la Titularizadora promete permutar US$2,325,000 quedando habilitado para pagar al Originador dicha suma ya sea: i) en hasta diez mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTNULM; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNULM. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Promesa de Cesión de Derechos

Mediante la denominada Promesa de Cesión de Derechos, Urban Properties, S.A. de C.V., en calidad de Originador, manifestará entre otros aspectos, que es legítima propietaria de los derechos patrimoniales sobre diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, que servirán para el desarrollo del Proyecto Nu La Mascota, siendo estos originales, los cuales cuentan con toda la protección que le otorga la Ley de Propiedad Intelectual y demás leyes aplicables por los plazos en ellas establecidos; así como legítima propietaria de los derechos sobre permisos que servirán para el desarrollo del Proyecto, siendo estos los requeridos por el ordenamiento jurídico aplicable para la construcción del mismo; permisos que posteriormente cederá al FTIRTNULM.

A través del referido instrumento legal, Urban Properties, S.A. de C.V prometerá ceder a título oneroso y de forma irrevocable y exclusiva los derechos antes referidos por un monto de hasta US$272,504.36 al FTIRTNULM.

Como contraprestación, Ricorp, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización, promete pagar con cargo al mismo de la forma siguiente: i) Por la cesión de los derechos patrimoniales sobre los planos y diseños hasta US$93,051.26; ii) Por la cesión de los derechos de dominio sobre los permisos hasta US$179,453.10. Dichos montos se pagarán ya sea: a) en hasta US$20,000.00 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTNULM; o b) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNULM.

Cabe precisar que la entrega de los Valores de Titularización y/o efectivo, según corresponda, será realizada una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Permuta

La Titularizadora por medio del Contrato de Permuta, a título oneroso, adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización ubicado en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, Urbanización La Mascota, Lote No 54, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador, en el cual se desarrollará el Proyecto Nu La Mascota.

En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción Nu La Mascota que comprende la construcción y comercialización de una torre de apartamentos; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción o mejora del Proyecto, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

La Titularizadora, como administradora del FTIRNULM colocará Valores de Titularización – Títulos de Participación en la plaza bursátil local hasta por un monto fijo de US$15,000,000.00. No obstante, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, para los fines descritos en el Contrato de Titularización.

Cesión de derechos

Posteriormente a la celebración de la promesa de cesión de derechos, una vez transferido el Inmueble al FTIRTNULM, corresponderá que el Originador celebre el instrumento de cesión respectivo.

Como contraprestación, Ricorp, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización, pagará con cargo al mismo de la forma siguiente: i) Por la cesión de los derechos patrimoniales sobre los planos y diseños hasta US$93,051.26; ii) Por la cesión de los derechos de dominio sobre los permisos hasta US$179,453.10. Dichos montos se pagarán ya sea: a) en hasta US$20,000.00 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTNULM; o b) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de

Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNULM.

Administración de Activos Titularizados

La administración del FTIRTNULM corresponderá exclusivamente a Ricorp Titularizadora, S.A., con base en el marco legal salvadoreño para la titularización de activos. Ricorp deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, queda expresamente autorizada para librar, aceptar, endosar, protestar y rechazar toda clase de títulos valores; así como para otorgar y revocar cualquier tipo de poderes, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, a terceros.

La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la Emisión corresponderá exclusivamente a la Titularizadora. No obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos y el artículo treinta y nueve de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para encargarle las funciones de administración total o parcial del Inmueble, el Proyecto y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos, contratación de proveedores y otros de naturaleza análoga, así como para la operación por cuenta del fondo de titularización o con cargo al mismo. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

Una vez construido, no se nombrará un administrador del Inmueble, dado que el proyecto consiste en la construcción de una Torre de Apartamentos, una vez finalizada serán vendidos sus apartamentos para que producto de ello se generen los rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre sus tenedores de valores por tanto no se tendrá un custodio o administrador de los activos titularizados. Las actividades de mantenimiento serán contratadas con distintos proveedores, bajo la modalidad que determine la Titularizadora, y con cargo al Fondo de Titularización.

Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, contratará con cargo al mismo, y de conformidad a los artículos nueve, inciso primero literal b) y treinta y dos de las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, a la empresa constructora encargada del desarrollo del Proyecto.

Cuentas Bancarias del FTIRTNULM

Cuenta Colectora

Es la o las cuentas corrientes que, a opción de la Titularizadora, podrán ser abiertas de titularidad singular del Fondo de Titularización o mancomunada con otros participantes del proceso de titularización relacionados con el desarrollo, administración u operación del Proyecto, que podrán servir para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Proyecto de construcción Nu La Mascota. Dicha cuenta podrá tener restricciones para sus titulares en caso de ser mancomunada, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados. Para estos efectos, la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda habilitada para suscribir convenios de administración de cuentas.

Cuenta de Construcción

Durante la etapa de construcción, es la o las cuentas que serán abiertas por la Titularizadora a nombre del Fondo de Titularización, que servirán para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto y para capital de trabajo.

Cuenta Discrecional

Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que serán administradas por la Titularizadora, en la cual se percibirán, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda, y una vez el Fondo de Titularización se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble y sus activos. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, como se define adelante, y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos.

Cuenta Restringida

La Titularizadora podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, Cuentas Restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los Acreedores Financieros o futuras emisiones de títulos deuda.

Prelación de Pagos

Sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden:

1) El pago de Deuda Tributaria.
2) Pagos a favor de los Acreedores Financieros.
3) Comisiones a la Sociedad Titularizadora.
4) El saldo de costos y gastos adeudados a terceros.
5) Constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario.
6) Pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos:

1) Pago de deuda tributaria.
2) Obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo de titularización.
3) Otros saldos adeudados a terceros.
4) Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora.
5) Cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los Fondos de la Emisión

Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición del Inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como de cualquier nueva construcción o mejora y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.

Política de Financiamiento

El FTIRTNULM, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de la emisión de valores de titularización 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 competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera. La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) La construcción del Proyecto NU La Mascota y cualquier nueva construcción o mejoras; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

El FTIRTNULM podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo equivalente al 200.00% del Valor del Patrimonio Autónomo (sumatoria de todos los activos que lo conforman) al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; Asimismo, dicha Junta podrá autorizar dar en garantía los activos del FTIRTNULM. En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión (36 meses).

En otro aspecto, Ricorp 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.

Política de Pago de Dividendos

La Titularizadora, con cargo al FTIRTNULM, pagará Dividendos según la Prelación de Pagos establecida de acuerdo con la siguiente política:

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de dividendos.
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 de su Comité de Emisiones, quedará habilitada para declarar la distribución dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;

Determinación del monto a distribuir: Se repartirán, a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del Mínimo de Caja establecido conforme a la Política de Liquidez (1.0% del valor del Activo Neto). La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

Política de Contratación de Seguros

De conformidad a la normativa vigente, los bienes inmuebles deberán mantenerse asegurados contra riesgos tales como incendio, terremoto e inundación, mientras integren el Fondo de Titularización. Durante el proceso de construcción, los inmuebles deberán estar asegurados contra riesgos tales como seguro de todo riesgo construcción, incendio y líneas aliadas, terremoto, inundación u otros siniestros. Ricorp será la responsable de suscribir con cargo al FTIRTNULM los seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los inmuebles 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 cali-

ficadoras de riesgo locales o regionales. La selección de la empresa aseguradora será acordada por Ricorp tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Al respecto, se destaca que el proyecto NU La Mascota cuenta con una póliza de Seguro Todo Riesgo de Contratista (TRC) suscrita con Davivienda Seguros Comerciales Bolívar, S.A. (clasificación de AAA.sv). Dicha póliza presenta las siguientes coberturas: daños materiales causados directamente por terremoto, maremoto, erupción volcánica, huracán, entre otros riesgos asociados a daños materiales y coberturas de responsabilidad civil. La vigencia de la póliza es del 2 de mayo de 2025 al 14 de marzo de 2027.

Política de Valuación de Inmuebles

Una vez los inmuebles se integren al FTIRTNULM, deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. Ricorp 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 FTIRTNULM podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados.

En adición, los peritos que Ricorp seleccione para realizar los avalúos de los bienes inmuebles propiedad del FTIRTNULM, 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. 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 del Originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Política de Liquidez

El Fondo de Titularización deberá mantener en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 1.0% del valor del Activo Neto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTNULM)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NU La Mascota (FTIRTNULM).
Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTNULM.
Originador: Urban Properties, 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 NU La Mascota (VTRTNULM).
Monto de la emisión: Monto fijo de hasta US$15.0 millones. No obstante, por acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del FTIRTNULM, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.
Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.
Tasa de Interés: Los títulos de emisión son de renta variable, no pagarán intereses. Los retornos estarán en función de la Política de Distribución de Dividendos.
Plazo de la emisión: Hasta treinta y seis meses, a partir de la fecha de la primera colocación.
Destino de los fondos de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: i) realizar el pago complementario por la adquisición del Inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o ii) capital de trabajo del FTIRTNULM, del Proyecto así como sus distintas ampliaciones y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.
Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los valores de titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Rescate anticipado de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los Valores de Titularización podrán ser liquidados total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la SSF, a la BVES, a CEDEVAL y al Representante de Tenedores.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora.

Ricorp Titularizadora, S.A. es una firma salvadoreña autorizada para estructurar, constituir y administrar fondos de titularización. Con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la SSF autorizó a Ricorp Titularizadora, S.A. para iniciar operaciones; mientras que la compañía recibió la autorización de la BVES como emisor de valores, en sesión No. JD 03-/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.

Las principales actividades de la compañía se resumen en realizar el análisis para determinar la factibilidad financiera y legal de los activos a titularizar, llevar a cabo el proceso de titularización para su posterior emisión y colocación en el mercado bursátil, y finalmente administrar el Fondo de Titularización de acuerdo con los contratos suscritos, las normas y leyes establecidas para el mercado de valores.

Gobierno Corporativo

Ricorp es una entidad supervisada por la SSF que cuenta con políticas de gobierno corporativo, ética, conducta, gestión integral de riesgos y prevención de lavado de dinero y activos. Estas políticas son actualizadas continuamente por la Administración, revisadas por los comités respectivos y autorizadas por la Junta Directiva de la Titularizadora.

Para la administración de los Fondos de Titularización, Ricorp cuenta con un equipo gerencial y una estructura organizativa con alta experiencia en el sector financiero, mercado de valores y la estructuración y administración de Fondos de Titularización de flujos y de inmuebles; asimismo, el personal se mantiene en constante capacitación sobre metodologías, normativa y regulación aplicable al mercado. Adicionalmente, la estructura de gobernanza y la gestión de riesgos está alineada con los parámetros y los aspectos regulatorios vinculados con la titularización de activos.

Junta Directiva de Ricorp Titularizadora	
Director Presidente	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Director Vicepresidente	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Miguel Silhy Zacarías
Director Propietario	Ramón Arturo Álvarez López
Director Propietario	Federico Guillermo Ávila Quehl
Director Propietario	Francisco Javier E. Duarte Schlageter
Director Suplente	José Miguel Carbonell Belismelis
Director Suplente	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director Suplente	Enrique Oñate Muyshondt
Director Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Director Suplente	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director Suplente	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

Ricorp cuenta con diferentes Comités que forman parte del Gobierno Corporativo de la entidad, donde participan diferentes miembros de la Junta Directiva, Alta Gerencia y el equipo de colaboradores, los cuales son los siguientes: a) Comité de Riesgos que vela por la administración integral de los riesgos: identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos; b) Comité de Prevención de Lavado de Dinero que vigila el desarrollo de políticas y creación de controles para la prevención del riesgo de lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva; c) Comité de Auditoría, que vela por la ejecución de controles y cumplimiento de obligaciones de la entidad; d) Comité de Ética y Conducta que vela por el cumplimiento de las políticas y código de ética y conducta; e) Comité de Construcción se encarga de dar seguimiento a los fondos de titularización de inmuebles, específicamente los relacionados con la construcción; f) Comité de Emisiones se encarga de dar seguimiento a las emisiones con cargo a los Fondos de Titularización que Ricorp se encuentre estructurando o que ya administre, contando con las facultades para la toma de decisiones en relación a la estructura y modelo financiero de los Fondos, necesidades de liquidez, cumplimiento de razones financieras, pago de dividendos, entre otros.

Gestión Integral de Riesgos

Con el propósito de evitar conflictos de interés y asegurar una adecuada separación de funciones y responsabilidades, Ricorp cuenta con una Unidad de Riesgos independiente de las áreas de negocio, la cual ejerce los controles respectivos por medio de las líneas de defensa para los riesgos y para la continuidad del negocio. Además, la Titularizadora cuenta con un Comité de Riesgos, la cual se encarga de la administración integral de los riesgos a los que están expuestos los Fondos de Titularización y la propia Titularizadora. En ese sentido, Ricorp cuenta con diferentes manuales, políticas, herramientas y metodologías autorizadas por la SSF, las cuales han sido actualizadas continuamente por la Unidad de Riesgos, revisadas por este Comité y autorizadas por su Junta Directiva.

El sistema integral de riesgos que maneja Ricorp incluye la medición y evaluación de los siguientes tipos de riesgos: operacional, de mercado, de crédito y contraparte, legal, reputacional, de liquidez y lo relacionado a la prevención contra el lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicables tanto para Ricorp como para los Fondos de Titularización que administra.

Estas evaluaciones son realizadas por medio de una matriz de riesgos, la cual mide el impacto y probabilidad de ocurrencia de riesgos, así como se establecen los niveles y límites de exposición a los mismos. En línea con la inversión en instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones, Ricorp busca reducir los probables efectos adversos en sus resultados a través de la identificación, evaluación y mitigación de los siguientes riesgos:

a) Riesgo de crédito: Para mitigar este riesgo, Ricorp monitorea periódicamente la calidad crediticia de los activos subyacentes en los cuales sus Fondos de Titularización han invertido o invertirán.
b) Riesgo de liquidez: Ricorp mitiga este riesgo a través de políticas conservadoras de inversión para los fondos de titularización en administración, procurando mantener una cartera de alta liquidez y corto plazo.
c) Riesgo de mercado: Ricorp ha definido normas prudenciales relacionadas al manejo de las inversiones de sus recursos propios, permitiendo una toma de decisión ágil y segura en la inversión de la tesorería. Cabe mencionar que Ricorp realiza todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no posee exposición al riesgo cambiario.

En adición, el valor de los instrumentos financieros puede fluctuar debido a cambios en las tasas de mercado. No obstante, Ricorp realiza inversiones en mercado local a través de las sesiones de la Bolsa de Valores de El Salvador (BVES), garantizando la transparencia y las tasas. Además, la Titularizadora realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles, para seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas por la administración. Por último, Ricorp administra el riesgo de precio por medio del monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros en los que invierte.

Específicamente, los riesgos de la Titularización de Bienes Inmuebles de Proyectos de Construcción incluyen principalmente:

a) Riesgo legal.
b) Riesgo sistémico.
c) Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto.
d) Riesgos de siniestro.
e) Riesgos de seguridad en obras en proceso.
f) Riesgo de localización del proyecto.
g) Riesgo ambiental.
h) Riesgos asociados al financiamiento del proyecto.
i) Riesgos de fallas o atrasos en la construcción.
j) Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto.
k) Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria.

Originador.

Urban Properties, S.A. de C.V. (en adelante Urban Properties u Originador) es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador en fecha 18 de julio de 2024 y establecida por tiempo indeterminado. De acuerdo con su pacto social, la sociedad tiene como finalidad principal el desarrollo de actividades comerciales e inmobiliarias, incluyendo la compraventa, arrendamiento y construcción de bienes muebles e inmuebles, así como operaciones de inversión, financiamiento y participación en sociedades y demás negocios lícitos relacionados.

Composición accionaria de Urban Properties

Accionista	Domicilio	Part.%
Alpha Inversiones, S.A. de C.V.	El Salvador	40.0%
Bluefin Capital, S.A. de C.V.	El Salvador	30.0%
NINI, S.A. de C.V.	El Salvador	30.0%

El Originador forma parte de Alpha Inversiones, S.A. de C.V., accionista principal y empresa especializada en desarrollo inmobiliario con operaciones en El Salvador. En este contexto, Urban Properties fue constituida como un vehículo de propósito especial para el desarrollo del Proyecto de construcción Nu La Mascota. Asimismo, la estructura de gobierno corporativo del Originador está conformada por una Junta Directiva integrada por cuatro directores propietarios y dos directores suplentes.

Junta Directiva de Urban Properties	
Director Presidente	Julio René Fuentes Rivera
Director Secretario	Claudia Lorena Chávez de Arriaza
Primer Director	Evelyn Yolanda Meléndez de Osorio
Segundo Director	Aleyda de los Ángeles Menéndez
Director Suplente	Julio Salvador Campos Machado
Director Suplente	Felipe Gerardo Torruella Rico

Empresa Desarrolladora, Comercializadora y Supervisor de obra.

Alpha Inversiones, S.A. de C.V. (denominada comercialmente como Alpha Inmobiliaria; en adelante, Alpha) fue constituida el 30 de enero de 2017 bajo las leyes y jurisdicción de la República de El Salvador, especializada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los segmentos residencial y corporativo, incorporando dentro de sus operaciones la planificación, construcción, comercialización y explotación de complejos habitacionales y urbanos de mediana y alta densidad, principalmente en zonas de alta plusvalía.

En otro aspecto, el principal órgano de gobernanza de la compañía está conformado por su Junta Directiva, integrada por cuatro directores propietarios y dos directores suplentes.

Junta Directiva de Alpha Inversiones	
Director Presidente	Julio René Fuentes Rivera
Director Secretario	Claudia Lorena Chávez de Arriaza
Primer Director	Evelyn Yolanda Meléndez de Osorio
Segundo Director	Aleyda de los Ángeles Menéndez
Director Suplente	Julio Salvador Campos Machado
Director Suplente	Felipe Gerardo Torruella Rico

Actualmente, Alpha mantiene dos proyectos de residencia vertical en fase activa (entre ellos NU La Mascota), además de dos proyectos adicionales en etapa de diseño y conceptualización. En términos de trayectoria, la compañía ha desarrollado y comercializado ocho proyectos inmobiliarios, los cuales se detallan en el siguiente cuadro resumen:

Segmento	m^2 Construidos	No. Proyectos
Residencial	73,247	7
Corporativo	9,157	1

Para el Proyecto de construcción Nu La Mascota, las actividades de comercialización serán ejecutadas por Alpha, asumiendo además la responsabilidad de liderar las estrategias de venta y los procesos de debida diligencia relacionados con la colocación de las unidades habitacionales. Posteriormente, el proyecto será administrado por Ricorp, en su calidad de administrador del FTIRTNULM.

A mayo de 2026, el Proyecto de construcción Nu La Mascota registró un sólido desempeño comercial, alcanzando un nivel de colocación del 97.4%, equivalente a 149 unidades bajo Promesa de Compraventa (PCV), mientras que el porcentaje restante correspondió a 3 unidades reservadas y 1 unidad disponible, para un total de 153 apartamentos. Asimismo, se destaca que el proyecto presenta un avance físico del 44.0% para el período respectivo; por lo tanto, el comportamiento observado en la comercialización refleja una favorable aceptación por parte del mercado objetivo y constituye un indicador positivo sobre la viabilidad comercial del desarrollo.

Empresa Constructora.

Inversiones Omni, S.A. de C.V. (en adelante, Omni) es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador en fecha 13 de octubre 1978, especializada en servicios de construcción, terracería y obra civil, así como en el desarrollo de proyectos de infraestructura vial, hidráulica, industrial, comercial y habitacional. Omni cuenta con amplia experiencia en la ejecución de proyectos públicos y privados, incorporando estándares de calidad, optimización de recursos y tecnología en sus operaciones. Asimismo, dispone de personal técnico especializado, maquinaria y equipo propio, lo que le ha permitido consolidarse como una de las empresas constructoras con mayor trayectoria en el país.

Dentro de los principales segmentos atendidos por la socie-

dad destacan los proyectos residenciales verticales, edificios corporativos, centros comerciales, infraestructura logística e industrial, así como obras de infraestructura pública y urbanística. Entre los proyectos recientes en ejecución sobresalen los edificios de apartamentos Origin, Kin Escalón y NU La Mascota; además de su participación, mediante una UDP, en las obras de terracería y construcción de obras de paso del Aeropuerto Internacional del Pacífico.

Adicionalmente, Omni registra experiencia relevante en proyectos de alto perfil desarrollados en El Salvador, entre los que destacan: la construcción y modernización de las oficinas centrales de la Fiscalía General de la República (FGR), Centro Comercial Multiplaza, Millennium Plaza, Bypass de San Miguel, Hospital El Salvador, Centro de Confinamiento del Terrorismo (CECOT), así como edificaciones comerciales, industriales y corporativas para clientes privados. De igual manera, la empresa refleja experiencia internacional en proyectos de supervisión y administración desarrollados en países como Jamaica, Belice, Guyana, Trinidad y Tobago y Santa Lucía.

En fecha 24 de marzo de 2025, el Originador (Urban Properties, S.A. de C.V.) suscribió con Inversiones Omni, S.A. de C.V. un contrato de servicios de dirección técnica y administración de obra con costo meta de construcción de obra civil, mediante el cual esta última asumirá la ejecución, dirección y administración constructiva del proyecto en análisis. En opinión de Zumma Ratings, la experiencia técnica, capacidad operativa y trayectoria de Inversiones Omni en el sector construcción constituyen factores positivos para la adecuada ejecución y culminación del proyecto.

ANÁLISIS DEL SECTOR

El sector construcción registró un desempeño robusto en 2025, evidenciado tanto en los indicadores coyunturales como estructurales. En ese sentido, de acuerdo con información publicada por el BCR, el Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) reportó un crecimiento de 26.5% en el sector, reflejando un fuerte impulso en la actividad sectorial a lo largo del año, mientras que el Producto Interno Bruto (PIB) del sector mostró una expansión de 24.4%, confirmando la materialización de dicho dinamismo en términos de valor agregado real.

De esta manera, la evolución del sector construcción presentó un desempeño sostenido a lo largo de 2025; asociado con la mayor ejecución de proyectos de infraestructura y edificación pública y privada, así como a condiciones de demanda favorables. En los últimos cuatro años el sector se ha posicionado como el más dinámico en la economía; exhibiendo un crecimiento promedio en el periodo 2022-2025 del 14.3%.

Por otra parte, se menciona que el sector construcción tiene un efecto relevante sobre la economía salvadoreña en términos de empleos (directos e indirectos) y de mayor actividad para otros sectores que forman parte de la cadena de valor (manufacturas de insumos para construcción, canteras, transporte y logística, servicios financieros y de seguros, entre otros). Por tipo de proyectos en desarrollo se destacan oficinas, complejos residenciales (principalmente en edificaciones verticales), centros comerciales y algunos proyectos de infraestructura pública (estadio, hospital, obras viales, entre otros).

En opinión de Zumma Ratings, el sector construcción continuará con su expansión en 2026, principalmente en las áreas urbanas y sus alrededores; buscando en ese esfuerzo una mayor cobertura a diferentes segmentos de mercado.

GENERALIDADES DEL PROYECTO DE DESARROLLO

Valúo de Inmueble

En cuanto al estado de avance y al respaldo patrimonial del Proyecto de construcción Nu La Mascota, un avalúo inicial elaborado en mayo de 2026 por Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V. —sociedad regional de valoración inscrita bajo el número PV00032021, conforme a la norma nacional NRP-27 de la SSF y a las Normas Internacionales de Valuación IVSC— determinó que al momento de la inspección el proyecto registraba un avance físico del 44%, y que el valor actual del conjunto asciende a $11,357,829.52, cifra que desglosa $2,325,000.00 correspondientes al terreno y $9,032,829.52 al valor de las obras de construcción en ejecución.

Estudio de Mercado

Con base en el estudio de mercado del Proyecto de construcción Nu La Mascota, el mercado inmobiliario del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) atraviesa un ciclo de expansión sostenida, con cerca de 89 proyectos de vivienda vertical activos y una inversión sectorial que supera los US$5,600 millones en cartera. Las fuerzas con mayor incidencia favorable para el proyecto son:

- Crecimiento sostenido de la vivienda vertical en zonas urbanas consolidadas.
- Escasez progresiva de terrenos en sectores de alta plusvalía, que limita la oferta futura.
- Mejora en las condiciones de seguridad, que fortalece la confianza de compradores e inversionistas.
- Incremento en la participación de inversionistas locales y salvadoreños residentes en el exterior.

Con respecto al mercado meta, el proyecto se orienta al segmento socioeconómico medio-alto, con un perfil de comprador de entre 28 y 60 años: profesionales jóvenes, familias pequeñas e inversionistas patrimoniales. Los factores determinantes en su decisión de compra son: Ubicación estratégica con acceso inmediato a centros de trabajo, comercio y educación; seguridad integral y diseño contemporáneo con amenidades que enriquecen el estilo de vida; potencial de valorización del activo en el mediano y largo plazo.

La diversidad por tipo de departamentos disponibles amplía la base potencial de compradores y reduce la depen-

dencia de un único segmento, fortaleciendo la capacidad de colocación comercial.

Con respecto a otros proyectos residenciales cercanos en la zona, Nu La Mascota presenta el precio por metro cuadrado más competitivo, manteniendo al mismo tiempo una propuesta de valor sólida en ubicación y amenidades. La presencia de esta competencia activa valida la demanda sostenida por vivienda vertical en la zona y confirma la viabilidad comercial del segmento.

La estrategia de comercialización se apoya en campañas digitales focalizadas, pauta en medios especializados, publicidad exterior y participación en ferias inmobiliarias, apalancándose en el reconocimiento de la marca NU en el mercado local.

El proyecto reúne las condiciones de ubicación, producto y entorno de mercado necesarias para sustentar sus proyecciones comerciales. La escasez de terrenos en zonas de alta plusvalía, el dinamismo del segmento vertical y el creciente interés de la diáspora salvadoreña como fuente de demanda inversora configuran un escenario favorable.

Diseño, características y ubicación

El proyecto se localiza en la intersección de la 79 Avenida Sur y Calle La Mascota, Colonia La Mascota, en el municipio de San Salvador (San Salvador Centro), en tanto que la ejecución del desarrollo está a cargo de Urban Properties, en su calidad de sociedad ejecutora.

Mapa de ubicación.

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

En cuanto a su concepción arquitectónica, el proyecto consiste en una torre de apartamentos de 14 niveles más un nivel de losa de techo, con un área total de construcción de 22,138.70 m². Los primeros cuatro niveles —sótano, planta baja, nivel 1 y nivel 2— se destinan a estacionamiento, mientras que del nivel 3 al nivel 14 se localizan los doce niveles habitacionales. La torre contempla 153 unidades distribuidas en diez tipologías de uno, dos y tres dormitorios, con áreas que oscilan entre 31 m² y 93 m², así como 277 plazas de estacionamiento. La circulación se resuelve mediante dos accesos vehiculares y uno peatonal: sobre la Calle La Mascota se habilita el ingreso exclusivo de condóminos, en tanto que sobre la 79 Avenida Sur se dispone el acceso para condóminos y visitantes.

Desde la perspectiva técnica, la estructura principal se conforma por marcos especiales a momento de concreto reforzado y losas de concreto reforzado, con una cimentación resuelta mediante losa de fundación. El sistema sismo-resistente corresponde al esquema C5.5, "*Special Reinforced Concrete Moment Frames*". El proyecto incorpora áreas verdes en espacios interiores y exteriores —entre ellas un parque lineal en el nivel 1 y jardinería en el nivel 2— y un conjunto de amenidades distribuidas en tres niveles, que comprenden, entre otras, *Kids Park*, *Pet Park*, *Pet Wash*, gimnasio, *skylounge, game room*, *coworking*, sala de reuniones, terraza de eventos y *BBQ*.

En lo relativo a la ejecución, las obras se desarrollan por etapas (demoliciones y terracería, estructura principal y muros de retención, fachadas exteriores, acabados y equipamiento), con fecha de inicio marzo de 2025 y finalización prevista para febrero de 2027. La supervisión y el seguimiento de la obra recaen en un equipo técnico de la empresa constructora, integrado por un gerente de proyecto, un ingeniero residente, un gerente de control de calidad y un gerente de seguridad industrial, complementado por un gerente y un residente de proyecto designados por Alpha, así como por la elaboración de los planos conforme a obra (*as built*).

Desde la perspectiva del entorno inmobiliario, el proyecto se inserta en un corredor de uso residencial y comercial premium que ha experimentado una notable revalorización en los últimos años, impulsada por la alta presión de demanda de espacios habitacionales en altura dentro de San Salvador Centro; la condición esquinera del inmueble —con frente doble a la 79 Avenida Sur y a la Calle La Mascota— y su acceso a plena infraestructura de servicios posicionan al Proyecto dentro de un segmento de alta demanda y reducido tiempo de comercialización.

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial

El Proyecto de construcción Nu La Mascota se encuentra actualmente en proceso de construcción. Una vez que se materialice el proceso de titularización, el activo pasará a formar parte del patrimonio independiente – FTIRTNULM.

Al considerar en el análisis, los montos presupuestados del proyecto, una vez se integre con el Fondo de Titularización, la construcción tomaría cerca de 8 meses; destacando que el proceso de venta de todas las unidades habitacionales tomaría aproximadamente 28 meses, a partir del inicio de operaciones del FTIRTNULM.

Por su parte, la mayor parte de los gastos vinculados para la construcción de la edificación y demás obras serán financiados por medio de endeudamiento bancario y los recursos propios aportados por los tenedores de los títulos de participación VTRTNULM. Posteriormente, con el inicio de la

fase de escrituración para la venta de los apartamentos, el proyecto generará recursos para pagar el servicio de la deuda y los gastos operativos. Finalmente, al realizarse todo el activo, el FTIRTNULM pagará dividendos a los inversionistas y será liquidado, debido a que su objetivo de constitución habrá sido alcanzado.

El área de construcción del Proyecto de construcción Nu La Mascota totalizará 22,138.70 m^2 y su presupuesto registra un importe de US$23.6 millones, dicho monto incorpora el valor del terreno y los planos, permisos y diseños. Al respecto, los principales rubros del presupuesto se integran por la obra civil del edificio y las actividades de administrativas de la obra gris. Adicionalmente, de acuerdo con el modelo financiero del proyecto, existen egresos adicionales (comisiones bancarias, capital de trabajo, entre otros) que se registran en la etapa de la construcción; conllevando a que el valor de la inversión pase a US$26.05 millones.

Tabla 1. Detalle de Inversión – Proyecto de construcción Nu La Mascota

	Rubro	Monto	Peso (%)
1	Terreno	$ 2,325,000	8.9%
2	Permisos, planos y diseños	$ 272,504	1.0%
3	Construcción	$ 20,990,534	80.6%
	Proyecto Total	**$ 23,588,038**	**90.5%**
4	Intereses periodo de construcción	$ 816,659	3.1%
5	Comisiones bancarias	$ 195,264	0.7%
	Valor de Proyecto	**$ 24,599,961**	**94.4%**
6	Capital de trabajo	$ 1,450,039	5.6%
	Valor total de Inversion	**$ 26,050,000**	**100.0%**

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El proyecto tiene un avance de construcción de obra gris del 44% conforme al valúo del 04 de mayo de 2026, reflejando un nivel importante en la fase de ejecución de la obra.

Un riesgo importante en la etapa para los proyectos de desarrollo es el aumento en los costos de los materiales de la obra civil que conlleve a menores retornos para los inversionistas. A fin de mitigar lo anterior, la elaboración de un presupuesto conservador contribuye a que el alza de costos no sensibilice los resultados. Otro aspecto, es que un alza en el costo de insumo no tendrá un impacto material en el FTIRTNULM, en virtud que la mayor parte del costo ya fue invertido en 2025.

Asimismo, en la estructuración financiera del proyecto se contempla que el monto colocado de la emisión VTRTNULM sea inferior al monto total, con el objetivo de que exista la posibilidad de realizar aportes adicionales de capital, en caso se requieran, para hacer frente a necesidades de liquidez del Fondo.

Estructura Financiera

El financiamiento del valor total de la inversión (US$26.05 millones) se integra por tres fuentes: un préstamo bancario (82.9% del total), los aportes de los inversionistas (10.9%) por medio de los Valores de Titularización – Títulos de Participación (VTRTNULM) y los flujos internos que genere el proyecto de desarrollo (6.2% restante) a través de las primas como anticipos y reserva de los apartamentos.

Tabla 2. Financiamiento – Proyecto de construcción Nu La Mascota

Estructura Financiera	
Monto de Capital	**$2,830,000**
% Capital	**10.9%**
Flujos internos	**$1,620,000**
% Flujos internos	**6.2%**
Monto de Deuda	**$21,600,000**
% Deuda	**82.9%**

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

En cuanto a la deuda que ha sido contratada por el originador, el proyecto cuenta con una línea de crédito no rotativa aprobada por US$21.6 millones, cuyo plazo es de 36 meses (35 meses incluyen periodo de gracia de capital). Mientras que la forma de pago es durante los primeros 35 meses únicamente intereses y una última cuota por el saldo del capital más intereses al vencimiento del crédito o antes, con el producto de la venta de los apartamentos. El desgrave establecido por cada apartamento vendido es del 80% del valor de los mismos, el cual será abonado al saldo de capital. En términos de garantías, dicha deuda presenta hipoteca abierta sobre la propiedad, firmas solidarias de algunas empresas del grupo al que pertenece el originador y la cesión de la póliza de seguro de daños sobre las construcciones. Una vez esté constituido el Fondo de Titularización, se trasladará dicha deuda al FTIRTNULM bajo condiciones similares.

La estructura de financiamiento se pondera como favorable para el proyecto de desarrollo, en virtud que la forma de pago permite calzar de manera apropiada con los flujos que se perciban por la comercialización de los apartamentos, sin causar una presión fuerte en la liquidez del Proyecto de construcción Nu La Mascota.

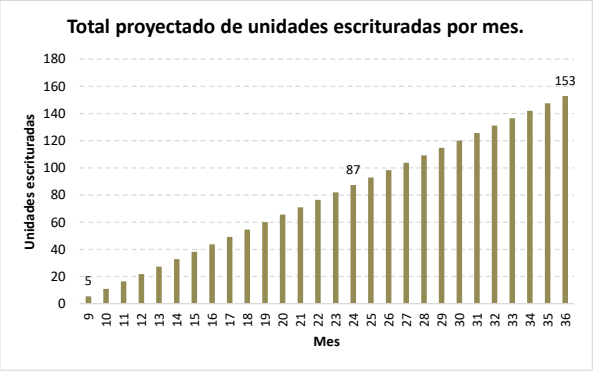
En otro aspecto, la emisión de valores de participación VTRTNULM totalizará US$2.83 millones, de un programa de US$15 millones; conllevando a que cerca del 81.1% de este último se encuentre disponible, en caso las necesidades de liquidez/capital de trabajo lo demanden.

Acorde con la mezcla de fondeo, donde la deuda bancaria tiene la mayor participación en el financiamiento de la fase de desarrollo del Proyecto de construcción Nu La Mascota, los niveles de apalancamiento serán elevados y tenderán a la baja a medida se realicen la venta de los apartamentos. En ese sentido, la relación deuda sobre patrimonio cerraría en 6.6 veces (x) en el mes 6, de acuerdo con el modelo financiero; destacando que a partir del mes 9 comenzaría a disminuir, producto de la venta gradual de las unidades habitacionales. En el mes 32, se cancela la totalidad del préstamo.
Con respecto al indicador valor del inmueble/deuda proyectada, ésta presenta un valor superior al 119%. Entre el mes 0 al 12, se observa una tendencia de estabilidad debido a que el ritmo de desembolsos es similar al avance de obra. Del mes 18 al 30, hay una tendencia creciente por las amortizaciones al principal y por el inventario de apartamentos disponibles para la venta. Finalmente, el indicador decrece explicado por la escrituración de todos los apartamentos.
El volumen de la deuda del proyecto de desarrollo con res-

pecto a su EBITDA (a doce meses) proyectado, se prevé que sea elevada en sus primeros meses, congruente con la naturaleza del proyecto. Posteriormente, el indicador disminuye hasta cancelar el préstamo bancario. En sus primeros meses, el FTIRTNULM no presentará EBITDA porque las unidades habitacionales estarán en proceso de construcción. Adicionalmente, del mes 12 al 18, la deuda/EBITDA pasa de 19.6x a 5.3x, decreciendo hasta llegar a cero.

Estructura de Ingresos

Los ingresos del Proyecto de construcción Nu La Mascota se integran por la venta de apartamentos clasificados en cuatro secciones, totalizando 153 unidades y 22,138.70 m^2 de área de construcción (10,812.90 m^2 es el área vendible). Cabe mencionar que el proyecto presenta configuraciones para 1, 2, y 3 habitaciones, cuyo precio promedio de apartamento es de US$212,235.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El proyecto inició su construcción en marzo de 2025 y con base en sus proyecciones, en febrero de 2027, estaría finalizando esta etapa y de forma automática iniciaría la fase de comercialización y venta de las unidades. De esta manera, en el mes 36 se espera que se vendan el 100% del inventario; totalizando el Fondo de Titularización un ingreso global por US$32.5 millones.

Por su parte, el precio de venta del metro cuadrado para el proyecto es de US$3,003.08; haciendo notar que dicho precio es similar al de otros proyectos verticales cercanos que están en fase de desarrollo a la fecha. Al respecto, la ubicación estratégica de la torre es una zona céntrica de alto valor y es de las más exclusiva de la capital; determinando que el precio incorpore dichos atributos.

Acorde con las cifras proyectadas del proyecto, el precio de las unidades habitacionales ya incorpora la asignación uno o varios parqueos en función del área del apartamento. Asimismo, dentro de los supuestos del modelo financiero del FTIRTNULM se señala que no existen otros ingresos (ingresos financieros, ganancias de capital por realización de activos productivos, entre otros).

Estructura de Egresos

Los diversos egresos que registrará el FTIRTNULM se componen por: costo de venta, gastos de venta y comercialización, gastos administrativos, gastos del Fondo, gastos financieros y otros. Se señala que dichos egresos se reconocerán en el estado de determinación de excedentes del Fondo de Titularización en el periodo en que finalice la construcción.

El costo de venta es el egreso de mayor relevancia, destacando que representa el 77% de los ingresos, debido a que incorpora todas las partidas que fueron requeridas durante la fase de construcción. El gasto financiero sigue en relevancia, destacando que absorbe inicialmente un 12% de los ingresos y luego, esta proporción decrece en los meses siguientes por los pagos a capital del préstamo.

Rentabilidad del Proyecto

En virtud que el Proyecto de construcción Nu La Mascota se encuentra en etapa de construcción, el FTIRTNULM no registrará montos en las cuentas del estado de determinación de excedentes en sus primeros meses de operación, aspecto inherente en este tipo de proyectos. Adicionalmente, en el modelo financiero del FTIRTNULM se proyecta que los ingresos y gastos se contabilizarán a partir del mes 9. Una vez finalizado el proceso de escrituración de todos los apartamentos, se prevé que los excedentes acumulados totalicen aproximadamente US$4.4 millones.

Durante el periodo de operación proyectado del FTIRTNULM, se prevé que el margen neto promedio alcanzaría el 14.1%; reflejando un margen favorable para los tenedores de valores. Asimismo, el ROAA y ROAE promedio del Proyecto de construcción Nu La Mascota se ubicarían aproximadamente en 15.7% y 65.7%, respectivamente.

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Una vez el Fondo de Titularización haya finalizado con la comercialización de todas las unidades habitaciones e inicie con su proceso de liquidación, el patrimonio independiente pagará todas sus obligaciones y luego, distribuirá beneficios a los tenedores de los títulos de participación (renta variable). El pago que haría el FTIRTNULM para los Tenedores de Valores totalizaría en torno a los US$7.2 millones, dividido de la siguiente manera: i) repago de capital (US$2.83 millones) y ii) excedentes acumulados (US$4.4 millones).

Por otra parte, la tasa interna de retorno anual de los tenedores de la emisión VTRTNULM será del 30.85%. Asimismo, se destaca que los excedentes a distribuir representarían cerca del 156% del importe de los títulos valores a colocarse.

Con base en el análisis del proyecto de desarrollo, Zumma Ratings concluye que algunas variables relevantes que determinarán si el desempeño real del Proyecto de construcción Nu La Mascota será similar a proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases importantes en su cronograma; ii) que el ritmo de comercialización del inventario de apartamentos no registre atrasos y iii) que el precio de venta del m^2 no experimente disminuciones significativas.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del FTIRTNULM. El escenario base que la agencia calificadora toma para la evaluación es el modelo financiero elaborado por la Sociedad Titularizadora. La variable seleccionada para estresar los flujos del proyecto fue el precio de venta del m^2 del área útil.

En los diferentes escenarios de sensibilidad elaborados por Zumma Ratings, el precio de venta del m^2 se contrae entre un 3.0% y 10.0%; conllevando a que el retorno proyectado del FTIRTNULM disminuya según cada escenario. Adicionalmente, es importante destacar que, en dichos supuestos, el servicio de la deuda se cubre y todos los inversionistas recibirían el repago del aporte en participaciones y excedentes (aunque menores que los recibidos en el escenario base).

Al respecto, se menciona que los niveles de rentabilidad del proyecto permiten absorber de forma adecuada desviaciones razonables en sus principales cifras proyectadas (ingresos, inversión inicial, gastos, entre otros). Además, el alto nivel de comercialización del proyecto constituye un buen mitigante frente a la posible tendencia de disminución en el precio de venta del m^2.

Bajo el actual entorno, los costos de construcción han aumentado su precio, presionando los márgenes de rentabilidad de los diversos proyectos residenciales en El Salvador. No obstante, el importante avance de obra del Proyecto de construcción Nu La Mascota permite gestionar apropiadamente dicho contexto.

Adicionalmente, la dinámica actual en el mercado inmobiliario salvadoreño, donde el precio del m^2 para vivienda exhibe un repunte por la fuerte demanda, en línea con el fomento del Gobierno en turno para incentivar el sector construcción.

Lo anterior, ha impulsado una demanda de inmuebles no solo de locales, sino de personas residentes en el extranjero ya sea como fuente de ingresos adicionales (alquiler), ahorro familiar (plusvalía a futuro) o para vivir en El Salvador. Este último factor ha ganado fuerza, principalmente para salvadoreños en Estados Unidos.

ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NU LA MASCOTA
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(EN US DÓLARES)

	JUN.26P		DIC.26P		DIC.27P		DIC.28P		JUN.29P		JUL.29P	
	(Mes 0)	%	(Mes 6)	%	(Mes 18)	%	(Mes 30)	%	(Mes 36)	%	(Mes 37) Liquidación	%
ACTIVOS												
Activo Corriente												
Efectivo	73,105	3%	68,596	0%	1,037,047	6%	2,104,273	28%	7,240,665	100%	-	-
Gastos pagados por anticipado	-	0%	243,540	1%	156,561	1%	52,187	1%	-	0%	-	-
Total Activo corriente	**73,105**	**3%**	**312,136**	**1%**	**1,193,608**	**7%**	**2,156,460**	**29%**	**7,240,665**	**100%**	**-**	**-**
Activo no Corriente												
Inversión en inmuebles	2,756,895	97%	22,729,858	99%	16,043,726	93%	5,347,909	71%	-	0%	-	-
Total Activo no Corriente	**2,756,895**	**97%**	**22,729,858**	**99%**	**16,043,726**	**93%**	**5,347,909**	**71%**	**-**	**0%**	**-**	**-**
TOTAL ACTIVO	**2,830,000**	**100%**	**23,041,993**	**100%**	**17,237,335**	**100%**	**7,504,369**	**100%**	**7,240,665**	**100%**	**-**	**-**
PASIVOS												
Préstamos con instituciones bancarias	-	0%	18,803,043	82%	12,322,287	71%	1,189,032	16%	-	0%	-	-
Excedentes acumulados	-	0%		0%	1,041,304	6%	3,137,422	42%	4,410,665	61%	-	-
Ingresos diferidos	-	0%	1,408,950	6%	1,043,743	6%	347,914	5%	-	0%	-	-
TOTAL PASIVO	**-**	**0%**	**20,211,993**	**88%**	**14,407,335**	**84%**	**4,674,369**	**62%**	**4,410,665**	**61%**	**-**	**-**
PATRIMONIO												
Títulos de participación	2,830,000	100%	2,830,000	12%	2,830,000	16%	2,830,000	38%	2,830,000	39%	-	-
TOTAL PATRIMONIO	**2,830,000**	**100%**	**2,830,000**	**12%**	**2,830,000**	**16%**	**2,830,000**	**38%**	**2,830,000**	**39%**	**-**	**-**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**2,830,000**	**100%**	**23,041,993**	**100%**	**17,237,335**	**100%**	**7,504,369**	**100%**	**7,240,665**	**100%**	**-**	**-**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NU LA MASCOTA
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(EN US DÓLARES)

	JUN.26P		DIC.26P		DIC.27P		DIC.28P		JUN.29P		JUL.29P	
	(Mes 0)	%	(Mes 6)	%	(Mes 18)	%	(Mes 30)	%	(Mes 36)	%	(Mes 37) Liquidación	%
Ingresos	**-**	**-**	**-**	**-**	**11,597,141**	**100%**	**13,916,569**	**100%**	**6,958,284**	**100%**	**6,958,284**	**100%**
Ingresos por ventas Sección A	-	-	-	-	2,946,326	25%	3,535,591	25%	1,767,795	25%	1,767,795	25%
Ingresos por ventas Sección B	-	-	-	-	2,828,756	24%	3,394,507	24%	1,697,254	24%	1,697,254	24%
Ingresos por ventas Sección C	-	-	-	-	2,828,617	24%	3,394,340	24%	1,697,170	24%	1,697,170	24%
Ingresos por ventas Sección D		-		-	2,993,442	26%	3,592,131	26%	1,796,065	26%	1,796,065	26%
Gastos	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,292,343**	**80%**	**11,146,212**	**80%**	**5,635,758**	**81%**	**5,637,874**	**81%**
Costo de venta	-	-	-	-	8,913,181	77%	10,695,818	77%	5,347,909	77%	5,347,909	77%
Gastos de venta y comercialización	-	-	-	-	309,929	3%	371,914	3%	185,957	3%	185,957	3%
Gastos administrativos	-	-	-	-	5,000	0%	6,000	0%	58,652	1%	58,652	1%
Gastos del fondo	-	-	-	-	64,233	1%	72,480	1%	43,240	1%	45,356	1%
Excedente antes de otros ingresos y gastos	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,304,797**	**20%**	**2,770,357**	**20%**	**1,322,527**	**19%**	**1,320,411**	**19%**
Otros ingresos	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%		0%
Otros gastos	-	-	-	-	65,522	1%	78,627	1%	39,313	1%	39,313	1%
Gastos financieros	-	-	-	-	1,197,971	10%	595,613	4%	9,971	0%	9,971	0%
Excedente antes de impuesto	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,041,304**	**9%**	**2,096,118**	**15%**	**1,273,243**	**18%**	**1,271,126**	**18%**
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Excedente del ejercicio	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,041,304**	**9%**	**2,096,118**	**15%**	**1,273,243**	**18%**	**1,271,126**	**18%**

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.

La Metodología de Clasificación utilizada en el análisis fue la siguiente: "Metodología de Clasificación de Bonos Producto de Titulización". Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en el sitio web www.zummaratings.com.

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.
Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o trasmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.

Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Distrito de San Salvador, 20 de abril de 2026

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 19 de abril de 2026 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 Inmuebles de Ricorp Titularizadora NU La Mascota,** 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 producto de la emisión.

Atentamente,

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Sandra María Munguía Palomo
Representante Legal
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Casa de Corredores de Bolsa