

Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno– FTIRTC Cero Uno

Monto fijo de la Emisión: hasta US$5,000,000.00

RICORP TITULARIZADORA

Centré APARTAMENTOS

Junio 2025

Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno – FTIRTC 01 Por un monto fijo de hasta: US$5,000,000.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno – FTIRTC CERO UNO – 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 Residencial Centré que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno. La naturaleza del activo a titularizar es un inmueble por construir valuado según el método de costo en $1,028,481.00. 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 mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US$5,000,000.00).
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 5,000.
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.
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 tres años 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.
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 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.
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 proyectada del Fondo).

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

Razones literales:

LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR.
ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO.

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizando para inscribir a Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO, en sesión No. JD-18/2024, de fecha 12 de noviembre de 2024 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTC Cero Uno. 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-28/2025 de fecha 13 de junio de 2025 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores. Escritura Pública del Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré 01, otorgado ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano con fecha 19 de junio de 2025, 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 FTIRTC 01:
Ricorp Titularizadora, S.A.

Sociedad Originadora:
Basáltica, 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

Junio 2025

I. Contraportada

El Fondo de Titularización FTIRTC 01, 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
Fax: (503) 2133-3705
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
Fax: (503)2260-5578
Contacto: info@sgbsal.com

III. Auditor Externo:

Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.
Dirección: 17 Av. Norte y Calle El Carmen, Centro de Negocios Kinetika Nivel 8° Local 13B.
Sitio web: http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es
Teléfono: (503) 2218-6400
Fax: (503) 2218-6461
Contacto: ourrutia@bdo.com.sv

IV. Perito Valuador del Inmueble:

Nombre: Arquitecto Gladys Cecilia Nolasco de Soto
Sitio web: N/A
Dirección: Urbanización Yumuri, pasaje Caney, block G, casa N° 2, San Salvador Centro.
Teléfono: 2564-6254
Fax: N/A
Contacto: cecilia.desoto@yahoo.com

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 24
VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 25
IX. Información de la Titularizadora 27
X. Información del Originador 33
XI. Información del Constructor 36
XII. Información del Supervisor 39
XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados 41
XIV. Otros servicios 43
XV. Factores de Riesgo 44
XVI. Clasificación de Riesgo 54
XVII. Representante de los Tenedores de Valores 55
XVIII. Impuestos y Gravámenes 60
XIX. Costos y Gastos 61
XX. Anexos 63

Anexo 1: Características generales del Proyecto 65
Anexo 2: Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles 67
Anexo 3: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico 69
Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos 71
Anexo 5: Estados Financieros de la Titularizadora 73
Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección 75
Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. 77
Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora 79
Anexo 9: Clasificación de Riesgo 81
Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores 83

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las siete horas y cuarenta y cinco minutos del día veinte de junio de dos mil veinticinco. Ante mí, Ludina Adriana Navas Flores, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y siete 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, en lo sucesivo denominada "La Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO**", que puede abreviarse "FTIRTC CERO UNO", con Número de Identificación Tributaria cero seis dos tres – uno nueve cero seis dos cinco – uno uno seis - cero y que en adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRTC CERO UNO" o "Fondo", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** 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 **b)** Testimonio de la Escritura Matriz del Contrato de Titularización otorgado en el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de La Libertad, a las once horas y treinta minutos del día diecinueve de junio de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales de Claudia Elizabeth Arteaga Montano, en la cual consta la constitución del referido Fondo de Titularización como un patrimonio independiente, que su denominación es la expresada, el plazo, y demás condiciones que lo rigen y que la administración del Fondo de Titularización corresponde exclusivamente a la Sociedad Titularizadora; 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 y presentada en este 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.-**



III. Presentación del Prospecto

RICORP
TITULARIZADORA

Distrito de San Salvador, 15 de enero de 2025.

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Particiapción 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 residencial denominad "Centré Apartamentos".

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 Nivel Dos 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,

RICORP
TITULARIZADORA

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, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Tel.: (+503) 2133 – 3700, info@gruporicorp.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 Centré Cero Uno, en sesión número **JD-18/2024**, de fecha 12 de noviembre de 2024.

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.
- Una vez asentada la emisión en el Registro Público Bursátil, la Casa de Corredores respectiva solicitará su inscripción a una Bolsa de Valores.

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 Centré Cero Uno, en sesión No. CD-28/2025 celebrada el 13 de junio de 2025.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Matriz otorgada a las once horas y treinta minutos del día diecinueve de junio de dos mil veinticinco, 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 residencial "Centré Apartamentos" comprende el desarrollo y construcción de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto, a construirse sobre el inmueble con matrícula 60554983-00000.

V. Características de la Emisión[1].

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 su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Originador:	Basáltica, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Basáltica, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "Basáltica" 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 Centré Cero Uno, cuya abreviación es "VTRTC CERO UNO".
Naturaleza:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
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:	**Monto fijo:** Hasta CINCO 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 ampliaciones 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 del proyecto se deberán

[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.

	cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3 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 cinco 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 tres años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
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 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., 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 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 redención anticipada de los valores, ya sea parcial o totalmente y si hubiese Valores de Titularización redimidos que los Tenedores de Valores no hayan hecho efectivo su pago, la Titularizadora mantendrá hasta por ciento ochenta días más el monto pendiente de pago de los valores redimidos, el cual estará depositado en la Cuenta Discrecional. Vencido dicho plazo, lo pondrá a disposición de los Tenedores de Valores mediante el pago por consignación a favor de la persona que acredite titularidad legítima mediante certificación emitida por Cedeval.

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.

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) <u>Periodicidad de Distribución</u>: El Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos o se pueda llegar a incumplir un covenant o condición financiera establecido en el mismo;

ii) <u>Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos</u>: Se pagarán los Dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;

iii) <u>Fecha de Pago de los Dividendos</u>: Se pagarán los Dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;

iv) <u>Fecha de Declaración de Dividendos:</u> Ricorp Titularizadora, S.A. a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución Dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al Fondo de Titularización;

v) <u>Determinación del monto a distribuir</u>: Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar y 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; excepto que se trate de la distribución final donde podrán repartirse los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos.

Forma y Lugar de Pago:

La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en:

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 las cuales actualmente se encuentran ubicadas en Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad; y

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 FTIRTC CERO UNO; **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. **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 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 en el Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el que determine la Titularizadora en el Aviso de Colocación respectivo. **Aviso de Colocación.** La Titularizadora deberá remitir tres días hábiles antes de la colocación, la certificación del punto de acta de su Junta Directiva a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con la firma debidamente legalizada por notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación, la fecha de liquidación del tramo o serie, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la anotación electrónica de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, el precio base y mención sobre la opción de redención anticipada.
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 sus distintas ampliaciones 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 Residencial Centré que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este instrumento; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

El Proyecto se desarrollará en una etapa, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras dentro de la misma etapa. 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 cualquiera de sus ampliaciones o mejoras, 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:

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 inicialmente se construirá y desarrollará el Proyecto Residencial Centré para su operación y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble descritos previamente, según el siguiente procedimiento:

1. **Integración del Fondo de Titularización.**

Adquisición del Inmueble

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, del Inmueble ubicado en Concretera Salvadoreña entre veintiuna avenida sur y sexta calle poniente, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador, inscrito a favor de BASALTICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE 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 CINCO CINCO CUATRO NUEVE OCHO TRES – CERO CERO CERO CERO CERO (60554983-00000).

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

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta entregará al Originador hasta la suma de **UN MILLÓN VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,028,481.00),** 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 VTRTC CERO UNO; 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 VTRTC CERO UNO.

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.

2. 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 Residencial Centré.

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 de hasta **SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHO DÓLARES CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$799,308.89),** monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el 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 VTRTC CERO UNO; 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 VTRTC CERO UNO.

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.

3. A. Desarrollo del Proyecto de Construcción.

El Proyecto de construcción comprende una etapa. Luego de la integración del Fondo de Titularización, 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 Residencial Centrê.

B. Otras ampliaciones o mejoras.

En cualquier momento, se podrá llevar a cabo tantas ampliaciones, construcciones o mejoras dentro de la misma etapa como sean necesarias para continuar con el desarrollo del Inmueble. Para la

construcción de nuevas instalaciones 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 ampliaciones 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.

4. **Administración y Comercialización de los Inmuebles por cuenta del Fondo de Titularización**:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** 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 de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y **iv)** Segregar el Inmueble, gravarlo 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: **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 19 de mayo de dos mil veinticinco y con información financiera y cualitativa sobre el proyecto inmobiliario que será desarrollado, el modelo financiero del Fondo de Titularización; 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.
Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que 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 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 Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero. 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 inmueble está situado en Concretera Salvadoreña entre 21 avenida Sur y 6ª Calle Poniente, San Salvador Centro.

En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto Residencial Centré que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1.

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



El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende el desarrollo de un complejo residencial de apartamentos denominado "Centré".

El inmueble que se adquirirá, a título oneroso, para la integración del Fondo de Titularización, se encuentra ubicado en Concretera Salvadoreña, entre veintiuna avenida sur y sexta calle poniente, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, San Salvador, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador bajo la matrícula SEIS CERO CINCO CINCO CUATRO NUEVE OCHO TRES – CERO CERO CERO CERO CERO.

El valor total del inmueble a adquirir y que se pagará mediante permuta es de hasta la suma de **UN MILLÓN VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,028,481.00)**. Según dictamen de valúo, el valor de los Inmuebles asciende a la cantidad de **UN MILLÓN VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,028,481.00)** siendo así que el activo titularizado a adquirir representa el 20.56% del monto de la emisión. Sin embargo, vale aclarar que el valor antes referido es respecto del precio de adquisición del terreno sin las construcciones a realizar, por lo que es esperado que el valor total de los activos a titularizar aumente con el tiempo.

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Originador no ha iniciado con el proyecto de construcción. 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.



* Imágenes de carácter meramente ilustrativo.

Valúo

El Inmueble ha sido valuado por la arquitecto Gladys Cecilia Nolasco de Soto, por el monto de **UN MILLÓN VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,028,481.00)** perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV – CERO CERO SIETE SEIS - DOS CERO UNO UNO.

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 inmobiliario 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 cubrirán los Inmuebles

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 construcción**", 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.

Proyecto de Construcción: Centré - Apartamentos

Desarrollo del Proyecto de Construcción:



El complejo residencial de apartamentos "Centré" tendrá las siguientes características generales:

1. **Número de niveles a construirse por torre:** 9.
2. **Cantidad de unidades residenciales:** 180 distribuidos en 5 torres.

El proyecto incluye 5 tipologías de apartamentos que van desde los 53 m² a los 99 m². Inclusive, se ofrecen apartamentos con área de jardín. Entre otras características que serán necesarias para el proyecto residencial, su mantenimiento y administración.

La propiedad de los inmuebles estará sujeta a régimen de condominio. Se tiene contemplado que el Condominio cuente con 8 espacios de amenidades, tales como área de juegos, salón de usos múltiples, áreas verdes, entre otros.

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.

A continuación se presentan imágenes de referencia y meramente ilustrativas de lo que se pretende llevar a cabo dentro del Fondo de Titularización:











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 ampliación 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 de los apartamentos 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 y cualquiera de sus ampliaciones, construcciones 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 cien por ciento (100.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la 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 3.26.4, que contempla la política para la administración y comercialización del Proyecto por cuenta del FTIRTC 01, 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 de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y
- **iv)** Segregar el Inmueble, gravarlo y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores

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.

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.

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, en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores.

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

Asimismo, se presentan en el Anexo 6 de este Prospecto los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré 01 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 Centré:

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

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Centré. 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 podrá distribuir Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos o se pueda llegar a incumplir un covenant o condición financiera establecido en el mismo;

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 Junta Directiva o del Comité que ella designe, 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 dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar y 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, excepto que se trate de la distribución final donde podrán repartirse los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos.

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

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

IX. Información de la Titularizadora

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
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.

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
Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
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 Zaldívar	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 Salvador. Además, fue Vicepresidente Comercial de Telecorporación Salvadoreña TCS y Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, S.A.

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

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

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

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

JOSÉ MIGUEL CARBONELL BELISMELIS: Master en Administración de Empresas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE), Cuenta con un Diplomado en Finanzas impartido por la Escuela Superior de Economía y Negocios (ESEN). Ha sido Gerente General de MEXICANA de Aviación, Director de Servicios Generales Bursátiles (SGB), 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 ZALDÍVAR: Es licenciado en Administración egresado de Southern Methodist University, Dallas Texas, y MBA egresado de Wharton, Universidad de Pensilvania, Filadelfia. Consultor independiente, con 35 años de experiencia en el área de negocios, la mayor parte de ellos en el sector alimenticio. Hasta septiembre 2018, se desempeñó en el cargo de vicepresidente de Molinos Modernos. Anteriormente participó en la industria de productos de consumo masivo, harinas y galletas, en el cargo de gerente general en Molinos de El Salvador, y en el sector de agroindustria con Chiquita Banana en el cargo de director administrativo/financiero para Guatemala y Honduras. También, ha participado en el sector de empaques industriales con Cajas y Bolsas como director general para Guatemala; y en banca de inversión con Goldman Sachs & Co. como corredor de bolsa basado en Miami, Florida.

SANTIAGO ANDRÉS SIMAN: 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) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por el monto de US$60,000,000.00, fue asentada en fecha 28 de enero de 2021, bajo el número EM-0001-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por el monto de US$22,000,000.00, 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; **iii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de noviembre de 2021, bajo el número EM-0019-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iv)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por el monto de US$28,000,000.00, 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; **v)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por el monto de US$15,000,000.00, 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; **vi)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por el monto de hasta US$5,300,000.00, 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; **vii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por el monto de hasta US$35,000,000.00, 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; **viii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por el monto de hasta US$9,000,000.00, 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; y **ix)** Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación para Super Fast, S.A. de C.V. por el monto de hasta CINCO MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, a cargo del FTIRTSS Uno, en marzo de dos mil veinticinco.

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:	Basáltica, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Basáltica, S.A. DE C.V.
Número de Identificación Tributario	0614-301090-102-0
Sector Económico:	Actividades Inmobiliarias
Actividad Económica:	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Oficinas Administrativas:	Boulevard del Hipódromo, Colonia San Benito, #473, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que "BASÁLTICA, S.A. de C.V." participa en su calidad de originador, no tiene relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización, con excepción de relaciones de administración con el desarrollador del Proyecto y el constructor.

Antecedentes

Basáltica, 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. Dentro de sus finalidades sociales se encuentran la explotación de bienes sociales, todos los cuales podrán ser utilizados, transformados, lotificados, arrendados, hipotecados, pignorados, comprometidos, enajenados o gravados, en cualquier forma, entre otras relacionadas así como otras actividades lícitas permitidas por la Ley relativas a los objetos indicados en su Pacto Social.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Carlos Roberto Grassl Lecha	Administrador Único Propietario
Carmen María Grassl de Álvarez	Administrador Único Suplente

Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización

Basáltica 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.

El proyecto Residencial Centré comprende el desarrollo y construcción de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este instrumento, que se agregará al Legajo de Anexos del Protocolo, por lo que se considerará parte integrante del mismo; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. El Proyecto se desarrollará en una etapa, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras dentro de la misma etapa.

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 Residencial Centré con los que cuenta actualmente según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización. 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 Residencial Centré. 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 pagará la cantidad de hasta **SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHO DÓLARES CON OCHENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$799,308.89),** monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el 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 VTRTC CERO UNO; 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 VTRTC CERO UNO.

   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 VTRTC 01 que se han proyectado en el modelo financiero de la emisión para cubrir el presupuesto de construcción del Proyecto Residencial Centré, 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:

1. Aportes adicionales por diseños, permisos, planos e inmueble: si durante la construcción de cualquier fase del Proyecto se determina 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 del Comité de Construcción 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 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 etapa 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 del Comité de Construcción 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 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.

XI. Información del Constructor

Denominación Social:	Grupo Econ, S.A. de C.V.
Número de Identificación Tributaria:	0614-150987-002-9
Sector Económico	Construcción de obras de ingeniería civil N.C.P.
Actividad Económica:	Constructor
Oficinas Administrativas:	Boulevard del Hipódromo, Colonia San Benito, #473, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

La sociedad Grupo ECON, S.A. de C.V., es miembro del Grupo Empresarial del Originador, quien se dedica desde hace ya más de 60 años. En 1960 nace Concretera Salvadoreña. Su primer proyecto ejecutado fue la construcción del Puerto de Acajutla y el primer producto que se comercializó fue el concreto premezclado.

En 1987 los servicios se diversificaron sumando la venta y colocación de asfalto, agregados, desarrollo de proyectos, terracería y alquiler de maquinaria y equipo, esto generó la necesidad de dar un giro comercial convirtiéndose la marca en Grupo ECON.

El éxito de la empresa ha estado cimentado en los valores y principios institucionales y en su visión de ser la compañía que se caracteriza por la excelencia en la construcción, administración y desarrollo de Proyectos de Ingeniería, donde se respetan todas las ideas y se propicia el crecimiento profesional y personal. Grupo ECON ha generado cientos de empleos directos en cada uno de los proyectos, más otra cantidad importante de empleos indirectos.

Sus productos y servicios siempre se han caracterizado por cumplir con los mejores estándares de calidad, tiempos de entrega y garantía.

El primer proyecto desarrollado por esta empresa fue el mejoramiento de carretera a San Juan y San Miguel Tepezontes, en el Departamento de la Paz. Actualmente el sello de Grupo ECON se encuentra marcado en GRANDES PROYECTOS de infraestructura en El Salvador, tales como Paso Desnivel Útila, Paso Desnivel del Jaguar, Paso desnivel Naciones Unidas, Ampliación de la Carretera al Puerto de La Libertad, Bypass de Sonsonate, Mantenimiento periódico del pavimento asfáltico en la pista principal de aterrizaje en el Aeropuerto Internacional de El Salvador, Paso a Desnivel Claudia Lars, Etapa I y III del Periférico Gerardo Barrios en San Miguel entre otros.

Grupo ECON ha contribuido al desarrollo urbano y rural del país, con más de medio siglo en la Industria de la Construcción Salvadoreña y siguen avanzando.



Construcción de By Pass

San Miguel, Paquete III



Estabilización de Taludes

Carretera Puerto de La Libertad



Obras complementarias

Redondel Utila, C.C. La Joya



Acceso Boulevard

Monseñor Romero



Paso a Desnivel

"El Jaguar"



Paso a Desnivel

Redondel Claudia Lars

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	Project Management Office El Salvador, Sociedad Anónima de Capital Variable
Número de Identificación Tributaria	0614-130318-104-5
Sector Económico	Inmobiliario
Actividad Económica	Servicios de Ingeniería
Oficinas Administrativas	Ave. Las Magnolias 206, Edificio Insigne, nivel 09 oficina 08, San Salvador, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.

Experiencia:

Desde su creación PMO se ha dedicado al sector inmobiliario, ya sea ejecutando proyectos o acompañando en la supervisión de la ejecución de los mismos conforme a lo estimado en cada cronograma y presupuesto.

En ese sentido y como parte de su servicio de supervisión, PMO se dedica a brindar una gerencia de acompañamiento estratégico que combina el control técnico y administrativo, asegurando la correcta ejecución y finalización de cada proyecto bajo las condiciones acordadas. Nuestro enfoque de supervisión estratégica asegura que cada proyecto avance de forma ordenada, eficiente y exitosa.

A la fecha, cuenta con una diversidad de proyectos de construcción llevados a cabo con ellos o bajo su supervisión:


Vistas, El Encanto - Viviendas Unifamiliares


Torre Phoenix


Edificio Emblema, Fase 3 - Las Cascadas


Edificios Puerta del Alma - Torre II y III


Nneo Smart Propierties


Collection - Desarrollos Bienestar

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 torres de apartamentos, una vez finalizadas serán comercializadas y se venderán para generar 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, inicialmente 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 podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del Proyecto Centré, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

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 de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y **iv**) Segregar el Inmueble, gravarlo 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: En uso de las facultades previstas en el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá vender de forma total o parcial los Inmuebles.

4. Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación (si aplica): Para este proyecto no aplica, sin embargo, si se llegara a considerar el arrendamiento de los apartamentos construidos se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimiento y no se tengan evidencias de la posibilidad del cobro, deberán reconocerse como pérdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

5. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: 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 cualquiera de de sus ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios para el 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 (si aplica): Para este proyecto no aplica, sin embargo, si se llegara a considerar el arrendamiento de los apartamentos construidos la gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.

7. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el administrador de los Inmuebles cuando esto aplique. La Titularizadora podrá realizar visitas a los inmuebles con el fin de verificar la situación de los inmuebles en relación a su mantenimiento.

8. Políticas de garantías para el cumplimiento de las obligaciones de profesionales o empresas contratadas para el Fondo: 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

XIV. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré 01, contará con los siguientes servicios:

1. Auditor Externo:
Nombre: BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A.
Dirección: 17 Av. Norte y Calle El Carmen, Centro de Negocios Kinetika Nivel 8° Local 13B distrito de Santa Tecla, municipio de La Libertad Sur, departamento de La Libertad.
Sitio web: http://sv-www.bdo.global/es-sv/home-es
Teléfono: (503) 2218-6400
Fax: (503) 2218-6461
Contacto: Oscar Urrutia Viana
Número de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría: N°215
Número de Asiento Registral en la Superintendencia: AE-0028-1994

2. Perito Valuador del Inmueble:
Nombre: Arquitecto Gladys Cecilia Nolasco de Soto
Sitio web: N/A
Dirección: Urbanización Yumuri, pasaje Caney, block G, casa N° 2, San Salvador Centro.
Teléfono: 2564-6254
Fax: N/A
Contacto: cecilia.desoto@yahoo.com

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 Centré Cero Uno son los siguientes:

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

Riesgo legal 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 venta de los apartamentos del proyecto inmobiliario, 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 de los Inmuebles 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 las empresas para honrar sus obligaciones o provocan desocupación en los inmuebles terminados del Fondo de Titularización;

lo cual podrían deteriorar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Se trata de un riesgo propio 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 cambios en las estimaciones de los costos 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 de los apartamentos, 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 tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa post - construcción del proyecto, es decir, una vez los apartamentos estén construidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades del 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 inmobiliario 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 aprobación de los planos por parte de la Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de El Salvador, donde se determinó que los planos cumplen con las condiciones y medidas de prevención y seguridad contra incendios y evacuación que ordena la normativa vigente. Además, esta misma institución verificará el funcionamiento del sistema contra incendios a base de agua propuesto en las pruebas en la recepción final del proyecto.

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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 tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez los apartamentos estén construidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la

construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades del 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 los Inmuebles 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 ubican los Inmuebles, 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 tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez los apartamentos estén construidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades 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 ubican los Inmuebles, 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 de los Inmuebles, 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. De esta manera, se cuenta con permiso de construcción para

el proyecto, el cual fue otorgado por OPAMSS y donde se establecieron disposiciones para el tema de mantenimientos en el proyecto y lineamientos para la constitución del Régimen de Condominio.

Asimismo, de parte de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) ha otorgado Certificado de Factibilidad con Obra Hidráulica, detallando la factibilidad para el abastecimiento de agua en el proyecto a través de tubería frente al terreno, concediendo la acometida respectiva y un macromedidor global. También ha provisto factibilidad para el alcantarillado para la descarga de aguas residuales estableciendo específicamente el colector al que se conectará.

De la misma manera, el proyecto cuenta con la autorización por el Ministerio de Medio Ambiente para la ejecución del proyecto, donde no requiere la elaboración de un estudio de impacto ambiental. Asimismo, se cuenta con Permiso Municipal de Tala por parte de la Alcaldía de San Salvador estableciendo así las condiciones y las compensaciones a realizar en el proyecto.

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez los apartamentos estén construidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades del proyecto.

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

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 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 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.

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

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 para la venta de los apartamentos, 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.

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 aprobación de los planos por parte de la Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de El Salvador, donde se determinó que los planos cumplen con las condiciones y medidas de prevención y seguridad contra incendios y evacuación que ordena la normativa vigente. Además, esta misma institución verificará el funcionamiento del sistema contra incendios a base de agua propuesto en las pruebas en la recepción final 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 los Inmuebles, 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 para la venta de los apartamentos construidos dentro del inmueble del Fondo de Titularización.

Además, la inversión podría verse impactada si los apartamentos del proyecto no se logren 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 Deterioro y Adecuación de Inmuebles

Este riesgo se refiere a la degeneración y/o empeoramiento gradual de los inmuebles 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 planta fotovoltaica 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 de venta proyectados para los apartamentos de la torre en construcción difieran significativamente de los valores estimados inicialmente, ya sea por condiciones del mercado inmobiliario, cambios en la oferta y demanda, comportamiento de los compradores, 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 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 Contraparte en la adquisición y venta de inmuebles</u>
Se refiere a la posibilidad de que los compradores no cumplan con los compromisos asumidos durante el proceso de adquisición de los apartamentos. Este riesgo se relaciona con otros riesgos como el cambio en las proyecciones de venta, es decir, una contracción en la demanda inmobiliaria puede ocasionar cambios en las estimaciones de los costos del proyecto, y por ende, requerir la necesidad de búsqueda de nuevos clientes y costos extras. Este tipo de riesgo puede presentarse desde la firma de la promesa de compraventa hasta la escrituración final, afectando directamente el flujo de caja del proyecto, la planificación financiera y la estrategia de ventas del Originador. Por ejemplo, un cliente podría reservar un apartamento en etapa de preventa, pero luego desistir de la compra, retrasar los pagos pactados o no lograr la aprobación del crédito hipotecario, incluso después de firmar la promesa. En algunos casos, existe la posibilidad de que los compradores se retiren el proceso de compra, y se debe retomar la comercialización de esa unidad, generando costos administrativos adicionales y afectando la rentabilidad del proyecto.
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 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.

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 de los apartamentos, 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 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.

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. Para este riesgo, se tiene como mitigante el requerimiento al Comercializador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiación de armas de destrucción masiva. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, 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 para la venta de los apartamentos en el 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 afectada 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:

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 19 de mayo de 2025 y con información financiera proyectada del Fondo, 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-18/2024 de fecha 11 de noviembre de 2024, 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 Centré Cero Uno.
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 FTIRTC CERO UNO, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;

b) Entregar a la Titularizadora los recursos producto del pago de los Valores de Titularización que se hayan emitido con cargo al Fondo de Titularización después de haberse integrado totalmente el Fondo de Titularización, con el objeto de que los recursos en referencia sean ingresados al mencionado Fondo de Titularización;

c) Fiscalizar a la Titularizadora en los actos que realice respecto al Fondo de Titularización;

d) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos

de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;

e) Recibir y requerir información procedente de los custodios contratados por la Titularizadora para custodiar los activos del Fondo de Titularización y de los movimientos producidos en las cuentas del Fondo de Titularización, tales como: ingresos y egresos de activos, pagos de cupón, cobros de intereses, rescates, vencimientos, o cualquier otro que implique un cambio en la contabilidad del Fondo de Titularización; 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. 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%
CEDEVAL (Depósito Inicial de Documentos)[2]	0.00050%

Costos Iniciales sobre el Monto de emisión

Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora[3]	0.725%
CEDEVAL (Comisión por Depósito Inicial de Valores)[4]	0.03390%

Costos Iniciales Fijos

Inscripción de emisión por la Casa Corredora	$1,000
Inscripción de emisión en BVES	$1,145
Servicios legales y Notariales[5]	$5,000

Costos Periódicos (anuales)

Clasificadora de Riesgo[6]	$11,500
Auditor Externo[7]	$5,000
Representante de Tenedores	$10,000
Perito Valuador de los Activos	$2,500
Papelería y otros varios	$500
Legalización de folios de libros contables y administrativos	$75
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora[8]	

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

[2] Costo sobre el valor total de los contratos.

[3] Calculada sobre el valor total y final, La comisión de estructuración se causará al momento de la primera colocación y será pagadera así: veinticinco por ciento (25%) de la comisión el mes siguiente a la colocación, y el setenta y cinco por ciento (75%) restante a través de tres cuotas iguales al primer pago en los meses consecutivos hasta completar el cien por ciento (100%) de la comisión indicada.

[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] Se aclara que para el primer año únicamente se contratará al auditor externo quien devengará honorarios por US$4,200. 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 CINCO MIL 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.

[8] La comisión por 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 será de $3,000 mensuales durante el período de construcción y, posteriormente, $5,000 durante la etapa operativa. Si el Originador o los inversionistas toman cualquier tipo de acuerdo que implique materialmente, la finalización de los servicios de administración del Fondo de Titularización por parte de Ricorp Titularizadora, se reconocerá, con cargo al Fondo de Titularización, una comisión por la cantidad equivalente al cero punto veinticinco por ciento del valor del Activo Neto del mes anterior a favor de Ricorp Titularizadora, al momento de la finalización anticipada de los servicios de administración.

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.

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, 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

Anexo uno

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 desglosan las características del inmueble a desarrollar:

Ubicación	23 avenida Norte con 6-10 Calle Poniente, San Salvador Centro
Espacios y estructuras que lo compondrán	5 torres de apartamentos con 220 estacionamientos a nivel de superficie.
Área total del terreno	13,027 m2
Área total a construirse	14,620 m2
Número de niveles a construirse	9
Descripción de zonas verdes	Múltiples zonas verdes alrededor del complejo. Ingreso peatonal con jardineras a los costados que incluyen pequeñas áreas sociales. Area social para uso de barbacoa, zona verde alrededor de esta zona. Plaza de estacionamientos en superficie con su separación arborizada junto con una ceiba de mas de 5 metros de altura como parte central de la plaza de estacionamientos. Area verde en la parte trasera con diferentes amenidades de juegos para niños y canchas multiusos.
Amenidades	Cancha multiuso, salón multiuso, área de barbacoas, salón co-work, jugos para niños, estacionamientos de bicicletas
Distribución y áreas a desarrollarse	5 torres, 2 en la parte frontal y 3 en la parte trasera del terreno.
Cantidad de plazas de parqueo	220
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	Sistema de formaletas para estructura de hormigón.
Sistema antisísmico implementado	Geopiers y loza de fundación.
Tecnología en eficiencia energética utilizada	No aplica.
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	Inicio Construcción: Enero 2025 Fin de Construcción: Mayo 2026

Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	Construcción de 5 torres se realizará en simultaneo aprovechando la eficiencia de construcción modular con el sistema de formaletas.
Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	Se contratará a una empresa reconocida en las labores de supervisión en obras de edificación vertical. El alcance de la supervisión de realizar según lo establecido en las normas.

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles

GLADYS CECILIA NOLASCO DE SOTO
PV-113/ 2002 ARQUITECTO

INFORME DE AVALÚO URBANO
UBICADO EN
"BARRIO EL CALVARIO, 23 AVENIDA SUR Y 6-10 CALLE PONIENTE, LOTE S/N, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR"

Propietario: BASALTICA S.A. DE. C.V.
Solicitante: BALSALTICA S.A. DE C.V.
Presenta: Arq. Gladys Cecilia Nolasco de Soto
Inscripción: PV-113/2002



VALOR DE MERCADO a partir del enfoque comparativo	**$1,028,481.00**
VALOR DE REPOSICIÓN a partir del enfoque del costo.	**$1,028,481.00**

San Salvador, 23 de abril del 2025

URBANIZACION YUMURI, PASAJE CANEY, BLOCK G, CASA No. 2, SAN SALVADOR,
TEL 25 64 62 54, TEL CEL: 76 82 21 69

INFORME GENERAL DE VALUACION

1. DATOS GENERALES DE INMUEBLE A VALUAR

A SOLICITUD DE	:	BASALTICA S.A. DE C.V.
FECHA DE INSPECCION	:	15 de abril de 2025
PROPIETARIO	:	BASALTICA S.A. DE C.V.
UBICACIÓN LEGAL	:	SUBURBIOS DEL BARRIO EL CALVARIO, FORMADA POR LA SEXTA CALLE PONIENTE Y LA VEINTITRES AVENIDA SUR, IDENTIFICADOS COMO LOTES SIN NUMERO, LOTE A, LOTE B.
UBICACIÓN SEGÚN CAMPO	:	BARRIO EL CALVARIO, 23 AVENIDA SUR Y 6-10 CALLE PONIENTE, LOTE S/N, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR
NÚMERO DE INSCRIPCION	:	60554983-00000
SITUACION LEGAL	:	SIN GRAVAMEN
TIPO DE INMUEBLE	:	INMUEBLE DE NATURALEZA URBANA. CON CONSTRUCCIONES.
USO DEL INMUEBLE	:	ACTUAMENTE SIN USO. ANTERIORMENTE DE USO INDUSTRIAL.
OCUPADO POR	:	DESHABITADO.
FINALIDAD DE AVALUO	:	VALUO INICIAL
INSUMOS	:	ESCRITURA DE REMEDICION DE INMUEBLE CON FECHA DE 28 DE OCTUBRE DE 2020; CERTIFICACION EXTRACTADA CON FECHA DE 01 DE ABRIL DE 2025.

2. DESCRIPCION DEL ENTORNO

La zona donde se ubica el inmueble es una de las zonas urbanas más antiguas de San Salvador, en los alrededores hay poco desarrollo comercial, la mayoría de inmuebles en la zona son utilizados para almacenamiento de materiales. Cerca está la 25 Av. Norte; la cual es una arteria de bastante tráfico vehicular y sobre la cual hay desarrollo comercial como ventas de repuestos de vehículos, gasolineras, mercado Cuscatlán, Parque Cuscatlán, Hospital Rosales, también está cercana la denominada 6-10 calle poniente; sobre la cual hay algunos negocios como, almacenes, talleres,

oficinas y viviendas, la mayoría de inmuebles son bodegas. Hacia el oriente está delimitado por zonas habitacionales de desarrollo progresivo, así como también por la continuación de la quebrada la Mascota sobre la rivera de esta; hay construcciones variadas como bodegas, viviendas de nivel económico bajo. Al sur también linda con construcciones de bodegas, viviendas, etc. El inmueble se ubica en el Barrio El Calvario, al cual se accede por la 23 Avenida Sur y sobre la 6-10 Calle Poniente. La zona cuenta con todos los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, red de drenaje de aguas negras y transporte público. El nivel económico en la zona se considera variado. Según investigaciones realizadas la zona donde se ubica el inmueble presenta un índice delincuencial moderado.

3. ENTORNO ECOLOGICO Y POSIBLES RIESGOS NATURALES, FISICOS Y AMBIENTALES

El inmueble cuenta con acceso al final de la 23 Avenida Sur y una parte del inmueble linda con la 6a-10a Calle Poniente. De poniente a oriente está atravesado por el rio o quebrada La Mascota; en ese tramo fue construida una bóveda de la cual se desconoce las características estructurales con que fue construida. No se cuenta con registros o estudios de la calidad actual de la bóveda. A la fecha no se tiene registros que el caudal del rio haya sobrepasado el nivel actual del lote, por lo observado en el campo el nivel de la quebrada hasta el nivel del lote tiene una diferencia aproximada de unos 15 metros. de altura. El entorno del inmueble está formado por zonas de desarrollo progresivo; como comunidades, zonas donde hay construidas bodegas o galeras; hacia el norte y al sur del lote. Sobre la calle denominada 6ª-10ª calle a la altura de la 23 Av. Sur es poco el desarrollo que se ha dado, mayormente de venta de repuestos, y como almacenamiento (bodegas). Un poco más alejado hay desarrollo comercial un poco más variado. Esta cerca el Parque Cuscatlán, Venta de repuestos, Mercado Cuscatlán, Colonia Flor Blanca donde la mayoría de inmuebles son utilizados para negocios; son pocas las casas utilizadas para habitar. Según investigaciones realizadas la zona se considera con índice delincuencial moderado.

4. RIESGOS FUNDAMENTADOS

En el campo se constató que el inmueble está afectado por el cruce de una quebrada de poniente a oriente, la cual atraviesa el lote. Sobre este cauce se construyó una bóveda hace aproximadamente 46 años, según información recabada en el lugar.

Preocupaciones y riesgos:

- **Falta de diseño y estudio técnico:** Se desconoce si existe un diseño que respalde la calidad de la bóveda y garantice su integridad estructural a largo plazo. Esta falta de documentación técnica genera incertidumbre sobre la capacidad de la bóveda para soportar cargas adicionales y resistir el paso del tiempo.
- **Riesgo para construcciones cercanas:** La construcción de un edificio de oficinas cercano a la bóveda genera preocupación, ya que no se ha evaluado el riesgo potencial para las estructuras existentes y futuras. La falta de un estudio geotécnico integral impide determinar si la bóveda es adecuada para soportar las cargas adicionales y si las construcciones cercanas podrían verse afectadas por su presencia.

- **Impacto en el valor del inmueble:** La incertidumbre sobre la calidad de la bóveda, los riesgos para las construcciones cercanas y el deterioro observado podrían afectar negativamente el valor actual del inmueble.

Recomendaciones:

1. **Realizar un estudio geotécnico exhaustivo:** Es fundamental realizar un estudio del suelo y las condiciones hidrológicas para evaluar la capacidad portante de la bóveda, determinar si existen riesgos de asentamiento diferencial y establecer si las construcciones cercanas están en peligro.
2. **Evaluar la integridad estructural de la bóveda:** Se recomienda realizar una inspección detallada de la bóveda para determinar su estado actual e identificar posibles daños o signos de deterioro. En caso de ser necesario, se podrían realizar pruebas de carga para evaluar su capacidad real.
3. **Diseñar e implementar medidas de mitigación:** En función de los resultados de los estudios y evaluaciones, se deberán diseñar e implementar medidas de mitigación para garantizar la seguridad de las construcciones existentes y futuras. Estas medidas podrían incluir la construcción de muros de contención, el refuerzo de la bóveda o la reubicación de las estructuras en zonas más seguras.

5. CONTAMINACION

La contaminación ambiental en la zona es la generada por el bióxido de carbono que producen los vehículos que circulan en la zona y la que podría generar la quebrada por la inmediatez al inmueble.

6. FACTORES QUE INCIDEN EN EL INMUEBLE:

NEGATIVOS:

- El inmueble está afectado por el cruce de una quebrada de poniente a oriente en medio del lote; sobre ese cause le construyeron una bóveda que data de muchos años atrás.

POSITIVOS:

- Fácil acceso a la zona. Accesibilidad a: transporte público, hospitales, parques, Mercados, Museo, centro de San Salvador etc.

7. DESCRIPCION DEL TERRENO

El inmueble es de forma irregular, con linderos de trazo recto y topografía conformada en terrazas planas en la gran mayoría; sobre el lindero sur hay una terraza de más de diez metros de alto. La cual tenía un muro de contención el cual se deterioró y fue demolido, por el lindero oriente linda con Comunidad La Paz, y con el pasaje la bolsa el cual da acceso a una zona marginal y también a la quebrada, el inmueble está atravesado de poniente a oriente por la quebrada la Mascota; sobre la cual se observó que está construida una bóveda que tiene más o menos unos 46 años de haber sido

construida. Sobre la bóveda se ubica el área de estacionamiento, el inmueble tiene dos accesos; uno sobre la 23 Avenida Sur y el otro sobre la 6°-10° Calle Poniente, ambos accesos están sobre el lindero norte. en el lindero sur linda con propiedades vecinas y al poniente con las riberas de la quebrada y otras propiedades.

INSUMOS: Para la realización de valuó se contó con escritura de remedición de inmueble con fecha de 28 de octubre de 2020, certificación extractada con fecha de 1 de abril de 2025.

No se tuvo a la mano estudio ambiental

En el campo se verificaron los linderos del terreno según los datos de escritura, los cuales coinciden, por lo que para efectos de este valuó se ha considerado el área de terreno según escritura y se describen así:

Medidas y linderos según escritura:

LINDERO		**DISTANCIA (metros)**
Norte	:	**3 tramos**: 26.46, 8.1, 16.44 ml
Oriente	:	**24 tramos:** 11.79, 27.38, 2.14, 14.9, 9.87, 2.25, 3.78, 11.39, 6.97, 0.47, 5.42, 44.25, 24.92, 0.90,10.51, 26.25, 6.49, 4.08, 0.81, 8.21, 4.37, 5.78,45.97, 22.46 ml
Sur	:	**9 tramos:** 14.14, 12.12, 7.23, 2.58, 8.4,15.52, 10.08, 16.88, 7.09 ml
Poniente	:	**17 tramos**: 5.75, 0.89, 22.3, 29.49, 6.86, 9.88, 2.17, 7.47, 4.3, 12.5, 39.13, 2.75, 0.15, 30.67, 2.7, 9.95, 40.13 **ml**
AREA DE ESCRITURA	:	**13,026.37 m^2 = 18,638.13 v^2.**

Medidas y linderos según campo:

LINDERO		**DISTANCIA (metros)**
Norte	:	**3 tramos**: 26.46, 8.1, 16.44 **ml**
Oriente	:	**24 tramos:** 11.79, 27.38, 2.14, 14.9, 9.87, 2.25, 3.78, 11.39, 6.97, 0.47, 5.42, 44.25, 24.92, 0.90, 10.51, 26.25, 6.49, 4.08, 0.81, 8.21, 4.37, 5.78, 45.97, 22.46 ml

Sur	:	**9 tramos:** 14.14, 12.12, 7.23, 2.58, 8.42, 15.52, 10.08, 16.88, 7.09 ml
Poniente	:	**17 tramos**: 5.75, 0.89, 22.3, 29.49, 6.86, 9.88, 2.17, 7.47, 4.3, 12.5, 39.13, 2.75, 0.15, 30.67, 2.7, 9.95, 40.13 ml
AREA DE CAMPO	:	**13,026.37 m^2 = 18,638.13v^2.**

El área tomada en campo coincide con los datos descritos en escritura.

USO DE SUELO	Actualmente el inmueble está sin uso, aunque cuenta con infraestructura la cual está en estado de abandono
VOCACION	Mixto
TOPOGRAFIA	Plana
FORMA DEL LOTE	Irregular
TIPO DE ACCESO	vehicular.
VEGETACION	Arboles de sombra
SERVICIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	Agua potable, energía eléctrica. Aseo e iluminación.
TRANSPORTE PÚBLICO	Inmediato.

8. DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES A VALUAR

Actualmente el inmueble tiene construcciones las cuales se están deteriorando por falta de uso y mantenimiento, algunas de estas se han demolido por estar en mal estado.
Hay un edificio construido en uno y dos niveles, anteriormente funcionaban las oficinas, se encuentra ubicado; según lo observado en el campo cercano a la quebrada o bóveda que atraviesa el terreno. Actualmente el edificio presenta bastante deterioro por falta de mantenimiento, la mayor parte de la cubierta del techo tiene fracturadas las láminas lo que ha generado que se deteriore la mayoría del cielo falso por la filtración del agua lluvia; la cual se ha estancado en algunas áreas del piso y se han dañado puertas y la mayoría de divisiones de tabla yeso en la parte inferior presentando hongos. Los artefactos sanitarios están sucios y se están en proceso de deterioro. La construcción en dos niveles está en regular estado y presenta también deterioro por lo señalado anteriormente. Hacia el norte del edificio hay construida una galera la cual está en estado de deterioro, la lámina de la cubierta del techo esta corroída. Hacia el oriente del lote hay una pequeña oficina la cual se observa con un mantenimiento aceptable, la cual linda con las riveras de la quebrada. Los linderos del inmueble están definidos por tapiales y muros perimetrales los que se observan en regulares condiciones. Hay un muro que sirve de retención para una terraza donde funciona un estacionamiento; ese muro está dañado. Las áreas de rodaje de circulación presentan bastante deterioro.

Se asume que antes de realizar la construcción se realizaron todos los estudios de riesgos ambientales y estructurales adecuados al sitio, además se asume que se contemplaron cimentaciones las cuales cumplen con todas las normativas para el caso de edificaciones. Al igual que la construcción de la bóveda que atraviesa el terreno objeto de valuó.

8.1 CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION:

AMBIENTES	:	Oficinas, laboratorio- bodega, , área de servicio sanitario.
PISOS	:	Ladrillo de cemento y cerámico.
PAREDES	:	Bloque de concreto y ladrillo de cemento.
CIELO FALSO	:	Fibrolit y aluminio
ENTREPISO	:	Losa de concreto
TECHO	:	Lámina fibrocemento, lámina galvanizada.
PUERTAS	:	Metálicas, vidrio, plywood y tipo masonite.
VENTANAS	:	Estándar .
INSTALACIONES HIDRAULICAS		Grifería estándar
INSTALACION ELECTRICA		Bifilar
CISTERNA		No posee

9. ANALIS DEL VALOR DEL IMUEBLE

El presente informe corresponde a la valuación de un inmueble de naturaleza urbana, con el propósito de establecer el valor actual de mercado de este; en función a la oferta y demanda existente en el mercado de bienes raíces de este tipo y naturaleza; considerando la ubicación y demás características del terreno, la vocación, uso actual y potencial, características exógenas y endógenas, a efecto de proveer información real y veraz para la toma de decisiones, referente a esta propiedad.

METODOLOGIA

La valuación de este inmueble se desarrollará mediante la aplicación de los métodos: Comparativo, y el del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo.
El Método Comparativo, para obtener el valor económico de los bienes, en función a lo que dicta la oferta y la demanda de bienes conforme a las condiciones del mercado a determinada fecha, para lo cual se investigan bienes similares a objeto de comparación, contra el o los bienes sujetos de avalúo bajo el principio de sustitución; y equiparar sus diferencias aplicando técnicas y procesos estadístico-matemáticos y análisis que pueden facilitar un dictamen de valuación confiable.
El Método del Costo de Reposición o de Reemplazo Nuevo, debidamente depreciado, para obtener el o los valores de las edificaciones, instalaciones y demás mejoras; aplicando para la depreciación física la técnica y tabla mundialmente aceptada y conocida como Ross-Heidecke.

VALOR DEL INMUEBLE

METODO DE MERCADO

Debido a que en el mercado no se encuentran comparables con similares áreas construidas al inmueble sujeto, el inmueble se CONSIDERA ATIPICO, por lo que se han investigado terrenos con similares características, para establecer únicamente el **VALOR DEL TERRENO.**

Se han investigado inmuebles en venta en la zona, los cuales se han homologado a través del método de mercado para establecer el valor de la v2 de terreno.

El valor comercial de la Vara cuadrada estimada, responde a criterios que incluyen su ubicación, accesos, plusvalía, índices financieros y de un sondeo de mercado en la zona, riesgos físicos o ambientales que pueden afectar al inmueble.

VALOR DE MERCADO (VALOR DE TIERRA)

VALORACIÓN METODO COMPARATIVO												
NUMERACION DE COMPARABLES	1				2				3			
DIRECCIÓN DE LOS COMPARABLES	ZONA METROPOLITANA, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR				BOULEVARD DEL EJERCITO, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR				BO CONCEPCION, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR			
TIPO DE INMUEBLE	LOTE				LOTE				LOTE			
VALOR DE OFERTA (US$)	$ 300,468.00				$ 1,345,138.00				$ 683,922.40			
VALOR ESTIMADO (AJUSTADO)	$ 293,690.00				$ 1,332,360.00				$ 677,090.00			
FECHA DE VENTA O COT.	25/11/2024				25/11/2024				25/11/2024			
EDAD CRONOLOGICA (AÑOS)												
ÁREAS DE LOS INMUEBLES COMPARABLES	AREA TERRENO V²	3,004.68			AREA TERRENO V²	13,451.38			AREA TERRENO V²	6,839.22		
	AREA CONSTRUIDA M²				AREA CONSTRUIDA M²				AREA CONSTRUIDA M²			
FUENTE DE INFORMACION Y TEL.	https://www.locanto.com.sv/g/Naves-industriales-en-venta/35105/				https://www.locanto.com.sv/g/Naves-industriales-en-venta/35105/				https://inmobiliariagruposol.com/bodega-venta-san-salvador/4384915			
CALIFICACIONES	COMPARABLE 1			Sujeto	COMPARABLE 2			Sujeto	COMPARABLE 3			Sujeto
CARACTERISTICAS	Inferior	Equiv.	Superior	Correcc.	Inferior	Equiv.	Superior	Correcc.	Inferior	Equiv.	Superior	Correcc.
UBICACIÓN	X			1.10	X			1.10	X			1.05
ORIENTACION	X			1.05	X			1.05	X			1.05
DIMENSIÓN DEL TERRENO	X			1.8383			X	1.1147	X			1.3963
SEGURIDAD DE BOVEDA		X		0.90		X		0.90		X		0.90
CALIDAD DE LOS ACCESOS		X		1.05		X		1.05		X		1.00
GRADO DE URBANIZACION		X		1.00		X		1.05		X		1.05
TOPOGRAFIA UTIL			X	0.90			X	0.90			X	0.90
CALIDAD AMBIENTAL			X	0.95			X	0.95			X	0.95
FACTORES DE CORRECCION	1.7137				1.0923				1.2439			
VALORES HOMOLOGADOS	$ 503,626.24				$ 1,455,287.48				$ 842,173.67			
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE POR METODO DE COMPARABLES									US$ $ 933,700.00			
RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES												
	SE CONSIDERA COMERCIALIZACION A LARGO PLAZO.											
Analizada la informacion existente y aplicable, uso correcto del suelo, estado de conservacion y mercado inmobiliario actual para el inmueble con sus caracteristicas propias, se concluye que a la fecha efectiva de la tasacion, el valor de mercado del inmueble se establecio en base al metodo de:									COMPARABLES			
VALOR DE MERCADO:									$933,700.00			

METODO DEL COSTO

Para las construcciones se ha considerado el método de costo tomando en cuenta la tabla de Ross-Heidecke, de acuerdo al estado actual de las construcciones, características y calidad de los acabados. En el cuadro adjunto se une el valor de la tierra y las construcciones.

METODO DEL COSTO

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

COMPONENTE	VRN	VUT	EDAD	FE	FD	FFU	ED. REM	% REM	ED. EFEC	Fre	VNR	VUR
OFICINAS	$ 450.00	65	40	0.4740	0.2338	1	0	0.00%	40	0.2338	$ 105.21	15
OFICINAS DOS NIVELES	$ 420.00	65	40	0.4740	0.2338	1	0	0.00%	40	0.2338	$ 98.19	15
AREA DE OFICINAS	$ 400.00	65	40	0.9748	0.4808	1	0	0.00%	40	0.4808	$ 192.32	31
OBRAS EXTERIORES (CIRCULACION, TAPIAL, CASETAS)	$ 55,000.00	60	40	0.6680	0.2693	1	0	0.00%	40	0.2693	$ 15,913.74	17

CALCULO DE VALORES TOTALES

COMPONENTE	AREA (v2)	VALOR UNITARIO (v2)	VALOR TOTAL
TERRENO PLANO	18,638.13	$ 50.10	$ 933,700.00
			$ 933,700.00

COMPONENTE	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
OFICINAS	329.71	$ 105.21	$ 34,687.92
OFICINAS DOS NIVELES	218.18	$ 98.19	$ 21,423.86
AREA DE OFICINAS	118.32	$ 192.32	$ 22,755.63
OBRAS EXTERIORES (CIRCULACION, TAPIAL, CASETAS)	1.00	$ 15,913.74	$ 15,913.74
AREA TOTAL	666.21	VALOR CONSTRUCCIONES	$ 94,781.15
		VALOR DEL INMUEBLE	$ 1,028,481.15

El valor sugerido del inmueble es de UN MILLON, VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO DOLARES EXACTOS ($1,028,481.00 DOLARES)

CUADRO RESUMEN DE VALORES

VALOR DE MERCADO
a partir del enfoque comparativo

$1,028,481.00

VALOR DE REPOSICIÓN
a partir del enfoque del costo.

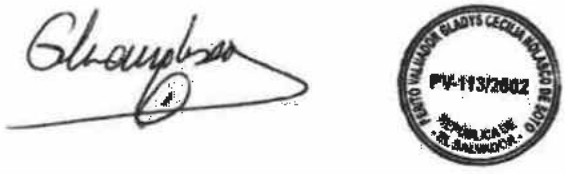
$1,028,481.00

10. OBSERVACIONES

- Actualmente el inmueble está desocupado.
- Las construcciones están desarrolladas en uno y dos niveles.
- Las construcciones no han tenido ningún tipo de mantenimiento, por el contrario, se están deteriorando por falta de este.
- La edad del inmueble se estima en unos 45 años aproximadamente,
- La ubicación geográfica que presenta es buena, ya que está ubicado en una zona de fácil acceso
- Para el costo del metro cuadrado de construcción, se considera según las características constructivas y el estado actual en que estas se encuentran.
- Se contó con certificación extractada
- Influyen positivamente el buen acceso de las vías y servicios públicos existentes en la zona y cercanía a otros servicios
- La vida útil remanente se obtiene multiplicando su VUT (Vida Útil Total) por el cociente que resulta entre el VNR (Valor Neto de Reposición) y VRN (Valor de Reposición Nuevo).
- Se aplica depreciación a la construcción por el método de ROSS-HEIDECKE, considerando la edad del bien, su vida útil estimada y el estado de conservación.
- **El objeto del valúo es para conocer el valor actual del inmueble, no para trámite bancario.**

No nos hacemos responsables de cualquier problema relacionado a las estructuras del inmueble ya que no se ha contado con peritaje de ingeniero estructural, ni de vicios ocultos en el inmueble. El inmueble valuado es el mostrado.

San Salvador, 23 de abril de 2025.



Arq. Gladys Cecilia Nolasco de Soto
Registro SSF N° PV-113/2002

El suscrito Perito(a) Valuador(a) 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 tiene ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación.

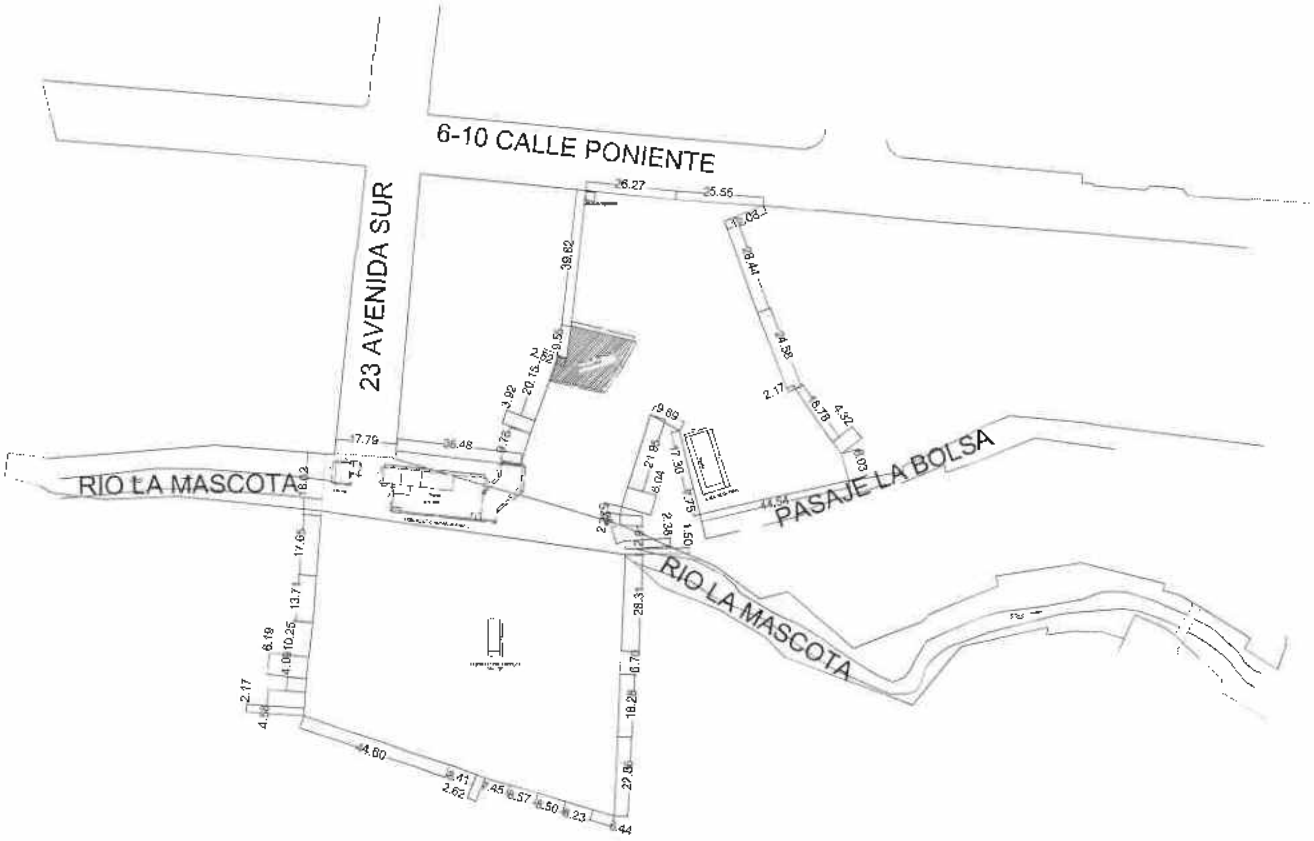
11. ESQUEMA DE UBICACIÓN (MACROLOCALIZACIÓN Y MICROLOCALIZACIÓN)

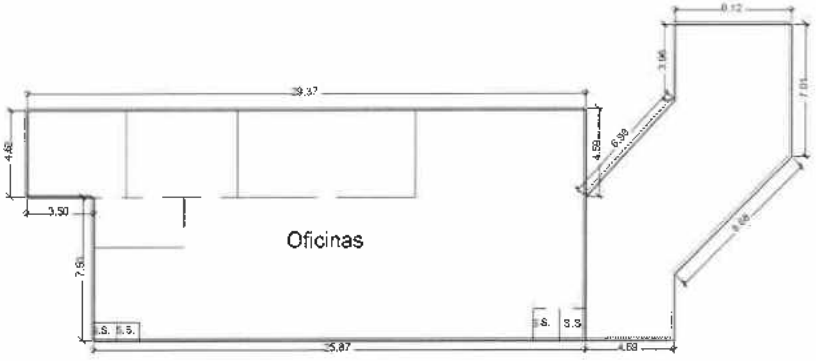


ESQUEMA DE UBICACIÓN (FORMA DEL TERRENO)

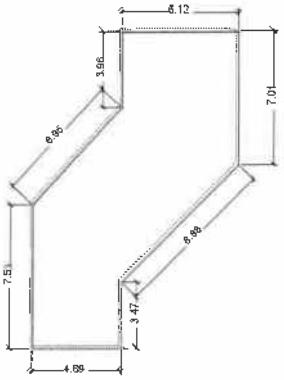


12. PLANTA ARQUITECTONICA





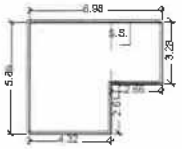
ÁREA DE OFICINAS PRIMER NIVEL



ÁREA DE OFICINAS SEGUNDO NIVEL



Caseta de vigilancia





AREA DE OFICINAS

13. FOTOGRAFIAS









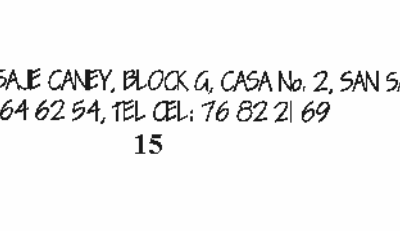











FOTOGRAFIAS





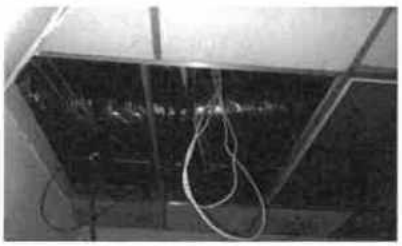












FOTOGRAFIAS

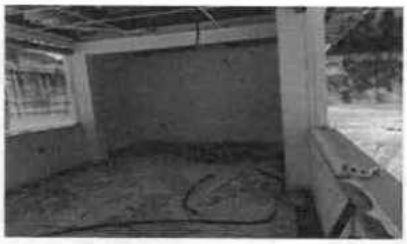



















FOTOGRAFIAS





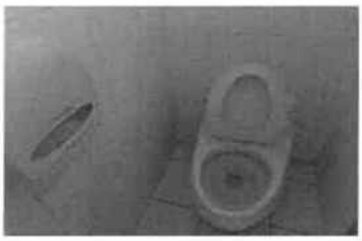















FOTOGRAFIAS



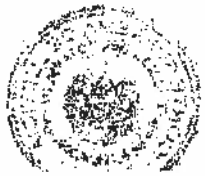








14. ANEXOS: ESCRITURA DEL INMUEBLE



NUMERO DOCE. LIBRO CATORCE. PROTOCOLIZACION DE RESOLUCION FINAL EN DILIGENCIAS DE REMEDICION DE INMUEBLE. En la ciudad de San Salvador, a las siete horas con veinte minutos del día veintiocho de octubre de dos mil veinte. Ante mi y por mí, BLANCA ESTER AMAYA ALEGRIA, Notario de este domicilio, cumpliendo con lo ordenado en el inciso final del artículo cuatro de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, PROTOCOLIZO el Acta Notarial que contiene la resolución final dictada en las diligencias de Remedición de un inmueble de naturaleza urbana, antes rústico, en urbanización, ubicado en Concretera Salvadoreña entre Veintiuna Avenida Sur y Sexta Calle Poniente de la Ciudad y Departamento de San Salvador, de una extensión superficial de DOCE MIL SESENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS equivalente a DIECISIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS, inscrito a favor de la sociedad BASALTICA, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse BASALTICA, S.A. de C.V., a la

IMPRENTA NACIONAL DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX. (503) 2231-9400 • TIRAJE DE: 22,326,001 AL 23,834,000 • ABRIL 2019

20200620478 25

GLADYS CECILIA NOLASCO DE SOTO
PV-113/ 2002 ARQUITECTO

PAPEL PARA PROTOCOLO

DIECISÉIS

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 22459891

matrícula número SEIS CERO CINCO CINCO CUATRO NUEVE OCHO TRES - CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvadora, la cual transcribo a continuación: "---------- En la ciudad de San Salvador, a las siete horas del día veintiocho de octubre de dos mil veinte. Ante mí y por mí, BLANCA ESTER AMAYA ALEGRIA, Notario, de este domicilio, **DECLARO: A) CONSIDERANDO FÁCTICO:** Las presentes diligencias han sido promovidas por el señor CARLOS ROBERTO GRASSL LECHA, de sesenta y dos años de edad, empresario, salvadoreño, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, portador del Documento Único de Identidad Número cero uno ocho cero uno seis seis cero – nueve y Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – cero tres uno cero cinco ocho – cero cero dos – uno, actuando en su calidad de Administrador Único de la Sociedad BASALTICA, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse, BASALTICA, S.A. de C.V., de nacionalidad Salvadoreña, de Naturaleza Anónima de Capital Variable, del domicilio de la Ciudad de La Libertad, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – tres cero uno cero nueve cero – uno cero dos - cero; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de la Escritura Testimonio Pública de Modificación del Pacto Social, otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a las dieciséis horas y cuarenta y cinco minutos del día cuatro de diciembre de dos mil nueve, ante la notario Reina Patricia Tenorio Salgado e inscrita en el Registro de Comercio al número **SIETE** del libro **DOS MIL QUINIENTOS VEINTE** del Registro de Sociedades, el trece de febrero de dos mil diez, de la que consta que se aumentó el capital mínimo de la Sociedad y la cual contiene íntegramente todas las cláusulas del pacto social, ser de la naturaleza, domicilio y nacionalidad, antes relacionadas, que dentro de su finalidad esta otorgar actos como el presente, de plazo indeterminado, que el gobierno de la sociedad es ejercido por la junta general de accionistas y por un administrador único, que la administración de la sociedad estará a cargo de la Junta General y de Un Administrador Único, quien es electo para un período de cinco años, administra y maneja los negocios de la sociedad con las más amplias facultades, y tiene la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad, y b) Certificación del punto cuatro del acta número cincuenta y ocho de Junta General Ordinaria de Accionistas, otorgada en la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, el veintiuno de junio

6057-1987

URBANIZACION YUMURI, PASAJE CANEY, BLOCK G, CASA No. 2, SAN SALVADOR,
TEL 25 64 62 54, TEL CEL: 76 82 21 69

DIECISIETE

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 22459892

uno seis- uno y Número de Identificación Tributaria cero uno cero dos – uno cinco cero uno siete cinco – uno cero uno - cinco, nombrada por usted perito, para proceder a la remedición de un inmueble de naturaleza urbana, antes rústico, en urbanización, ubicado en concretera salvadoreña entre veintiuna avenida sur y sexta calle poniente de la ciudad y departamento de San Salvador, inscrito a la matrícula número SEIS CERO CINCO CINCO CUATRO NUEVE OCHO TRES - CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador, a favor de la sociedad BASALTICA, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse BASALTICA, S.A. de C.V., le manifiesto que, cumplidos los trámites de ley, he terminado la remedición de dicho inmueble por lo que le informo lo siguiente: DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL TERRENO: El vértice nor oriente que es el punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas: NORTE doscientos ochenta y seis mil doscientos ocho punto diecinueve, ESTE cuatrocientos setenta y ocho mil treinta y seis punto setenta y seis y linderos siguientes: **LINDERO ORIENTE** partiendo del vértice Nor Oriente está formado por veinticuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, sur sesenta y ocho grados treinta y seis minutos veintisiete segundos oeste con una distancia de once punto setenta y nueve metros; Tramo dos, sur diecinueve grados dieciséis minutos cincuenta y dos segundos este con una distancia de veintisiete punto treinta y ocho metros; Tramo tres, sur cero tres grados veintidós minutos cuarenta y seis segundos este con una distancia de dos punto catorce metros; Tramo cuatro, sur veinte grados veintiún minutos cero seis segundos este con una distancia de catorce punto noventa metros; Tramo cinco, sur veintiocho grados cuarenta y un minutos treinta y cuatro segundos este con una distancia de nueve punto ochenta y siete metros; Tramo seis, norte sesenta y dos grados dieciocho minutos treinta y nueve segundos este con una distancia de dos punto veintidnco metros; colindando con Castillo Vásquez, Gloria Elizabeth y pared de bloque de concreto de por medio; Tramo siete, sur treinta y dos grados cuarenta y tres minutos diecisiete segundos este con una distancia de tres punto setenta y ocho metros; Tramo ocho, sur treinta y cinco grados cincuenta y nueve minutos cincuenta y cuatro segundos este con una distancia de once punto treinta y nueve metros; Tramo nueve, sur treinta y tres grados cincuenta y seis minutos cuarenta segundos este con una distancia de seis punto noventa y siete metros; Tramo diez, sur dieciséis grados once minutos veintiocho segundos oeste con una distancia de

cero punto cuarenta y siete metros; Tramo once, Sur trece grados cuarenta y dos minutos cero cuatro segundos este con una distancia de cinco punto cuarenta y dos metros; colindando con Osegueda de Zelaya, Teresa y con pared de bloque de concreto de por medio; Tramo doce, sur setenta y cinco grados treinta y ocho minutos cero ocho segundos oeste con una distancia de cuarenta y cuatro punto veinticinco metros; colindando con Sánchez Prieto, Serapio Mártir; Valle Maldonado, Federico Antonio; Flores Tejada, Calos Romeo y Torres, Noé Antonio, con cerco de malla ciclón y pasaje La Bolsa de por medio; Tramo trece, Norte once grados cuarenta y ocho minutos treinta y cinco segundos oeste con una distancia de veinticuatro punto noventa y dos metros; Tramo catorce, norte once grados treinta y cinco minutos treinta y seis segundos oeste con una distancia de cero punto noventa metros; Tramo quince, norte cincuenta y ocho grados diecinueve minutos cero un segundos oeste con una distancia de diez punto cincuenta y un metros; Tramo dieciséis, sur dieciséis grados veintidós minutos treinta y cinco segundos oeste con una distancia de veintiséis punto veinticinco metros; Tramo diecisiete, sur once grados cincuenta y nueve minutos cincuenta segundos oeste con una distancia de seis punto cuarenta y nueve metros; Tramo dieciocho, sur doce grados cuarenta y cuatro minutos cero seis segundos oeste con una distancia de cuatro punto cero ocho metros; Tramo diecinueve, sur cuarenta y ocho grados cero nueve minutos veintinueve segundos este con una distancia de cero punto ochenta y un metros; colindando con Lara de Cortez, María Luciana y con cerca de malla ciclón de por medio; Tramo veinte, sur doce grados treinta y siete minutos cero un segundos oeste con una distancia de ocho punto veintiún metros; Tramo veintiún, sur setenta y cinco grados cuarenta minutos cuarenta y un segundos este con una distancia de cuatro punto treinta y siete metros; colindando con quebrada La Mascota y con pared mampostería de cilindros de concreto con malla ciclón de por medio; Tramo veintidós, Sur doce grados cero cinco minutos cero ocho segundos oeste con una distancia de cinco punto setenta y ocho metros; Tramo veintitrés, sur cero dos grados veintinueve minutos treinta y cinco segundos oeste con una distancia de cuarenta y cinco punto noventa y siete metros; Tramo veinticuatro, sur cero cinco grados cuarenta y dos minutos veintiocho segundos oeste con una distancia de veintidós punto cuarenta y seis metros; colindando con Meléndez de Hércules, Mercedes Elena, con Pasaje ciento dos y con Meléndez de Hércules, Mercedes Elena; pared de bloque de concreto de por medio. **LINDERO SUR** partiendo del vértice Sur Oriente está formado por nueve tramos

PEDRO CORNEJO Y CIA DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V. PBX: (503) 2287-9400 - TIRAJE DEL 22,334,001 AL 23,834,000 - ABRIL 2019

DIECIOCHO

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 22459893

con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, norte setenta y tres grados veintiséis minutos trece segundos oeste con una distancia de catorce punto catorce metros; Tramo dos, norte setenta y dos grados veintitrés minutos treinta y siete segundos oeste con una distancia de doce punto doce metros; Tramo tres, norte setenta y dos grados diecinueve minutos cincuenta y un segundos oeste con una distancia de siete punto veintitrés metros; Tramo cuatro, norte setenta y dos grados cero cuatro minutos cero ocho segundos oeste con una distancia de dos punto cincuenta y ocho metros; Tramo cinco, norte sesenta y nueve grados cincuenta y cinco minutos treinta y ocho segundos oeste con una distancia de ocho punto cuarenta y dos metros; Tramo seis, norte sesenta y nueve grados doce minutos cero cero segundos oeste con una distancia de quince punto cincuenta y seis metros; Tramo siete, norte setenta grados treinta y nueve minutos cincuenta y seis segundos oeste con una distancia de diez punto cero ocho metros; Tramo ocho, norte setenta y un grados cuarenta y nueve minutos dieciséis segundos oeste con una distancia de dieciséis punto ochenta y ocho metros; Tramo nueve, norte setenta y un grados diez minutos cuarenta y dos segundos oeste con una distancia de siete punto cero nueve metros; colindando con Osegueda Servellón de Martínez, Juana; Alfaro Portillo, Alejandro; Andrade, Roberto; Duran Domínguez, Gilberto Orlando; Pineda, Petrona; Pastora Abrego, María Ester y Talleres Sarti Sociedad Anónima de Capital Variable, con pared de bloque de concreto de por medio. **LINDERO PONIENTE** partiendo del vértice Sur Poniente está formado por diecisiete tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, norte cero cinco grados veintinueve minutos diecisiete segundos este con una distancia de cinco punto setenta y cinco metros; Tramo dos, sur ochenta y siete grados treinta y dos minutos treinta y siete segundos este con una distancia de cero punto ochenta y nueve metros; Tramo tres, norte cero cuatro grados doce minutos veintiséis segundos este con una distancia de veintidós punto treinta metros; Tramo cuatro, norte cero cuatro grados cero nueve minutos diecisiete segundos este con una distancia de veintinueve punto cuarenta y nueve metros; Tramo cinco, norte cero seis grados cuarenta minutos treinta y ocho segundos este con una distancia de seis punto ochenta y seis metros; colindando con Valencia de Lozano, Blanca Mélida; Mejía Campos, Juana de Jesus Marina; Mejía Cardona, Deisy del Carmen; Municipalidad de San Salvador; Villalta Portillo, Francisco; Villalta, Roma Mélida y Motor Service S.A. de C.V., con cerco de malla ciclón sobre pared de bloque de concreto de por medio; Tramo seis, norte catorce grados cuarenta

y cinco minutos cuarenta y siete segundos este con una distancia de nueve punto ochenta y ocho metros; Tramo siete, norte setenta y un grados cero seis minutos treinta y siete segundos oeste con una distancia de dos punto diecisiete metros; colindando con quebrada La Mascota y con pared de mampostería de cilindros de concreto con malla ciclón de por medio; Tramo ocho, norte diecisiete grados cuarenta y un minutos cuarenta y ocho segundos este con una distancia de siete punto cuarenta y siete metros; Tramo nueve, sur cuarenta y siete grados cuarenta y un minutos catorce segundos este con una distancia de cuatro punto treinta metros; colindando con BASALTICA, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse BASALTICA, S.A. de C.V. y con pared de bloque de concreto de por medio; Tramo diez, Sur ochenta y cuatro grados trece minutos treinta segundos este con una distancia de doce punto cincuenta metros; colindando con la final veintitrés avenida sur y con pared de bloque de concreto y pontón de acceso al inmueble objeto de esta descripción; Tramo once, sur ochenta y tres grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y seis segundos este con una distancia de treinta y nueve punto trece metros; Tramo doce, norte veinticuatro grados cero cuatro minutos doce segundos este con una distancia de dos punto setenta y cinco metros; Tramo trece, norte veintiún grados cuarenta y tres minutos cuarenta y nueve segundos este con una distancia de cero punto quince metros; Tramo catorce, norte veinte grados cincuenta y cuatro minutos veintiocho segundos este con una distancia de treinta punto sesenta y siete metros; colindando con González Marroquín, José Mauricio Fernando y con pared de bloque de concreto de por medio; Tramo quince, sur cincuenta y ocho grados cero nueve minutos cuarenta y nueve segundos este con una distancia de dos punto sesenta metros; Tramo dieciséis, norte cero siete grados veintinueve minutos veintiún segundos este con una distancia de nueve punto noventa y cinco metros; Tramo diecisiete, norte cero seis grados cincuenta y seis minutos cuarenta segundos este con una distancia de cuarenta punto trece metros; colindando con Importadora Nacional Sociedad Anónima de Capital Variable con pared de bloque de concreto de por medio. **LINDERO NORTE** partiendo del vértice Nor Poniente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, sur ochenta y dos grados cincuenta y dos minutos once segundos este con una distancia de veintiséis punto cuarenta y seis metros; Tramo dos, sur ochenta y cuatro grados cero seis minutos cero un segundos este con una distancia de ocho punto diez metros; Tramo tres, sur ochenta y cuatro grados diez minutos cero dos

FERRODONNELLY DEL SALVADOR, S.A. DE C.V. NRC 509229-7 NIT 0614-... TIRAJE DEL 22,501 AL 32,500 ... ABRIL 2019

PAPEL PARA PROTOCOLO

DIECINUEVE

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 22459894

segundos este con una distancia de dieciséis punto cuarenta y cuatro metros; colindando con Batarse Batarse, Angel y PROVAL, S.A. DE C.V., con pared de bloque de concreto de por medio y con la sexta decima calle poniente de por medio. Así se llega al vértice Nor Oriente, que es el punto de inicio de esta descripción técnica. El inmueble REMEDIDO tiene un área calculada de una extensión superficial de **TRECE MIL VEINTISÉIS PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS**, equivalentes a DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO TRECE VARAS CUADRADAS. Hago constar que fueron debidamente citados todos los colindantes incluyendo notificación a la Fiscalía General de la República en representación de los intereses del Estado en el Ramo de Obras Públicas por el derecho de vía colindante, quienes no se hicieron presentes, ni elevaron protestas, ni observaciones a las operaciones que se hicieron en el inmueble objeto de las diligencias de remedición. Así cumplo, Señora Notario, con el encargo de perito que me encomendó. San Salvador, veintisiete de octubre de dos mil veinte. Hay una firma "ilegible" y un sello rectangular que se lee REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS. Ingeniero CLAUDIA MARIA AREVALO MATA IC- TRES TRES OCHO SEIS. INGENIERO CIVIL"". **C) RESOLUCIÓN:** Con base en el informe antes relacionado que me ha rendido la ingeniera CLAUDIA MARIA AREVALO MATA, y no existiendo protesta alguna por parte de los colindantes, incluyendo la Fiscalía General de la República qué cite como representante legal del Estado de El Salvador como titular del derecho de vía colindante y no teniendo por mi parte observaciones que hacerle para modificarlo o ampliarlo, de conformidad con el artículo quince, incisos cuarto y quinto de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y otras diligencias, la suscrita Notario **RESUELVE:** Que el inmueble propiedad de la sociedad BASALTICA, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse BASALTICA, S.A. de C.V., inscrito a su favor según matrícula número SEIS CERO CINCO CINCO CUATRO NUEVE OCHO TRES - CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador, tiene una extensión superficial real de **TRECE MIL VEINTISÉIS PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS**, equivalentes a DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO TRECE VARAS CUADRADAS, comprendida dentro de los linderos, rumbos y colindantes que la perito CLAUDIA MARIA AREVALO MATA en el informe transcrito íntegramente establece. Protocolícese la resolución final de las presentes diligencias tal

como lo solicita el señor CARLOS ROBERTO GRASSL LECHA, actuando en su calidad de Administrador Único de la sociedad BASALTICA, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse BASALTICA, S.A. de C.V., a efecto de inscribir el respectivo testimonio en el Registro de Propiedad, Raíz e Hipotecas correspondiente, para los efectos de ley.- DOY FE.-"" Se encuentra en la parte final del acta notarial, una firma que se lee "BLANCAMAYA", e inmediatamente se encuentra impreso junto a la firma, un sello con forma circular que en su parte interior se lee BLANCA ESTER AMAYA ALEGRIA-REPUBLICA DE EL SALVADOR y al centro se lee NOTARIO"". Doy fe que la transcripción anterior es fiel y conforme con su original con el cual se confrontó, y que forma parte de las Diligencias de Remediación del inmueble antes referida y que en original serán entregadas al representante legal de la sociedad interesada. Así me expreso, y leído que hube la presente escritura en un solo acto sin interrupción ratifico su contenido y firmo. De todo lo cual DOY FE.-

BLANCA ESTER AMAYA ALEGRIA NOTARIO

ANEXOS: CERTIFICACION EXTRACTADA

GOBIERNO DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500064091

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matricula Nº 60554983-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 13026.37 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en UBICADO EN CONCRETERA SALVADOREÑA ENTRE VEINTIUNA AVENIDA SUR Y SEXTA CALLE PONIENTE, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. BASALTICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BASALTICA, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1.- BASALTICA, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

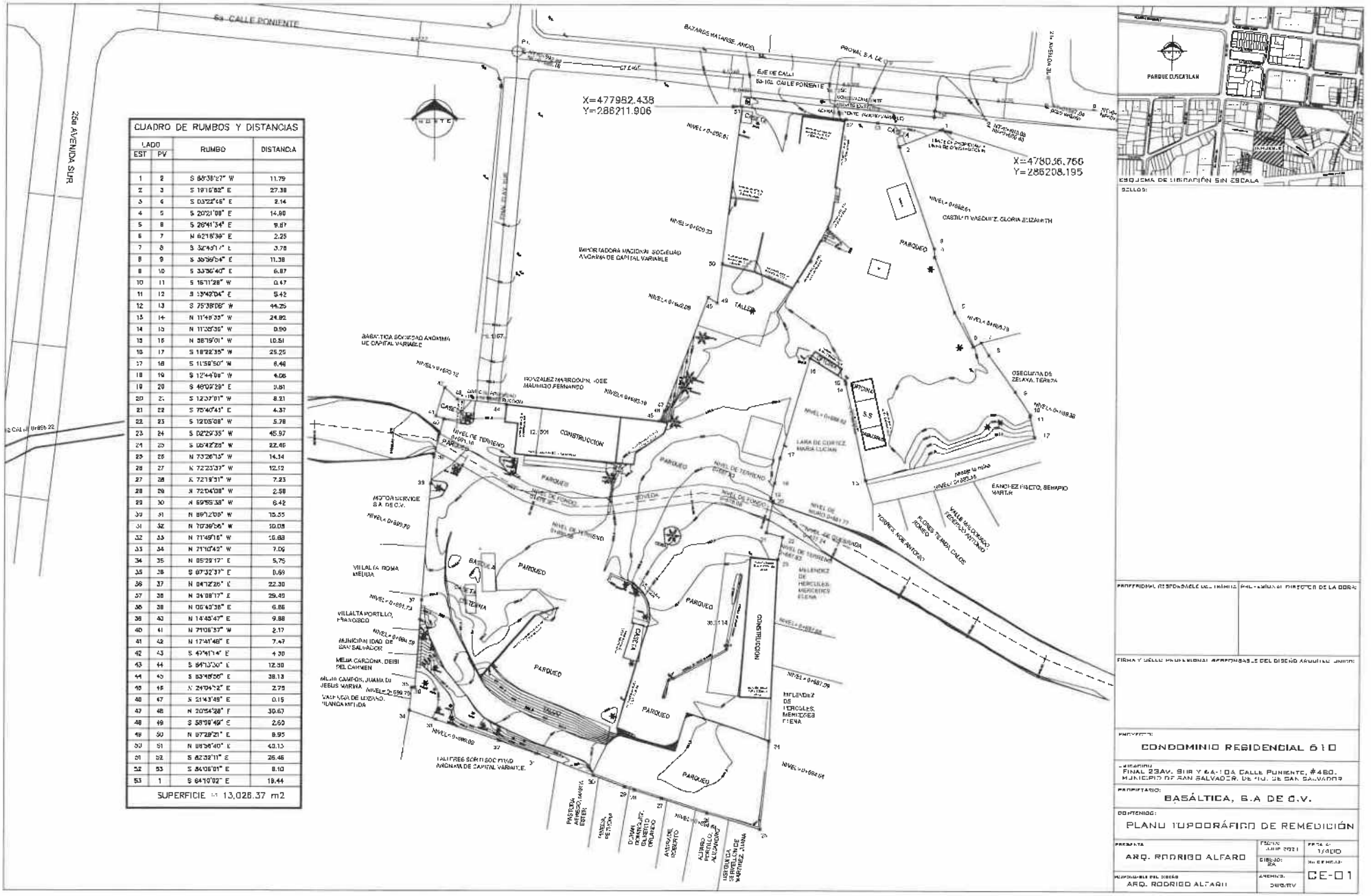
Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de CLAUDIA ELIZABETH ARTEAGA MONTANO, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 14:44:01, del día uno de abril de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
01/04/2025 14:44:01

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://vol.uanaleca.com/es

Página 1 de 1



CUADRO DE RUMBOS Y DISTANCIAS			
LADO		RUMBO	DISTANCIA
EST	PV		
1	2	S 88°38'27" W	11.79
2	3	S 19°16'52" E	27.38
3	6	S 03°22'46" E	2.14
4	5	S 20°21'08" E	14.80
5	8	S 26°41'34" E	9.87
6	7	N 62°18'30" E	2.25
7	8	S 32°43'17" E	3.78
8	9	S 39°39'54" E	11.38
9	10	S 33°36'40" E	6.87
10	11	S 16°11'28" W	0.67
11	12	S 13°42'04" E	5.42
12	13	S 75°38'06" W	44.25
13	14	N 11°48'39" W	24.82
14	15	N 11°26'36" W	0.50
15	16	N 38°19'01" W	10.51
16	17	S 18°22'35" W	25.25
17	18	S 11°58'50" W	6.46
18	19	S 12°44'09" W	4.05
19	20	S 46°09'29" E	9.81
20	21	S 12°37'01" W	8.21
21	22	S 75°40'41" E	4.37
22	23	S 12°05'08" W	5.78
23	24	S 02°29'35" W	45.97
24	25	S 05°42'23" W	22.46
25	26	N 73°26'15" W	14.14
26	27	N 72°23'37" W	12.12
27	28	N 72°19'31" W	7.23
28	29	N 72°04'08" W	2.58
29	30	N 69°55'38" W	6.42
30	31	N 69°12'09" W	15.55
31	32	N 70°36'56" W	10.05
32	33	N 71°49'16" W	10.88
33	34	N 71°10'42" W	7.05
34	35	N 05°29'17" E	5.75
35	36	S 87°32'37" E	0.69
36	37	N 84°12'26" E	22.30
37	38	N 24°08'17" E	29.40
38	39	N 00°43'38" E	6.86
39	40	N 14°45'47" E	9.88
40	41	N 71°06'37" W	2.17
41	42	N 17°41'48" E	7.47
42	43	S 43°41'14" E	4.30
43	44	S 84°13'30" E	12.30
44	45	S 83°48'56" E	38.13
45	46	N 24°04'12" E	2.75
46	47	S 21°43'49" E	0.15
47	48	N 20°54'28" E	30.67
48	49	S 58°09'49" E	2.60
49	50	N 07°29'21" E	8.95
50	51	N 08°36'40" E	43.15
51	52	S 82°32'11" E	26.46
52	53	S 84°06'01" E	8.10
53	1	S 64°10'02" E	19.44
SUPERFICIE = 13,026.37 m2			

ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

SELLOS:

PROFESIONAL RESPONSABLE DEL TRÁMITE

FIRMA Y SELLO PROFESIONAL RESPONSABLE DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

FIRMA Y SELLO DIRECTOR DE LA OBRA

PROYECTO:
CONDOMINIO RESIDENCIAL 610

UBICACIÓN:
FINAL 23AV. SUR Y 53-1DA CALLE PONIENTE, #460, MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, DEPTO. DE SAN SALVADOR

PROPIETARIO:
BASÁLTICA, S.A DE C.V.

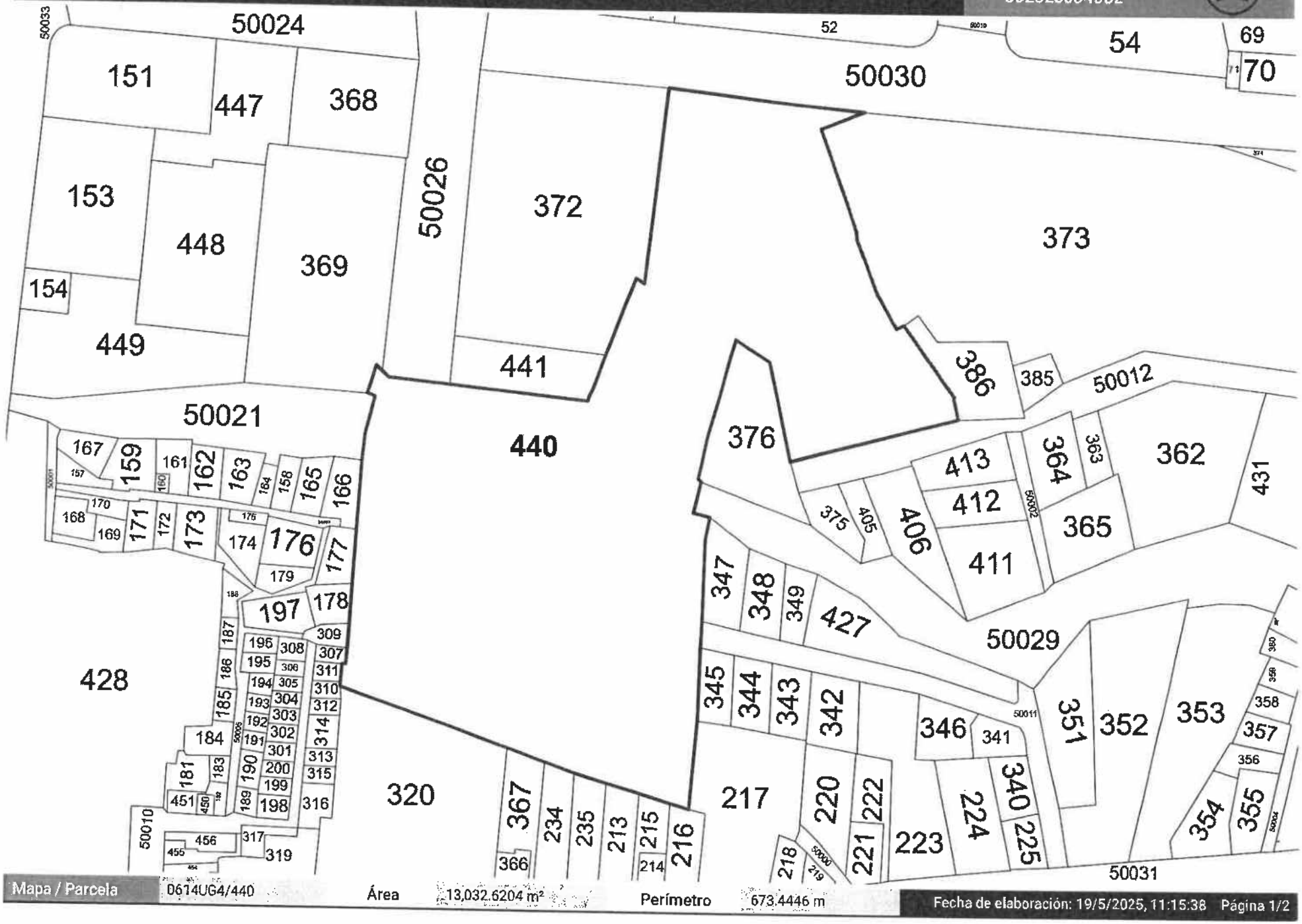
CONTENIDO:
PLANO TOPOGRÁFICO DE REMEDICIÓN

PRESENTA: ARQ. RODRIGO ALFARO	FECHA: JUNIO 2021	ESCALA: 1/400
RESPONSABLE DEL DISEÑO: ARQ. RODRIGO ALFARO	DIBUJO: RA	No. DE HOJA: CE-01
	ARCHIVO: DWG/RV	

CNR Centro Nacional de Registros

UBICACIÓN CATASTRAL

No. de transacción
062025034052



Mapa / Parcela 0614UG4/440 Área 13,032.6204 m² Perímetro 673.4446 m

CNR Centro Nacional de Registros	UBICACIÓN CATASTRAL				No. de transacción 062025034052
Mapa / Parcela	0614UG4/440	Área	13,032.6204 m²	Perímetro	673.4446 m
Uso	BALDIO				
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	60554983-00000 BASALTICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BASALTICA, S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros	SIRyC --> 24-				
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	18.79 mts - 0614UG450021 - ; 20.12 mts - 0614UG450026 - 23 AVENIDA SUR; 51.01 mts - 0614UG450030 - 6 CALLE PONIENTE; 44.25 mts - 0614UG450012 - PASAJE LA BOLSA; 12.58 mts - 0614UG450029 - ; Suma - 146.75 mts;				
Cta alcaldia					
Dirección	BARRIO EL CALVARIO, FINAL AVENIDA 23 SUR Y 6 CALLE PONIENTE, NUMERO S/N, EX-CONCRETERA SALVADOREÑA, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR				
Colindantes	0614UG4166 - MOTOR SERVICE S.A. DE C.V.; 0614UG4177 - VILLALTA ROMA MELIDA; 0614UG4178 - VILLALTA PORTILLO JUAN FRANCISCO; 0614UG4213 - ANDRADE ESTER ; 0614UG4215 - ALFARO PORTILLO ALEJANDRO ; 0614UG4216 - OSEGUEDA SERVELLON DE MARTINEZ JUANA ; 0614UG4217 - ABASTESEDORA INDUSTRIAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; 0614UG4234 - PINEDA PETRONA ; 0614UG4235 - MIRON VICTOR MANUEL; 0614UG4307 - MEJIA CARDONA DEISI DEL CARMEN; 0614UG4309 - MUNICIPALIDAD DE SAN SALVADOR; 0614UG4310 - ARIAS LOZANO GUMERCINDO; 0614UG4311 - MEJIA CAMPOS JUANA DE JESUS MARINA; 0614UG4320 - SORTI INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE ; 0614UG4345 - MELENDEZ DE HERCULES MERCEDES ELENA; 0614UG4347 - MELENDEZ DE HERCULES MERCEDES ELENA; 0614UG4367 - RAMOS RIVERA JOSE ROGELIO; 0614UG4369 - BASALTICA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BASALTICA S.A. DE C.V.; 0614UG4372 - IMPORTADORA NACIONAL S. A. DE C. V. - IMPORTADORA NACIONAL S. A. DE; 0614UG4373 - CAMPOS VILLATORO FREDIS ALBERTO; 0614UG4376 - LARA DE CORTEZ MARIA LUCIANA; 0614UG4386 - OSEGUEDA DE ZELAYA TEREZA ; 0614UG4441 - GONZALEZ MENJIVAR JOSE GERVASIO; 0614UG450012 - PASAJE LA BOLSA; 0614UG450021; 0614UG450026 - 23 AVENIDA SUR; 0614UG450029; 0614UG450030 - 6 CALLE PONIENTE;				
Antecedentes catastrales	No. de Transacción: 062020001262 Inicio: Proceso: 1936, en fecha 17 de Marzo de 2020 13:51 Actual:				
Otros datos	CATEGORIA: 01; ***** ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062020011742 LA FECHA 07-JAN-21				

NOTA

"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; asi mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Limites Municipales y/ o Departamentales"

ELABORÓ

NILSETH MARTA FUNES GUMERO

Firmado digitalmente por NILSETH MARTA FUNES GUMERO
Fecha: 2025.05.19 11:16:36 -06'00'

NILSETH MARTA FUNES GUMERO

CUADRO GENERAL DE NOMENCLATURA

INDICADORES DE ACABADOS EN HOJAS ARQUITECTÓNICAS

DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

TIPOS DE PAREDES (VISTA EN PLANTA)

DESCRIPCIÓN	TEXTURA	DESCRIPCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

ESTRUCTURAS EN PAREDES ESTRUCTURALES (VISTA EN ELEVACIÓN)

DESCRIPCIÓN	TEXTURA	DESCRIPCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

ACABADOS EN PISOS (VISTA EN PLANTA)

DESCRIPCIÓN	TEXTURA	DESCRIPCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

ACABADOS EN CIELOS FALSOS (VISTA EN PLANTA)

DESCRIPCIÓN	TEXTURA	DESCRIPCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

CUADRO GENERAL DE NOMENCLATURA

SIMBOLOGÍA DE LUMINARIAS (VISTA EN PLANTA)

SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ACRÓNIMOS UTILIZADOS EN HOJAS ARQUITECTÓNICAS

ABREVIATURA	DESCRIPCIÓN	ABREVIATURA	DESCRIPCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TIPOS DE LÍNEAS UTILIZADAS EN HOJAS ARQUITECTÓNICAS

TIPO	DESCRIPCIÓN	TIPO	DESCRIPCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TIPOS DE REPRESENTACIONES GRÁFICAS UTILIZADAS EN HOJAS ARQUITECTÓNICAS

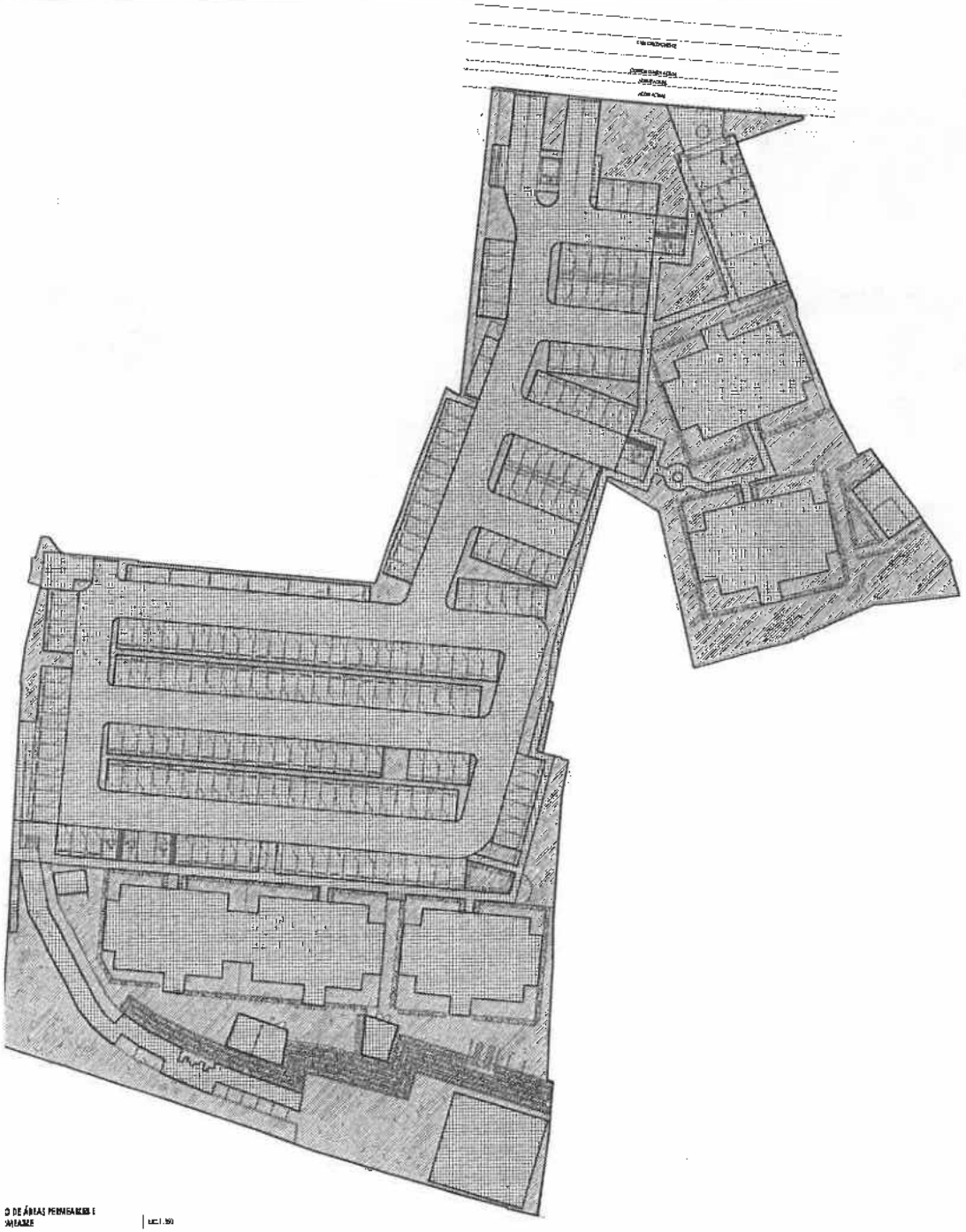
SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

NOTAS GENERALES PARA CARPINTERÍA

[illegible]

ÍNDICE DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS

CÓDIGO	TÍTULO DE HOJA
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

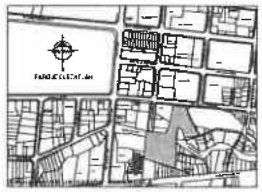


O DE ÁREAS PERMEABLES E
MPERMEABLE

ESC.: 1:150

- CUADRO DE ÁREAS PERMEABLES E IMPERMEABLES -

ESQUEMA DE UBICACIÓN



SELLOS

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN NO.-8, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2565-4561

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA, S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 23AV. SUR Y 65-100 CALLE PONIENTE, #480, MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, DEPTO. DE SAN SALVADOR

Area del terreno = 1863.83 m
Area del terreno = 1930.87 m

CONTENIDO

PLANO DE ÁREAS PERMEABLES E IMPERMEABLE

FECHA

09/13/24

ESCALA

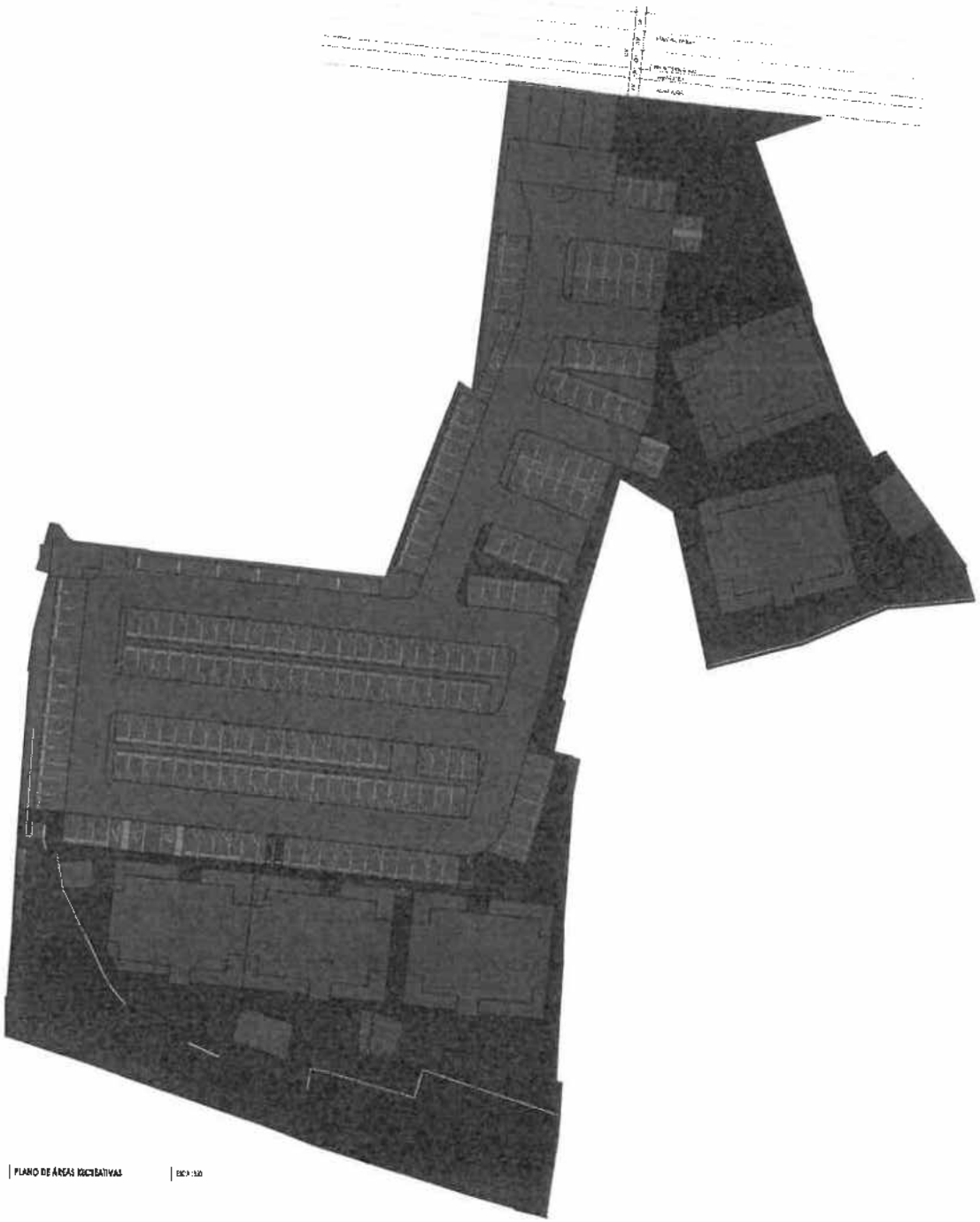
INDICADA

HOJA

A-001

DISEÑO ESTRUCTURAL	DISEÑO HIDROSANITARIO
DISEÑO ELÉCTRICO	DISEÑO MECÁNICO

ESTOS PLANOS SON PROPIEDAD INTELECTUAL DE CREARE, S.A. DE C.V. Y NO PUEDEN SER REPRODUCIDOS O UTILIZADOS SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DE LA MISMA.

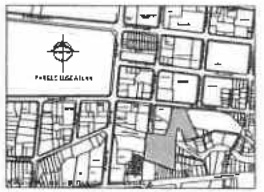


PLANO DE ÁREAS RECREATIVAS | ESC: 1:20

DISEÑO DE ÁREAS		
[illegible]	CLASIFICACIÓN	ÁREA
[illegible]	[illegible]	[illegible]

CUADRO DE AREAS RECREATIVAS	
ÁREA RECREATIVA	
ÁREA COMPLEMENTARIA	

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



SIMBOLOGÍA

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #1-B, COLONIA LA GUAYANA
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2543-4561

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA, S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINCA 2244, 3ER Y 6TO NIVEL CALLE PONIENTE, #460, MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, DEPTO. DE SAN SALVADOR

Área del terreno = 10,628.50 m
Área de Planos = 13,026.37 m

CONTENIDO

PLANO DE ÁREAS RECREATIVAS

FECHA
05/12/24

ESCALA
INDICADA

HOJA

A-002

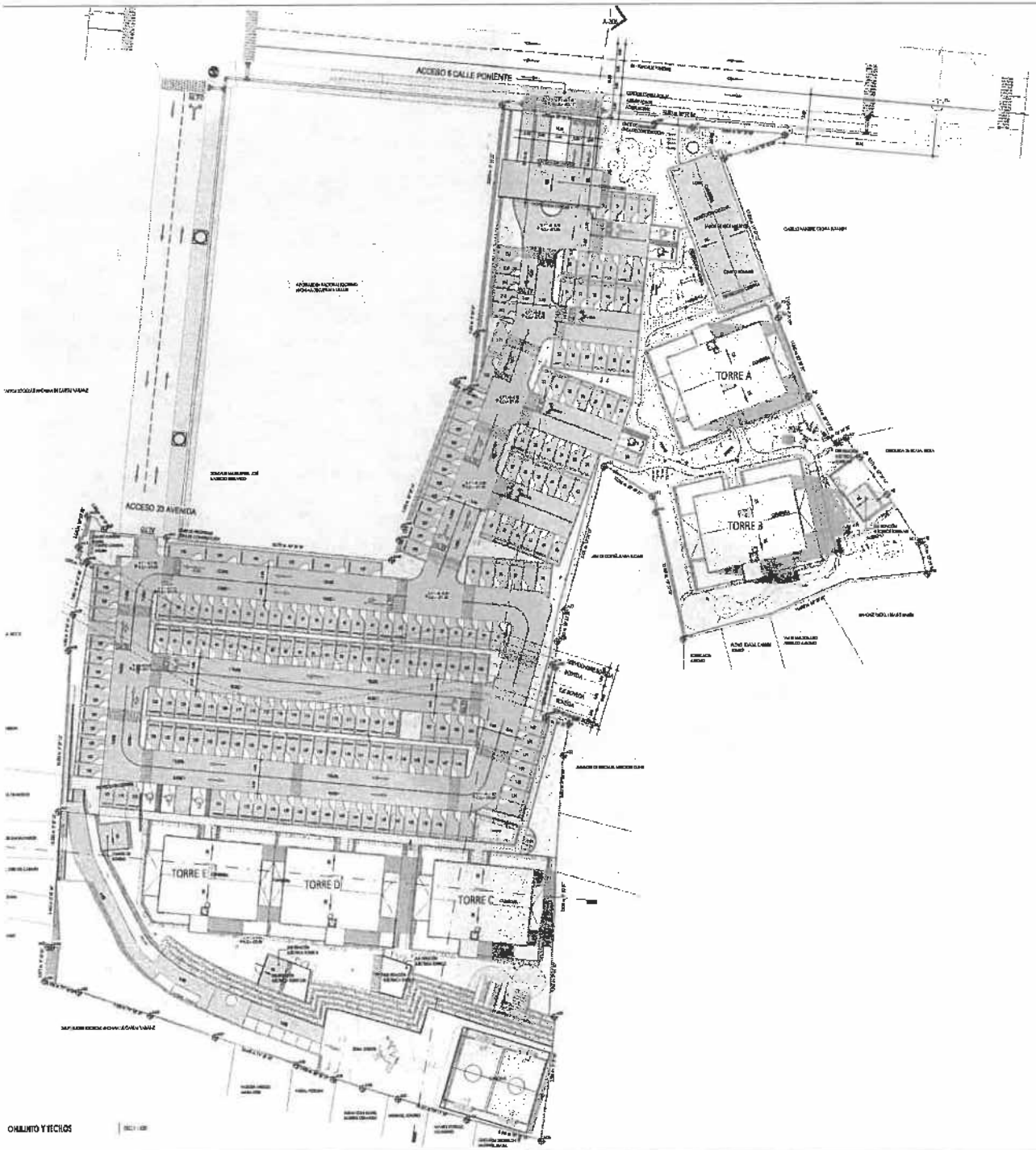
[illegible]
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

ELABORACIÓN DE PLANIFICACIÓN, DISEÑO, EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS, INCLUYENDO CONSTRUCCIÓN, ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE TODO TIPO. CREARE S.A. DE C.V.



CONJUNTO Y TECHOS

CUADRO DE RUMBOS Y DISTANCIAS

MOJON PST	MOJON PV	RUMBO	DISTANCIA
1	2	S 68°36'23" W	81.79
2	3	S 89°16'52" E	27.38
3	4	S 00°22'46" E	2.14
4	5	S 20°21'06" E	14.90
5	6	S 28°41'34" E	9.87
6	7	N 62°18'31" E	2.25
7	8	S 32°43'17" E	3.78
8	9	S 35°59'54" E	11.39
9	10	S 33°56'40" E	6.97
10	11	S 16°11'28" W	0.47
11	12	S 19°47'04" E	5.42
12	13	S 25°58'08" W	44.75
13	14	N 11°48'35" W	24.92
14	15	N 11°35'36" W	0.90
15	16	N 58°17'01" W	10.51
16	17	S 16°22'35" W	26.25
17	18	S 11°58'50" W	6.49
18	19	S 12°44'06" W	4.08
19	20	S 48°09'29" E	0.81
20	21	S 12°37'01" W	8.21
21	22	S 75°45'41" E	4.37
22	23	S 12°05'08" W	5.78
23	24	S 07°29'36" W	45.97
24	25	S 05°42'28" W	22.46
25	26	N 23°26'13" W	14.14
26	27	N 72°23'37" W	12.12
27	28	N 72°19'51" W	7.23
28	29	N 72°04'08" W	2.58
29	30	N 69°56'28" W	8.42
30	31	N 69°12'00" W	15.56
31	32	N 70°39'56" W	10.08
32	33	N 73°49'16" W	14.88
33	34	N 71°17'42" W	7.09
34	35	N 05°29'17" E	5.75
35	36	S 87°32'37" E	0.89
36	37	N 04°12'26" E	22.30
37	38	N 04°09'17" E	29.49
38	39	N 06°40'38" E	6.86
39	40	N 14°45'47" E	9.86
40	41	N 71°06'37" W	2.17
41	42	N 17°41'48" E	7.47
42	43	S 47°41'14" E	4.30
43	44	S 84°15'30" E	19.50
44	45	S 83°48'56" E	39.83
45	46	N 24°04'12" E	3.75
46	47	N 21°43'49" E	0.15
47	48	N 30°54'28" E	30.67
48	49	S 58°08'49" E	2.60
49	50	N 07°29'21" E	9.95
50	51	N 06°56'40" E	40.13
51	52	S 82°52'11" E	26.46
52	53	S 84°08'01" E	8.10
53	1	S 84°10'02" E	16.64

SUPERFICIE = 13,026.37 m2

CUADRO DE AREAS GENERALES	
ÁREA DEL TERRENO	13,026.37 M2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	14,552.00 M2
ÁREA NETA DE CONSTRUCCIÓN	12,667.00 M2
ÁREA PERMEABLE	4,734.00 M2
ÁREA IMPERMEABLE	8,292.00 M2
ÁREA ÚTIL DE APARTAMENTOS	10,786.65 M2
ÁREA DE ÁREAS RECREATIVAS	5,141.00 M2

ESQUEMA DE UBICACIÓN



SIN ESCALA

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #6 & COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2503-6981

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA, S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 25Av. S. R. f. 6c-10a CALLE PONIENTE, #480, MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, DEPTO. DE SAN SALVADOR

Area del terreno = 13026.37 s
Area del terreno = 13026.37 m

CONTENIDO

PLANTA CONJUNTO Y TECHO

FECHA: 05/14/24

ESCALA: INDICADA

HOJA:

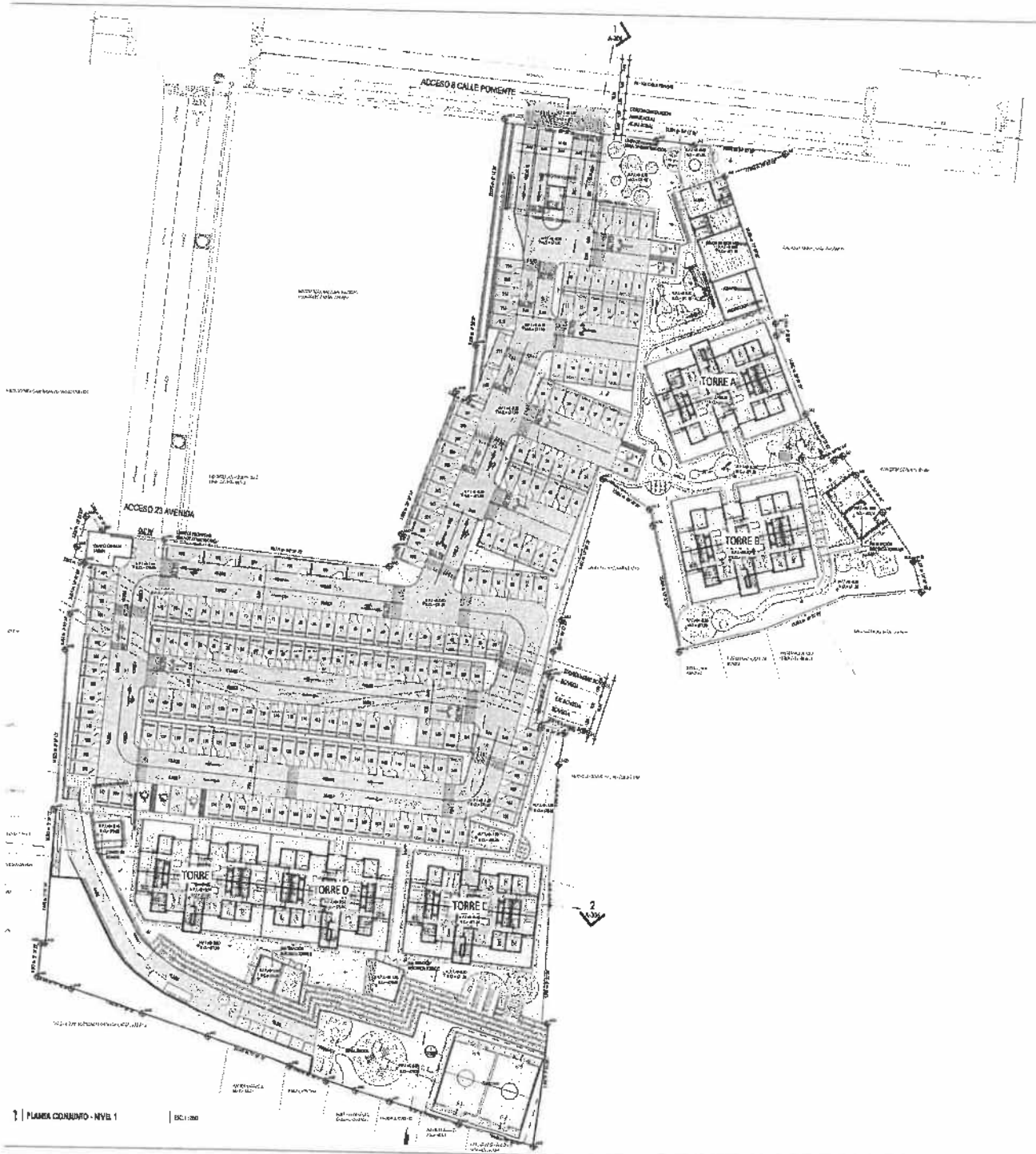
A-101

ESPECIALISTA DE ARQUITECTOS
EL MER OTEARDO ORTÍZ MEDINA
DISEÑO ESTRUCTURAL/TECHO

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA CONJUNTO - NIVEL 1 | ESC: 1:200

DETALLE DE APARTAMENTOS POR NIVEL / 9 NIVELES EN TOTAL

APARTAMENTOS TORRE "A"
A1 55.31 M2
A2 55.31 M2
A3 67.31 M2
A4 67.31 M2

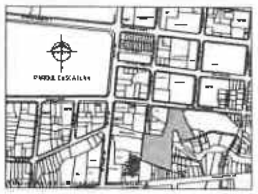
APARTAMENTOS TORRE "B"
B1 55.31 M2
B2 55.31 M2
B3 67.31 M2
B4 67.31 M2

APARTAMENTOS TORRE "C"
C1 55.31 M2
C2 55.31 M2
C3 67.31 M2
C4 67.31 M2

APARTAMENTOS TORRE "D"
D1 53.31 M2
D2 53.31 M2
D3 67.31 M2
D4 67.31 M2

APARTAMENTOS TORRE "E"
E1 55.31 M2
E2 55.31 M2
E3 67.31 M2
E4 67.31 M2

ESQUEMA DE UBICACIÓN



SELLOS

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #6-B, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-6561

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA, S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 23AV. SUR Y 6a. Nte CALLE PONIENTE, #180, MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, DEPTO. DE SAN SALVADOR

Area del terreno = 18408.30 m
Area de terreno = 13026.27 m

CONTENIDO

PLANTA CONJUNTO NIVEL 1

FECHA

07/11/23

ESCALA

INDICADA

HOJA

A-102

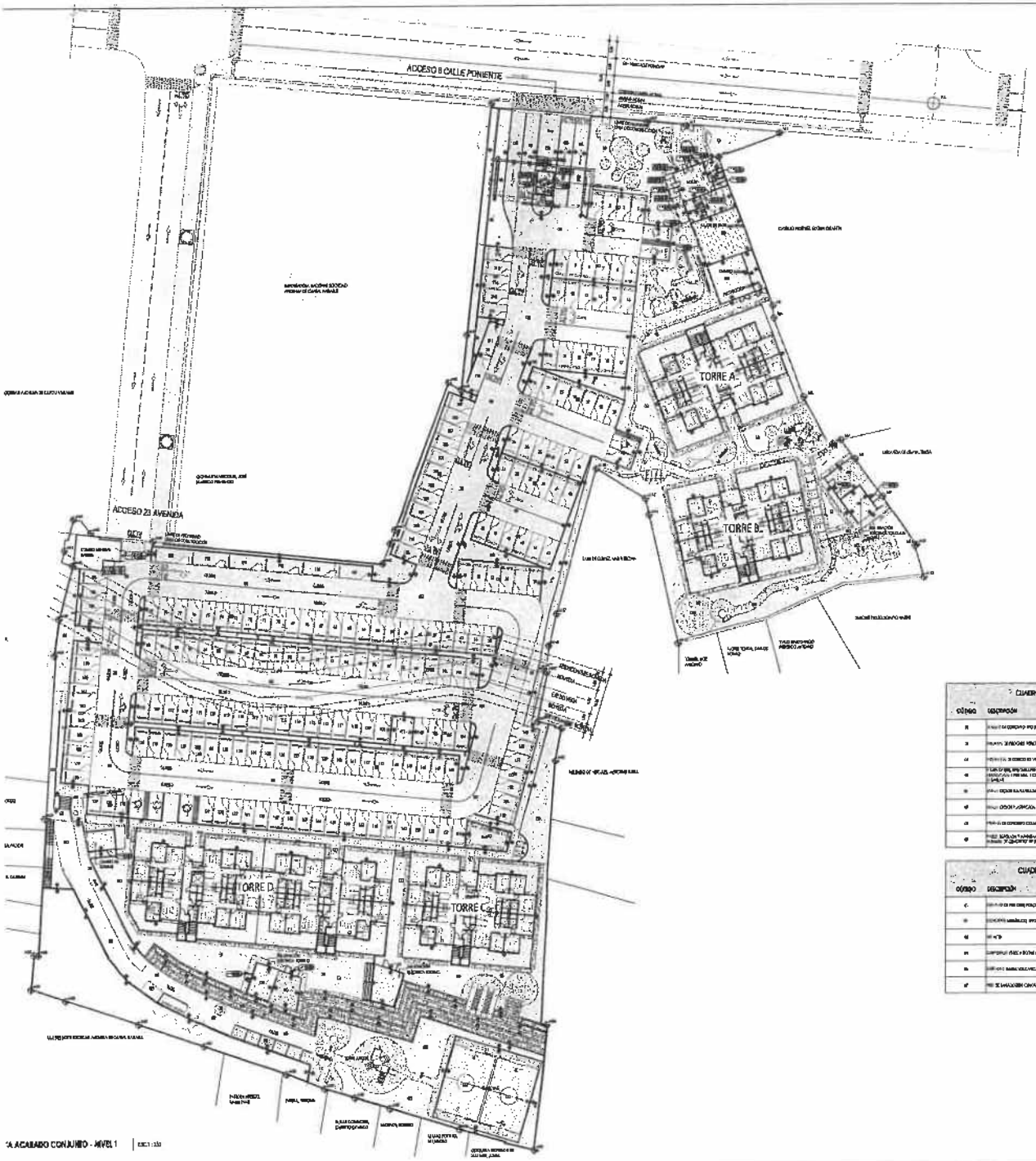
DISEÑO ELECTRICO

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

ESTOS PLANOS SON PROPIEDAD INTELECTUAL DE CREARE ARQUITECTOS Y NO PUEDEN SER REPRODUCIDOS O UTILIZADOS SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DE LOS MISMOS.



A ACABADO CONJUNTO - NIVEL 1 | ESC: 1:150

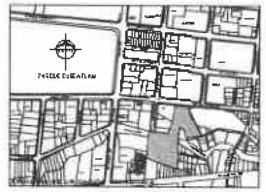
CUADRO GENERAL DE ACABADOS DE PAREDES CONJUNTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	Área	FICHA DE REFERENCIA
P1			
P2			
P3			
P4			
P5			
P6			
P7			
P8			

CUADRO GENERAL DE ACABADOS DE PISOS CONJUNTO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	Área
C1		
C2		
C3		
C4		
C5		
C6		

ESQUEMA DE UBICACIÓN



SELLOS

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN 1E-8, COLONIA LA SIERRAA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2563 6061

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA, S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 35Av, SUR Y 4o-Vo CALLE PONIENTE, #480, MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, Depto. DE SAN SALVADOR

Area del terreno = 16638.93 s.
Area del terreno = 17206.37 s

CONTENIDO

PLANTA CONJUNTO ACABADOS - NIVEL 1

FECHA: 09/11/24

ESCALA: INDICADA

HOJA:

A-103

ARQUITECTO
ELMER EDUARDO ORTIZ MEDINA

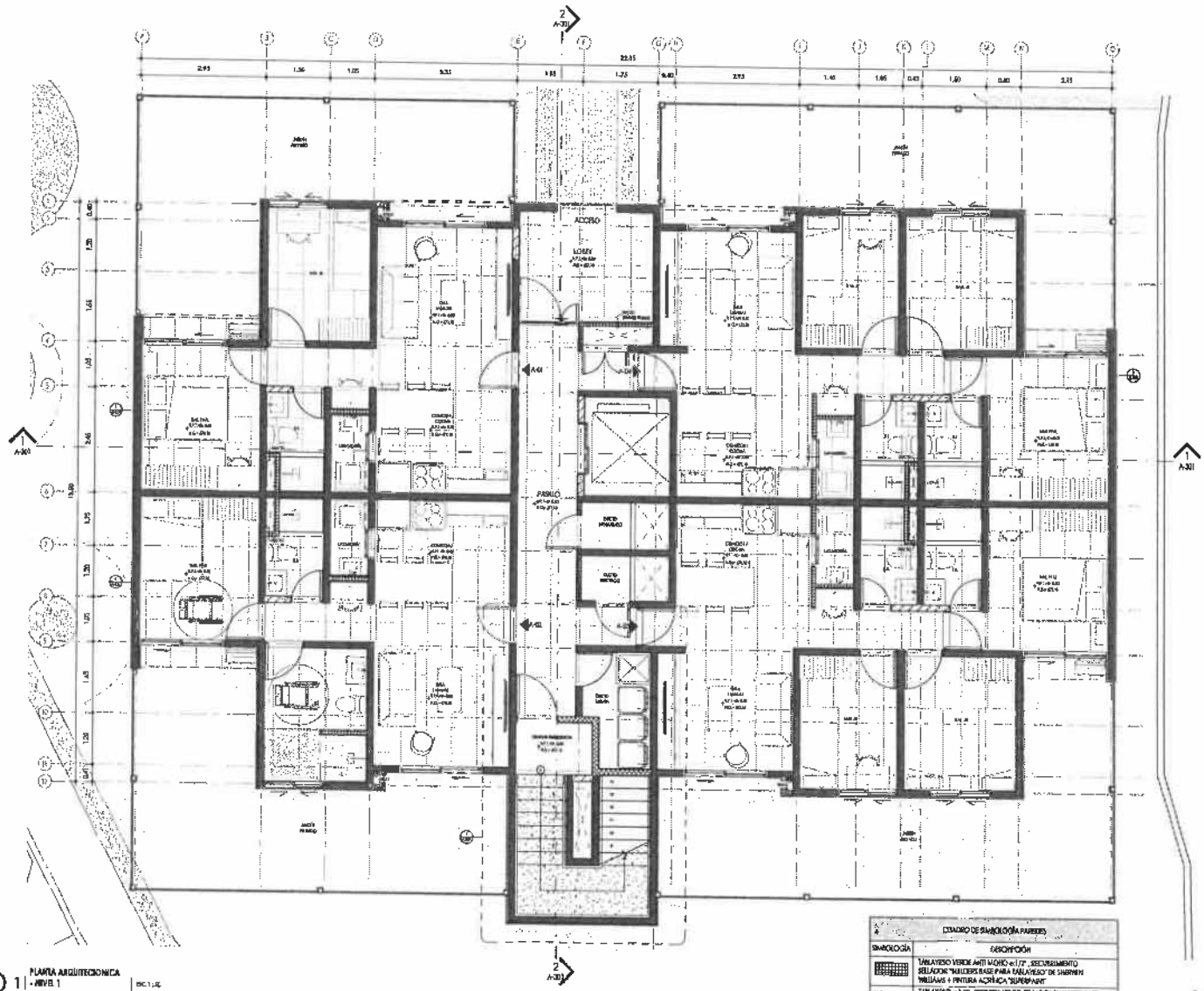
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

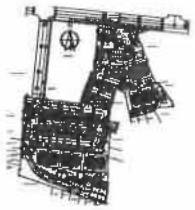
DISEÑO MECÁNICO

OBRA PROTEGIDA POR LA LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL. SU REPRODUCCIÓN O UTILIZACIÓN NO AUTORIZADA SIN PERMISO ESCRITO DE LOS AUTORES ESTÁ SUJETA A LAS SANCIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY



1 PLANTA ARQUITECTONICA - NIVEL 1 | ESC: 1:75

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #6 al. COLONIA LA SILIANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-6561

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 33AV. SUR Y 65-100 CALLE PONIENTE, INED MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR

Area del terreno = 16438.50 s
Area del terreno = 1.6044.39 m

CONTENIDO

PLANTA ARQUITECTÓNICA TORRE A - NIVEL 1

FECHA

04/10/24

ESCALA

1:100

HOJA

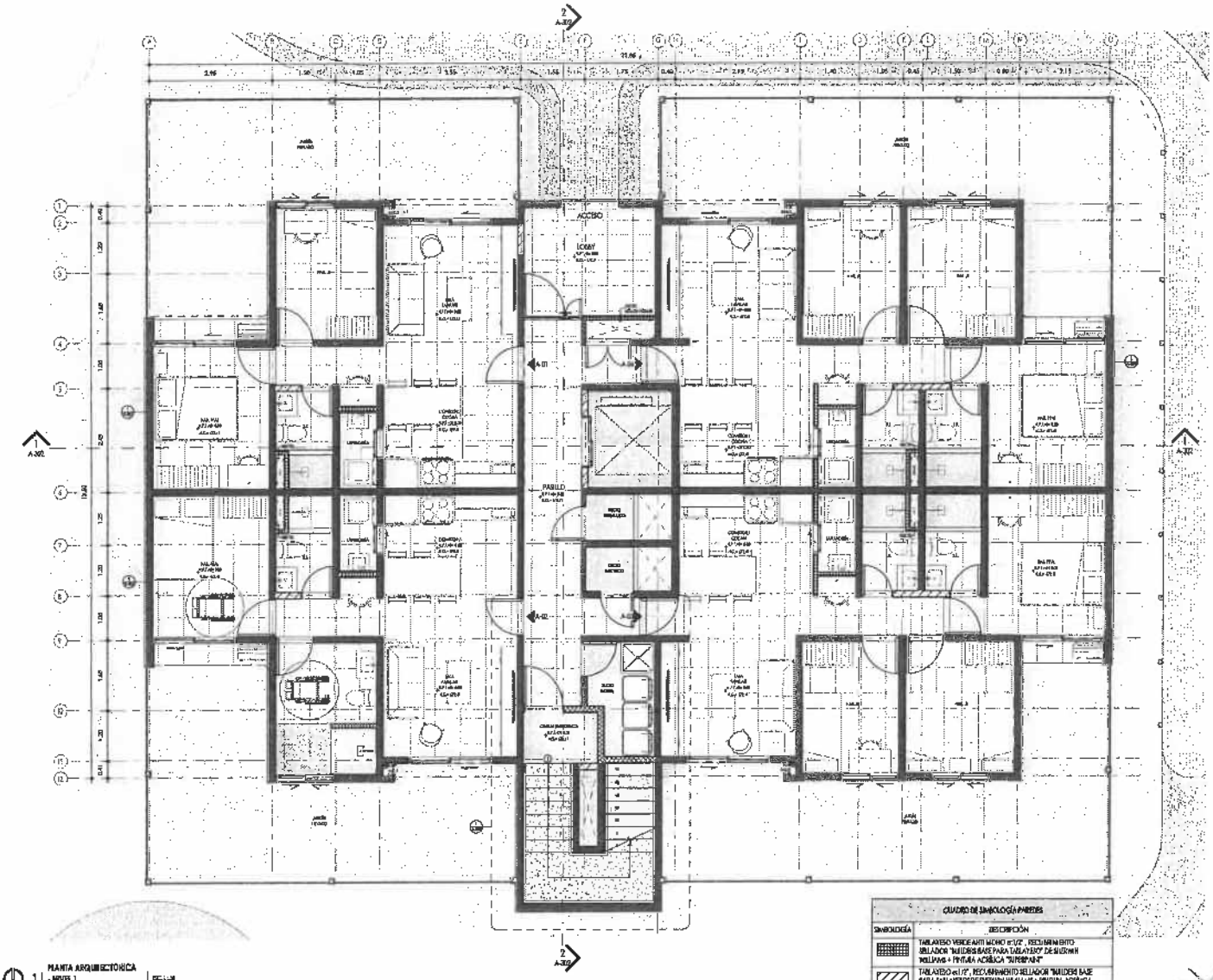
A-104

ELMER GERARDO ORTIZ HERRERA
ARQUITECTO
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ARQUITECTÓNICA - NIVEL 1 | ESC.: 1:50

CUADRO DE SIMBOLOGÍA PAREDES	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	TABLAYESO VERDE ANTI MOHO 5/12", RECUBRIMIENTO SELLADOR "BUILDERS BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT"
	TABLAYESO 5/12", RECUBRIMIENTO SELLADOR "BUILDERS BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT"
	PAREDE CONCRETO REFORZADO, VER PLANOS ESTRUCTURALES.
	PARED REPELLADA Y AFINADA+PINTURA SOBRE CAPA DE ALBANILERÍA, SELLADOR "BUILDERS BASE PARA BLOQUES DE CONCRETO" DE SHERWIN WILLIAMS +PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT INTERIOR"
	PERFIL DE CONCRETO COLADO EN SITIO



LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ARTURO CUSCATLAN #E-8, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2563-6681

PROYECTO

CONDOMINIO 618

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 33Av. SUR Y 6a-10a CALLE PONIENTE, #489 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR

Area del terreno = 1866.83 m²
Area del terreno = 1,908.37 m²

CONTENIDO

PLANTA ARQUITECTÓNICA TORRE B - NIVEL 1

FECHA: OCTUBRE 2021

ESCALA: INDICADA

HOJA

A-105

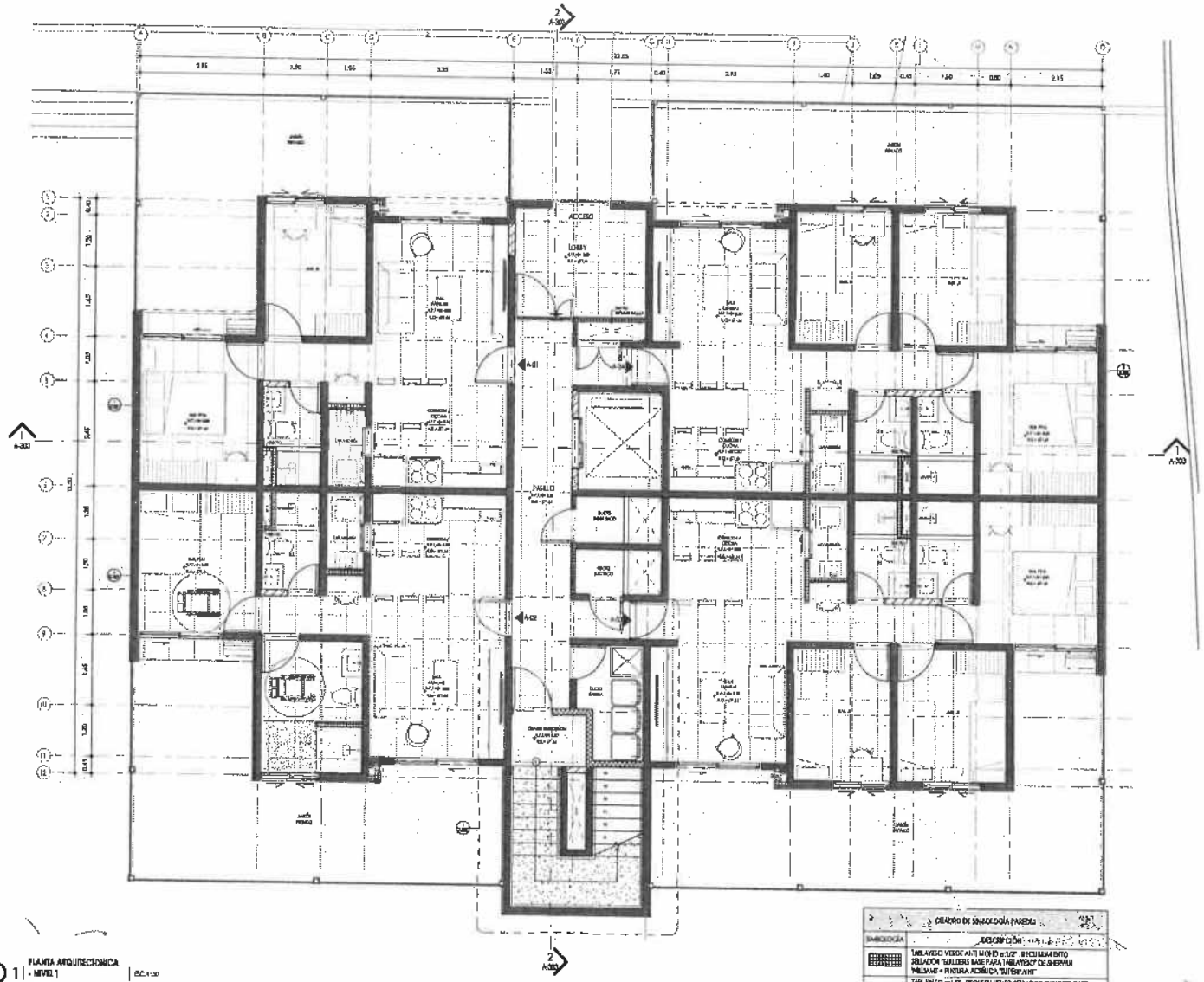
ARQ. JOSÉ ERNESTO DUEÑAS MEDINA
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

ESTA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA ES PROPIEDAD EXCLUSIVA DE CREARE, SU REPRODUCCIÓN O UTILIZACIÓN SIN EL CONSENTIMIENTO ESCRITO DE LOS AUTORES ES PENADO POR LA LEY.



1 | PLANTA ARQUITECTÓNICA - NIVEL 1 | ESC. 1:50

CUADRO DE SIMBOLOGÍA PAREDES	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	TABLAYESO VERDE ANTI MOHO e=1/2". RECUBRIMIENTO SELLADOR "SHERWIN WILLIAMS" + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT"
	TABLAYESO e=1/2". RECUBRIMIENTO SELLADOR "BUILDERS BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT"
	PARED CONCRETO REFORZADO, VER PLANOS ESTRUCTURALES.
	PARED REPELLADA Y AÑADA+PINTURA SOBRE OBRA DE ALBAÑILERÍA. SELLADOR "BUILDERS BASE PARA BLOQUES DE CONCRETO" DE SHERWIN WILLIAMS +PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT INTERIOR"
	PRIEL DE CONCRETO COLADO EN SITIO

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN BE 4, COLONIA LA SULTANA
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL.: 2563 6581

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 33Av. SUR Y 60-10a CALLE PONIENTE, #490 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR

Area del terreno = 16628.30 ft
Area de terreno = 1,570.39 m

CONTENIDO

PLANTA ARQUITECTÓNICA TORRE C - NIVEL 1

FECHA

04/10/24

ESCALA

INDICADA

HOJA

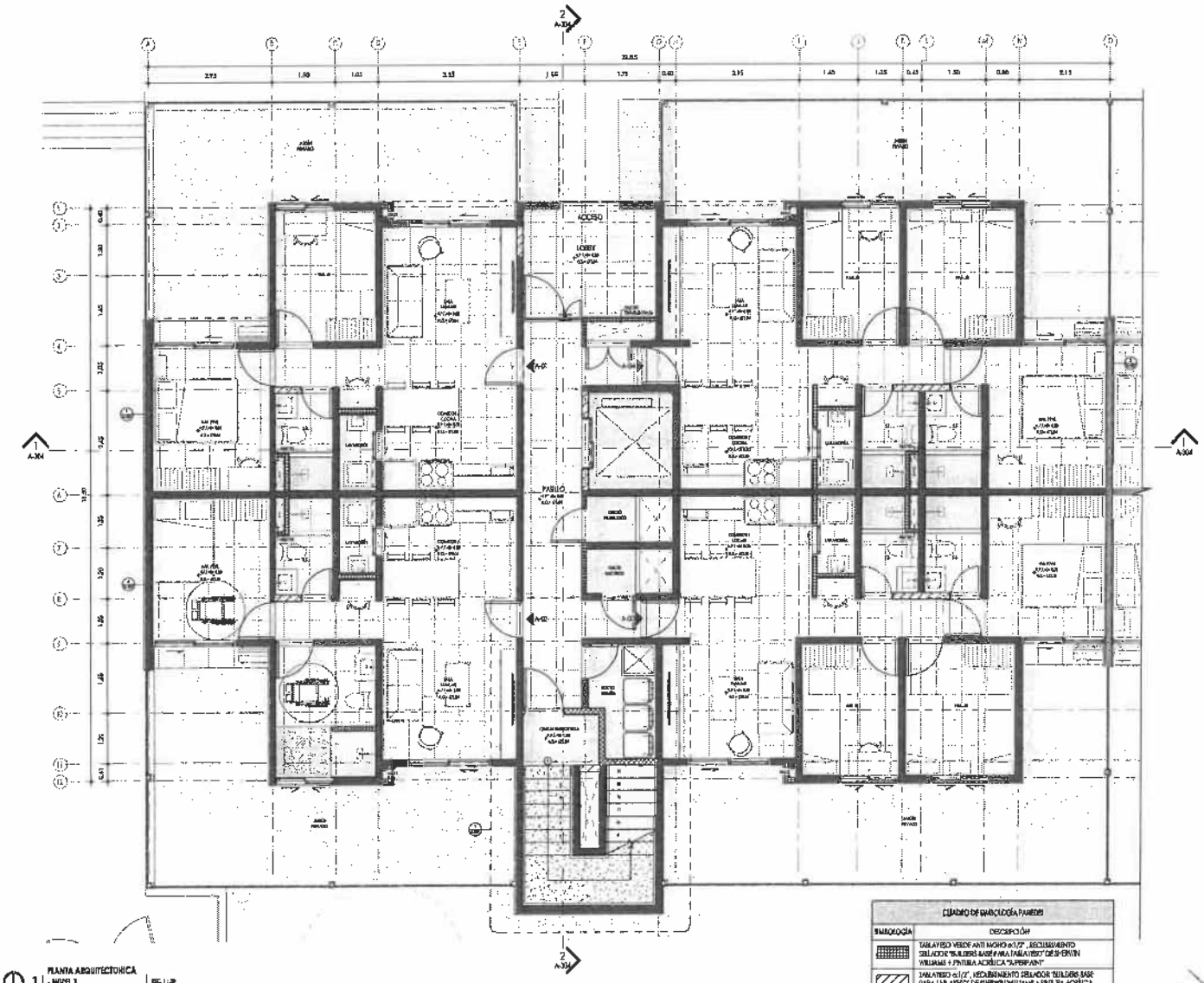
A-106

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ARQUITECTONICA - NIVEL 1 | ESC: 1:50

CUADRO DE SIMBOLOGÍA PAREDES	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	TABLAYESO VERDE ANTI MOHO e/1/2", DESCUBRIMIENTO SELLADOR "BUILDERS BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT"
	TABLAYESO e/1/2", DESCUBRIMIENTO SELLADOR "BUILDERS BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT"
	PAREDE CONCRETO REFORZADO, VER PLANOS ESTRUCTURALES
	PAREDE REPELLADA Y ARMADA+PINTURA SOBRE OBRA DE ALBAÑILERÍA, SELLADOR "BUILDERS BASE PARA BLOCK" DE CONCRETO DE SHERWIN WILLIAMS +PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT INTERIOR"
	PRETIL DE CONCRETO COLADO EN SITIO

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-6, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2565 6565

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 23Av. SUR Y 6a-10a CALLE PONIENTE, #ANTIGUO CUSCATLAN, DEPTO. DE SAN SALVADOR

Area del terreno = 1858.85 m²
Area del terreno = 1,858.85 m²

CONTENIDO

PLANTA ARQUITECTÓNICA TORRE D - NIVEL 1

FECHA: 04/10/24

ESCALA: INDICADA

HOJA

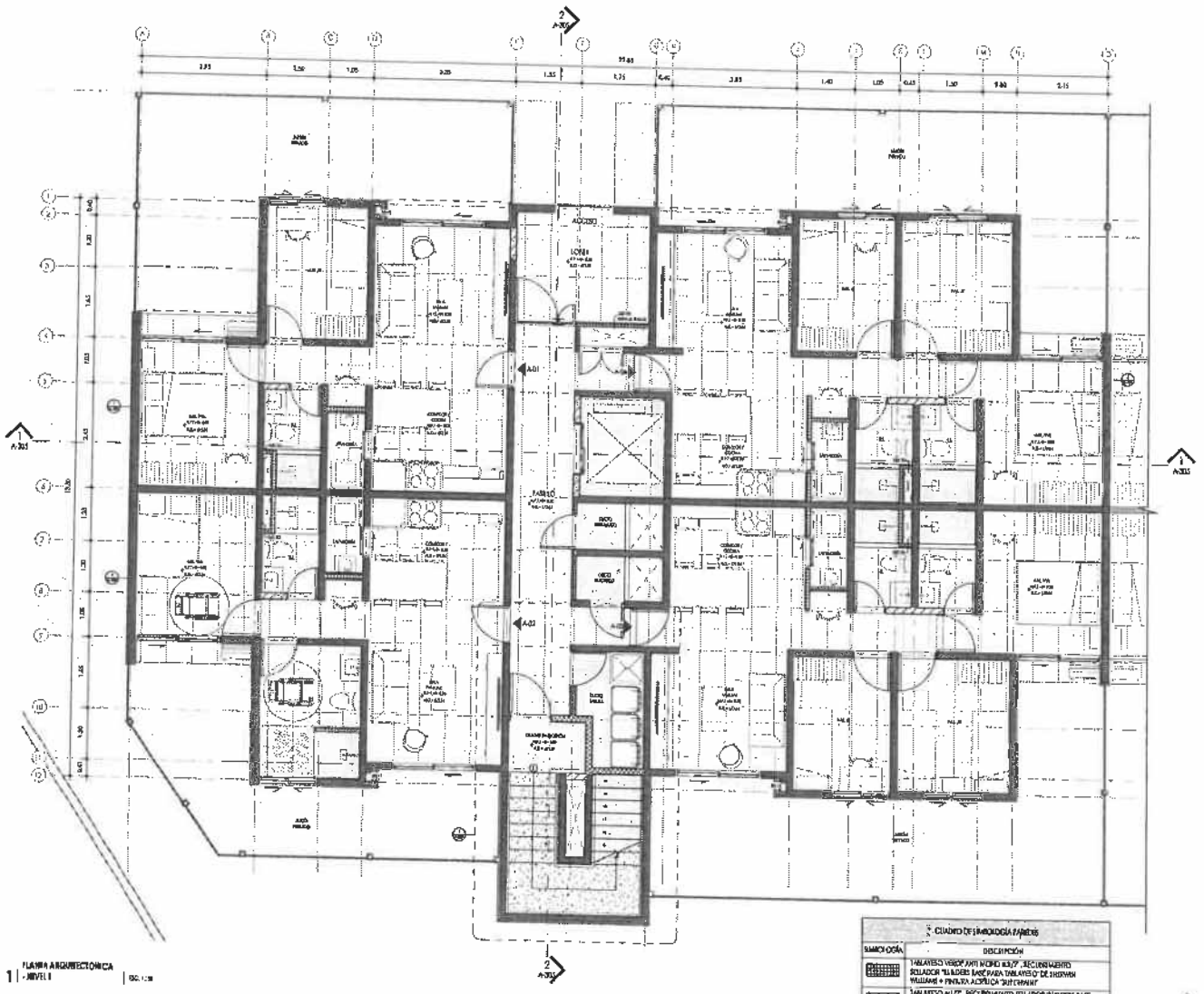
A-107

ELMER OSWALDO ORTIZ MEDINA
DISEÑO ELECTROMECÁNICO

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO MECÁNICOS



1 PLANTA ARQUITECTÓNICA - NIVEL 1 | ESC: 1:50

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	TABLAYESO VERDE ANTI MOHO #3/8", RECUBRIMIENTO SELLADOR "ULTRABES BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERMAXT"
	TABLAYESO #1/2", RECUBRIMIENTO SELLADOR "ULTRABES BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERMAXT"
	PARED DE CONCRETO REFORZADO, VER PLANOS ESTRUCTURALES
	PARED REPELLADA Y ARMADA+PINTURA SOBRE CHOVA DE ALBAÑILERÍA, SELLADOR "ULTRABES BASE PARA BLOQUES DE CONCRETO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERMAXT INTERIOR"
	PERFIL DE CONCRETO CON ACABADO RÚSTICO

LOCALIZACIÓN



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANGELUS CUSCATLÁN #E-11, COLONIA LA S. LLANA, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-4881

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 55 AV. SUR Y 60-100 CALLE PONIENTE, INSTALACIONES DE SANSALVADOR DISTRITO DE SAN SALVADOR.

Área del Terreno = 1104.38 m2
Área del Terreno = 1320.63 m2

CONTENIDO

PLANTA ARQUITECTÓNICA TORRE E - NIVEL 1

FECHA 04/10/24

ESCALA INDICADA

HOJA

A-108

ELMER GERARDO SOTO MEDINA
ARQUITECTO

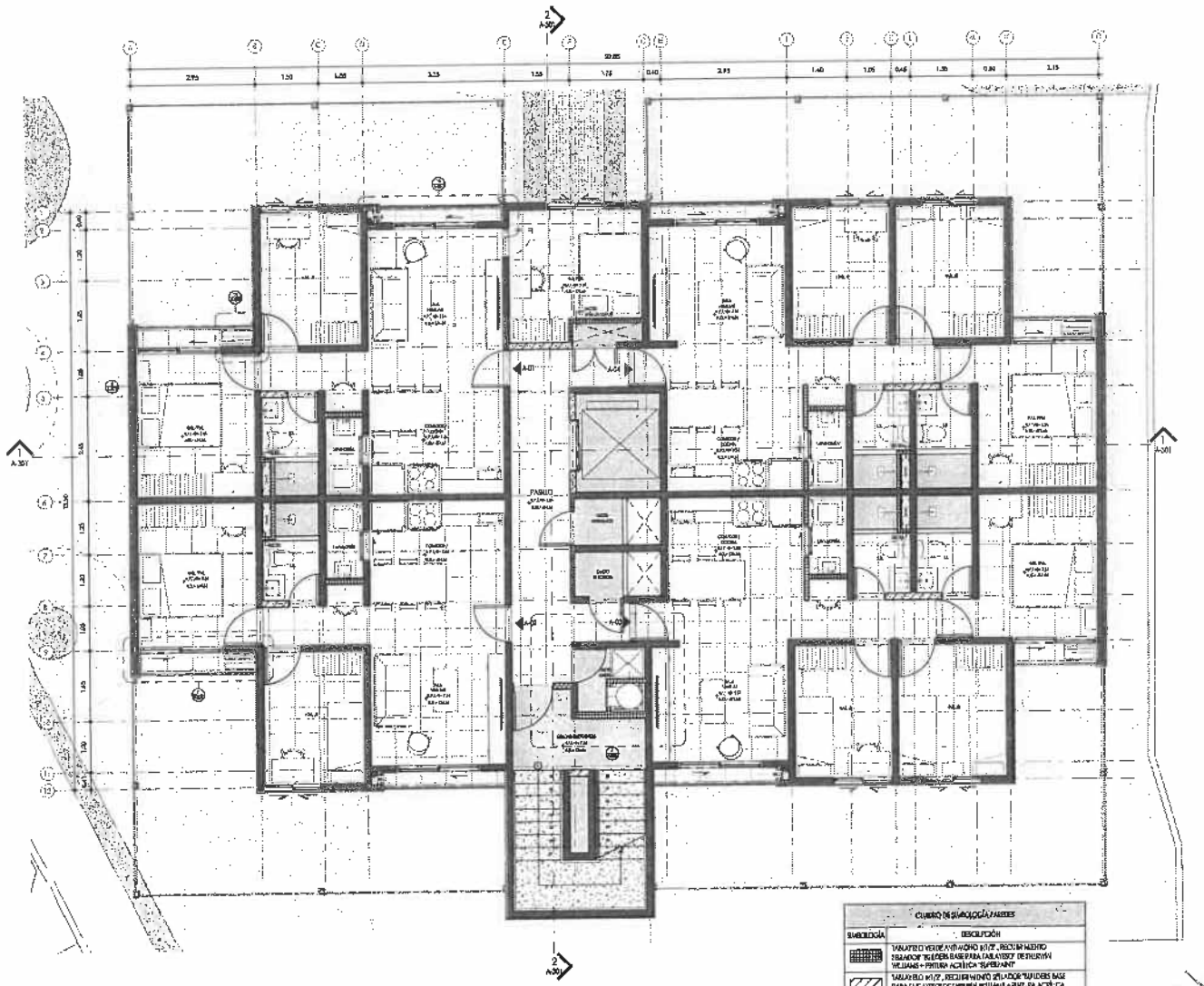
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

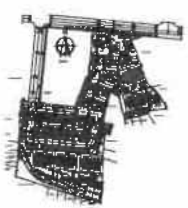
COPIA, REPRODUCCIÓN, PUBLICACIÓN, DISTRIBUCIÓN, COMUNICACIÓN POR CUALQUIER MEDIO, ALMACENAMIENTO EN SISTEMAS INFORMÁTICOS, TRADUCCIÓN, ADAPTACIÓN, ARREGLO O TRANSFORMACIÓN DE ESTE PLANO, SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DE CREARE S.A. DE C.V.



CUADRO DE SIMBOLOGÍA PAREDES	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	TABLETERO VERDE, RH (HONGO) 1/2", RECUBRIMIENTO 3 BLANDOR "BLOCKER BASE PARA TABLAYESO" DE TRUPAN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERSAINT"
	TABLERO 1/2", RECUBRIMIENTO ZETA DOR "BUILDERS BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERSAINT"
	PARED CONCRETO REFORZADO, VER PLANOS ESTRUCTURALES
	PARED REPELLADA Y ARMADA + PINTURA SOBRE CREARE ALBAÑILERÍA, SELLADOR "BLOCKER BASE PARA MADERA DE CONCRETO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERSAINT INTERIOR"
	PERFIL DE CONCRETO COLADO EN SITIO

1 PLANTA ARQUITECTÓNICA
1 | - NIVEL 2

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-6, COLONIA LA JULIANA
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-4001

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 25AV. SUR Y 6a 10a CALLE PONIENTE, #40 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 3638.50 v2
Area del terreno = 1302.57 m2

CONTENIDO

PLANTA ARQUITECTÓNICA TIPO - NIVEL 2 - B

FECHA 04/11/24

ESCALA INDICADA

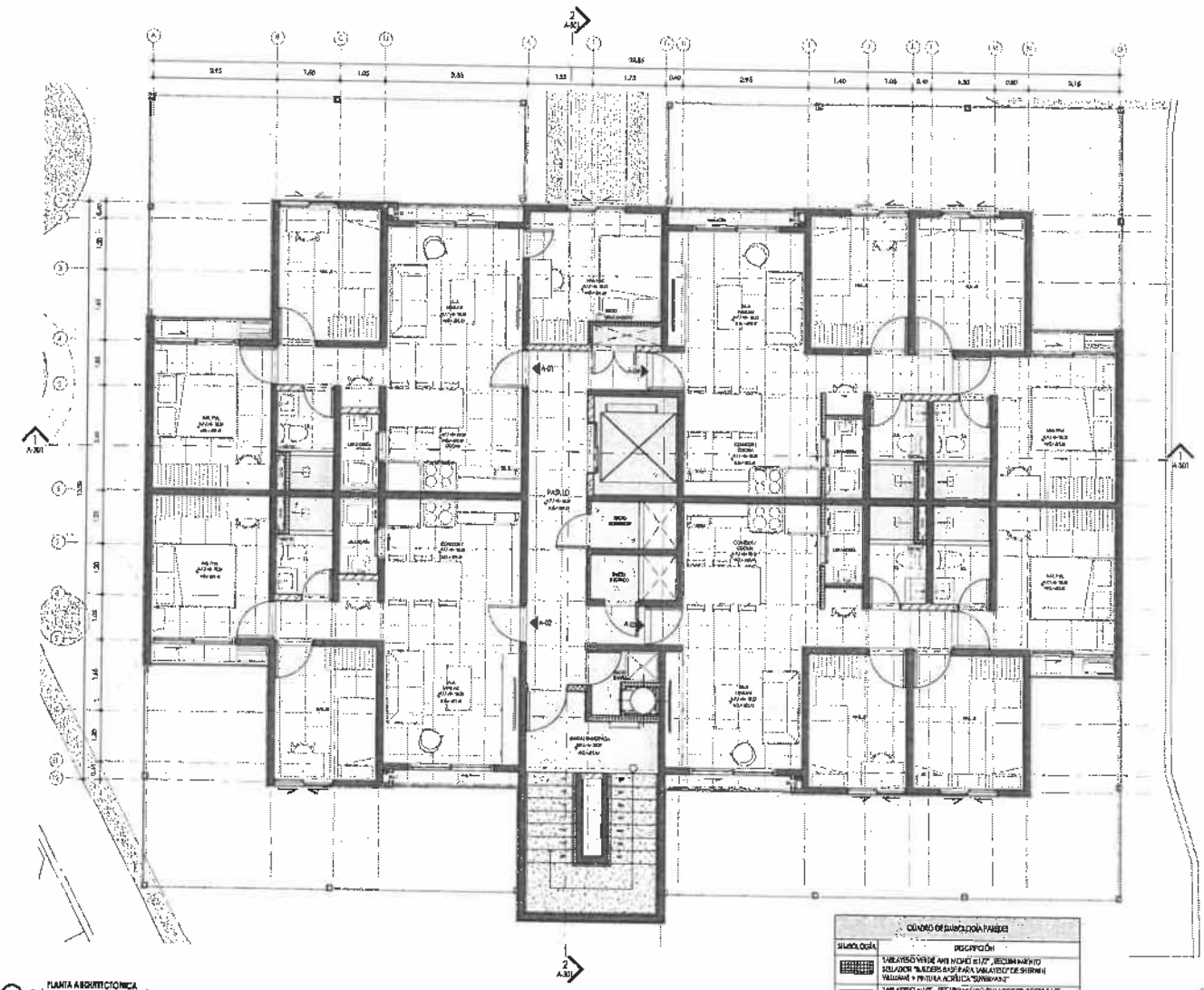
HOJA

A-109

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

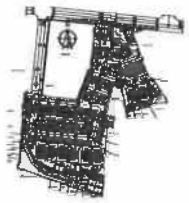
DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ARQUITECTONICA - NIVEL 9 | ESC. 1:100

CUADRO DE SIMBOLOGÍA PAREDES	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	TABLAYESO VERDE ANTI MOHO E1/2", RECUBRIMIENTO SELLADOR "BUILDERS BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT"
	TABLAYESO H/H", RECUBRIMIENTO SELLADOR "BUILDERS BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT"
	PAREDES CONCRETO REFORZADO, VER PLANOS ESTRUCTURALES.
	PARED REPELLADA Y AFINADA+PINTURA SOBRE CHIKA DE ALBAÑILERÍA, SELLADOR "BUILDERS BASE PARA BLOQUES DE CONCRETO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT INTERIOR".
	PISTA DE CONCRETO COLADO EN SITIO

LOCALIZACIÓN



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANIBAL CUSCATLAN NTE. #, COLONIA LA SULTANA
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2563-6581

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 25Av. S.B.Y 60-Ysa CALLE PONIENTE, #610 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR,

Area del terreno = 1468.50 v2
Area del terreno = 1370.37 m2

CONTENIDO

PLANTA ARQUITECTONICA TIPO - NIVEL 9

FECHA 04/10/24

ESCALA INDICADA

HOJA

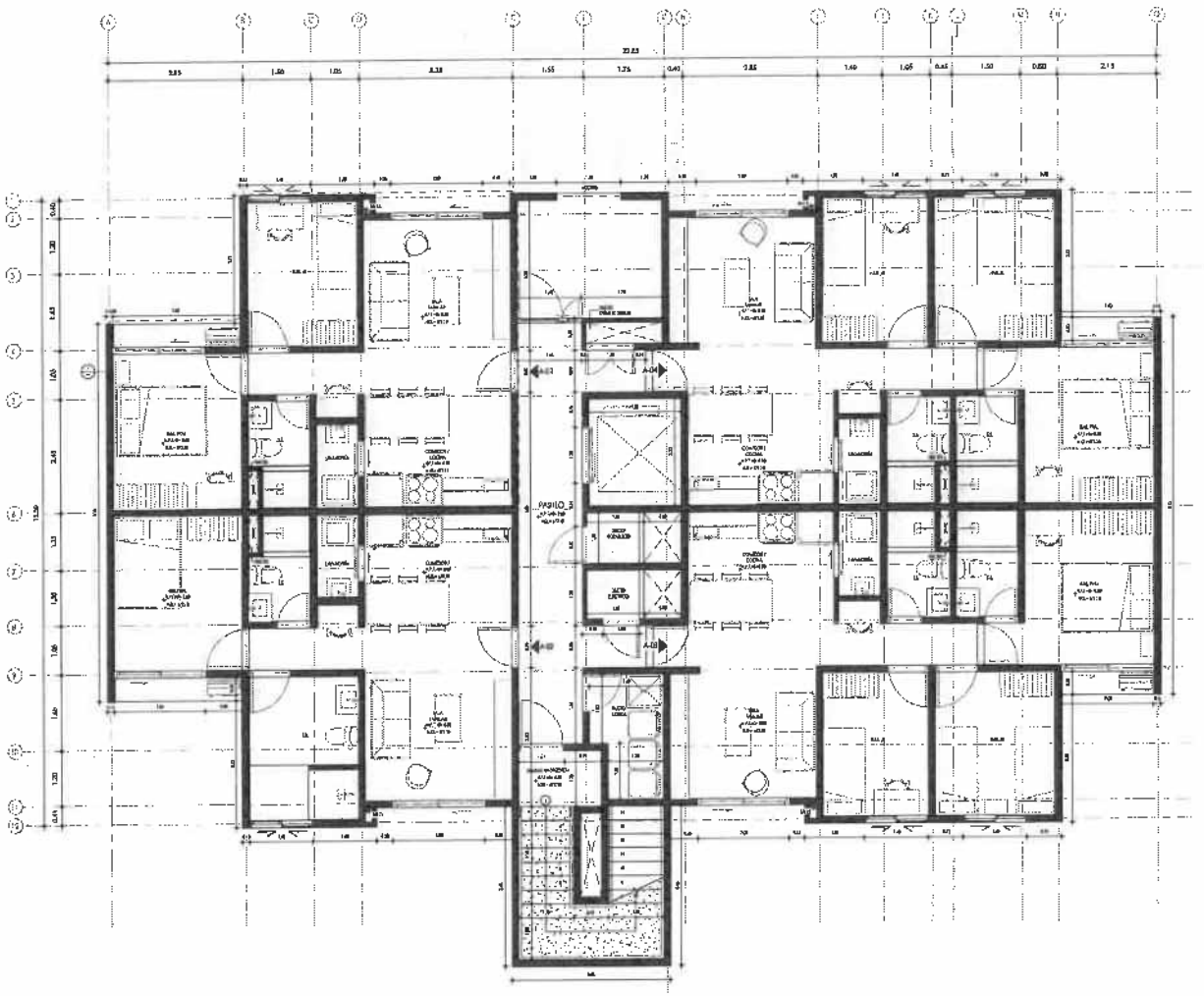
A-110

ELMER BERNARDO ORTIZ MEDINA
DISEÑO ESTRUCTURAL ARQUITECTO

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACOTADO - NIVEL 1 | ESC.: 1/50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-9, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2563-4281

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 33Av. SUR Y 50-Da CALLE PONIENTE, #480 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1863.81 m2
Area del terreno = 1505.27 m2

CONTENIDO

PLANTA ACOTADA TORRE A - NIVEL 1

FECHA
04/10/24

ESCALA
INDICADA

HOJA

A-111

ELISEO FERNANDO ORTIZ MOLINA
No. 7422
DISEÑO ESTRUCTURAL Y DE SUELOS

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



PLANTA ACOTADO - NIVEL 1 ESC. 1:100

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-4, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 7663-8361

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 25Av. SUR Y 60-100 CALLE PONIENTE, #430 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1865.35 m2
Area del terreno = 1800.37 m2

CONTENIDO

PLANTA ACOTADA TORRE B - NIVEL 1

FECHA
DAYDOH

ESCALA
INDICADA

HOJA

A-112

ARQUITECTO
ELMER BERNARDO MUÑOZ MEDINA
No. 7525

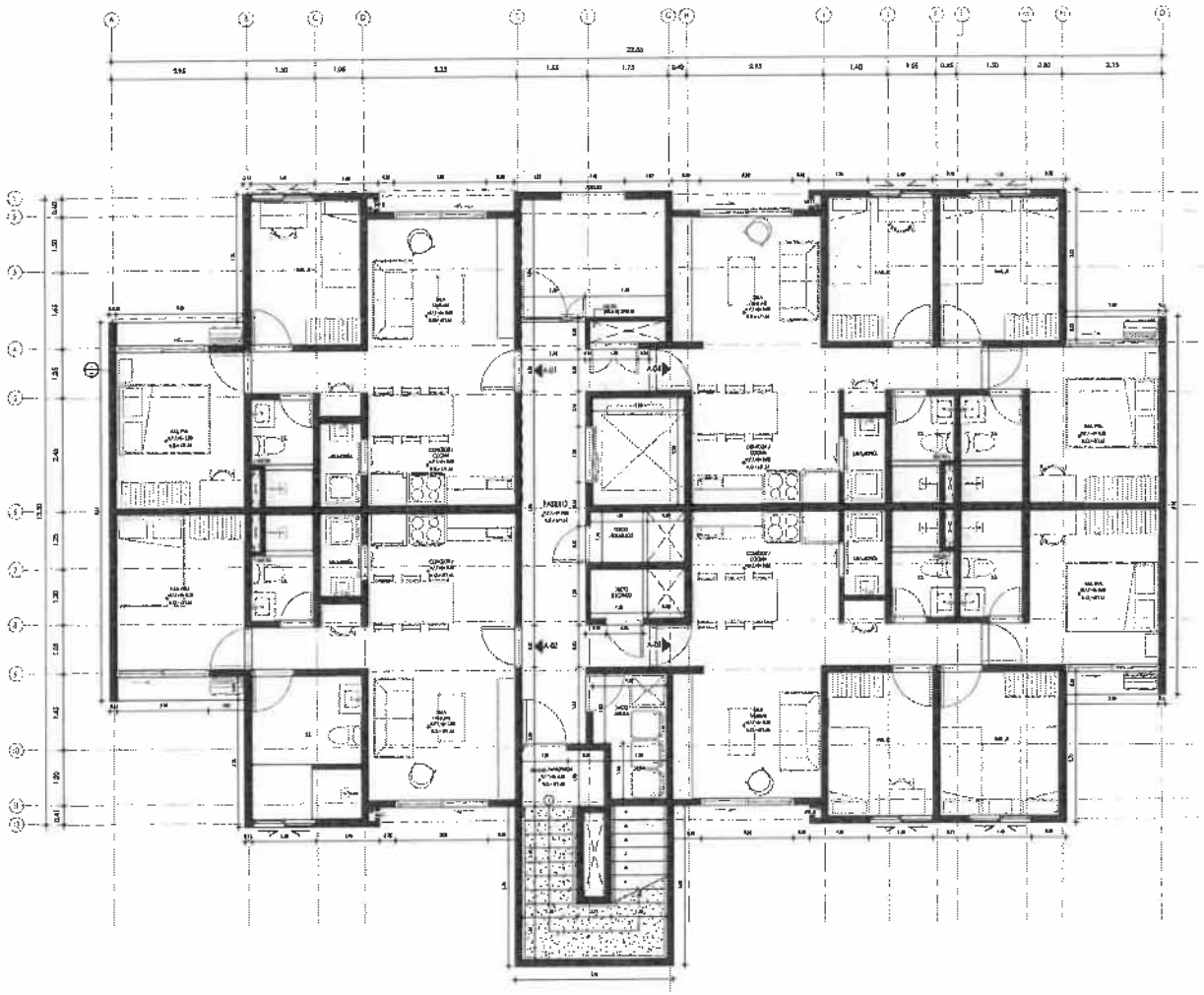
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

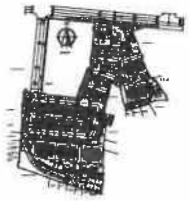
DISEÑO MECÁNICO

OBRA PROTEGIDA POR LA LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL. EL USO, REPRODUCCIÓN O MODIFICACIÓN DE ESTE PLANO, SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL AUTOR, CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN A LOS DERECHOS DE AUTOR.



1 | PLANTA ACOTADO - NIVEL 1 | ESC 1:100

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #6-B, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2563-6581

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 25A. SUR Y AV. 100 CALLE PONIENTE, #480 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1968.80 m2
Area del terreno = 1209.62 m2

CONTENIDO

PLANTA ACOTADA TORRE C - NIVEL 1

FECHA 04/10/24

ESCALA INDICADA

HOJA

A-113

ELMER EDGARDO DIAZ MEDINA
ARQUITECTO
A-17128

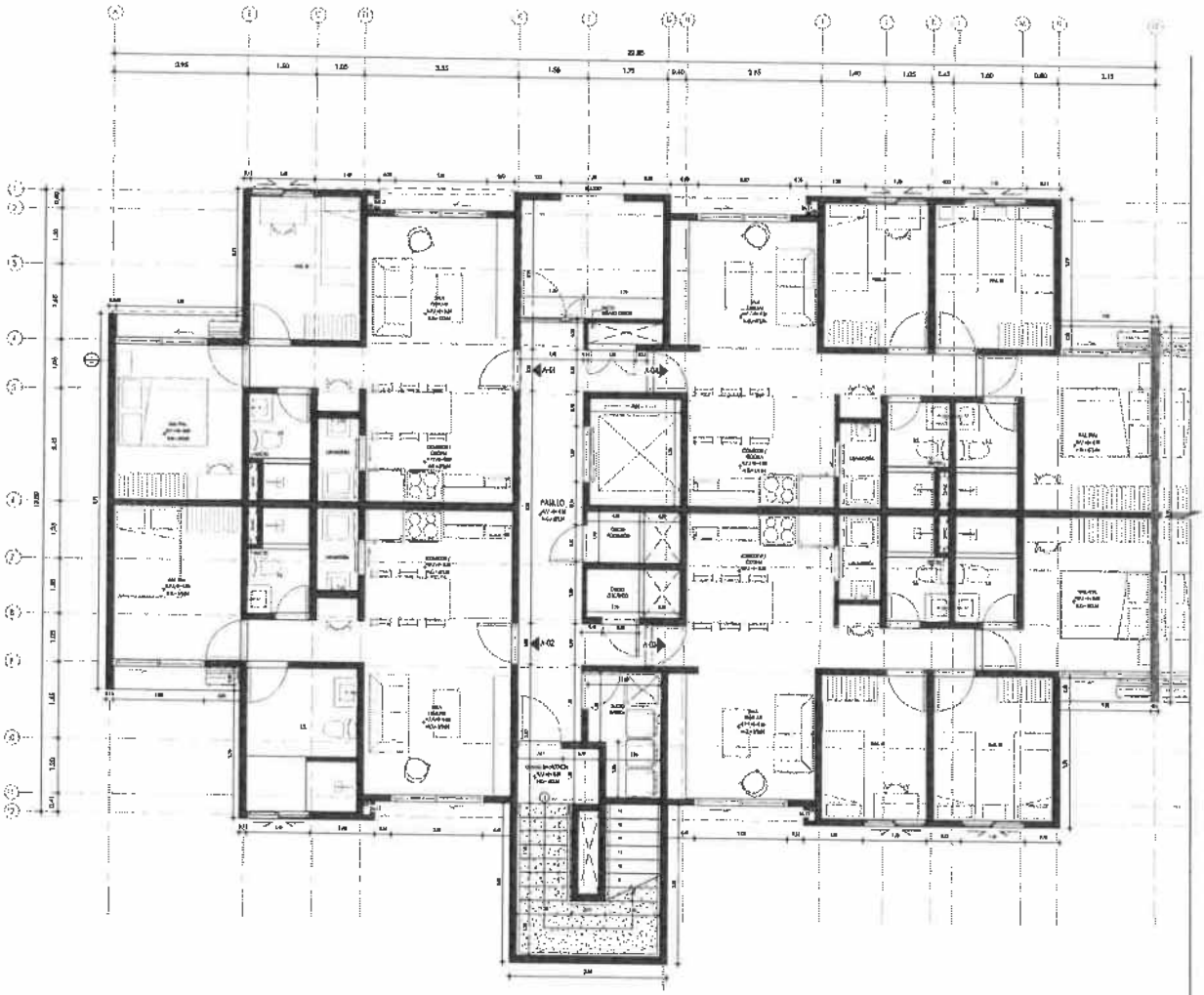
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

ESTOS PLANOS SON PROPIEDAD INTELECTUAL DE CREARE Y NO PUEDEN SER USADOS SIN SU AUTORIZACIÓN. TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS.



3 | PLANTA ACOTADO - NIVEL 1 | ESC. 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-8, COLONIA LA JEHANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-4281

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 23AV. SUR Y 4a-11a CALLE PONIENTE, INMEDIACIONES DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1162.00 m2
Area del terreno = 1208.37 m2

CONTENIDO

PLANTA ACOTADA TORRE D - NIVEL 1

FECHA
04/11/24

ESCALA
INDICADA

HOJA

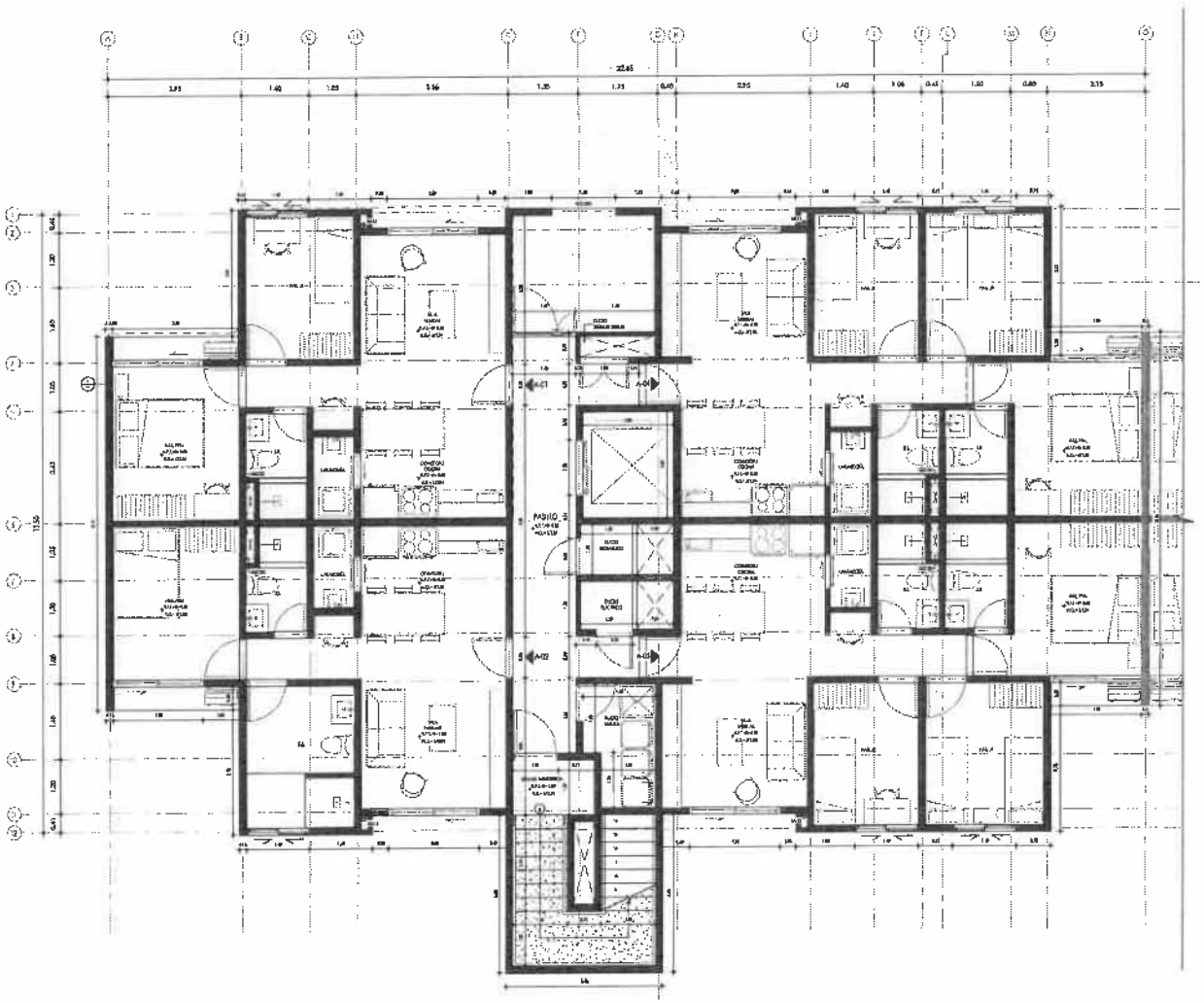
A-114

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACOTADO - NIVEL 1 | ESC.: 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN 1E-8, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563 6881

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 23AV. SUR Y 60- 10a CALLE PONIENTE, #610 AV. NECAPA DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1668.00 v2
Area del terreno = 1393.62 m2

CONTENIDO

PLANTA ACOTADA TORRE E - NIVEL 1

FECHA
04/10/24

ESCALA
INDICADA

HOJA

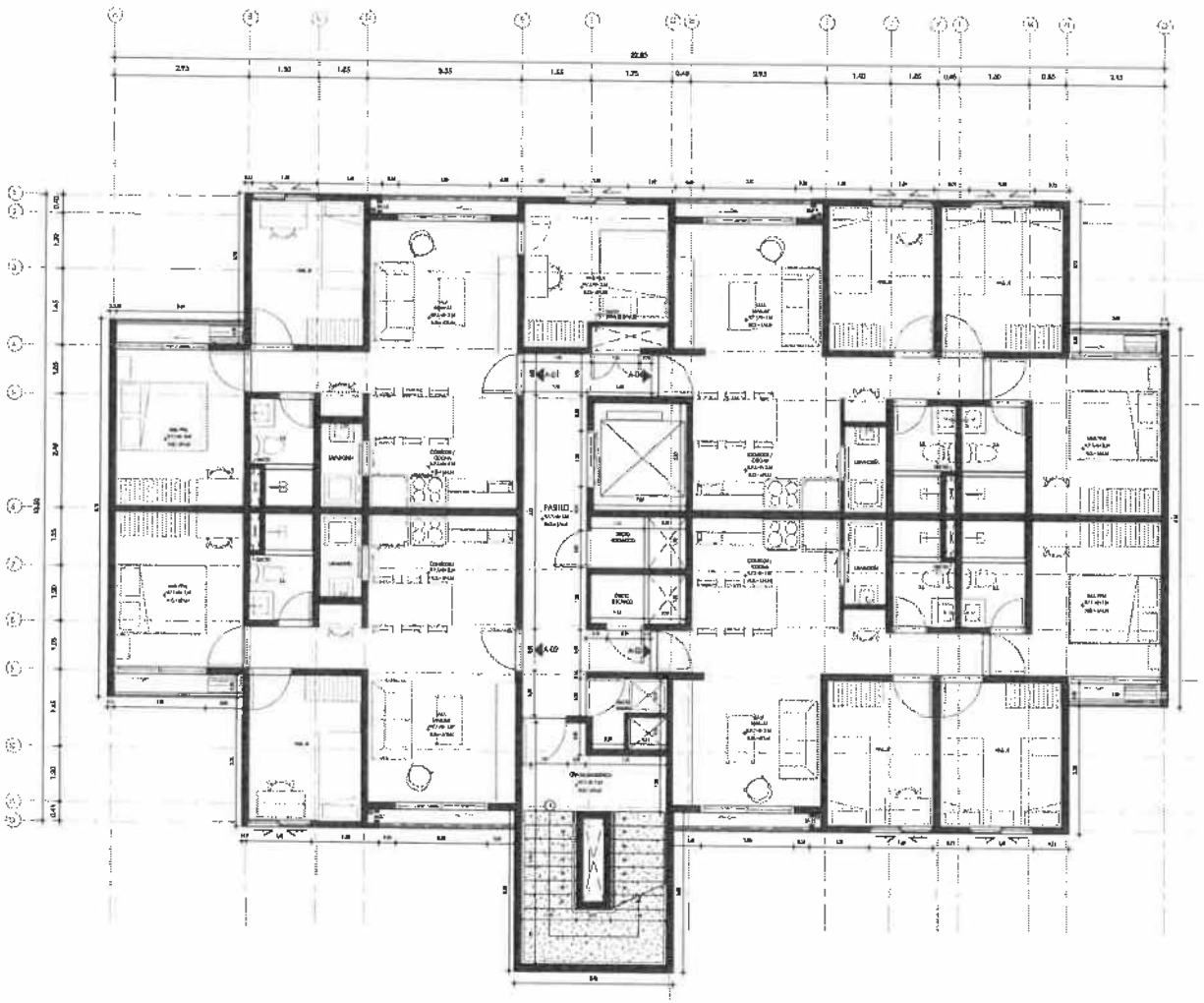
A-115

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACOTADO - NIVEL 2 | ESC: 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-8, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2565-6561

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN

FINAL 25AV. SUR Y 35-ITA CALLE PONIENTE, #483 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR

Area del terreno = 10439.30 m2
Area del terreno = 1303.57 m2

CONTENIDO

PLANTA ACOTADA TIPO - NIVEL 2 - B

FECHA
04/10/24

ESCALA
INDICADA

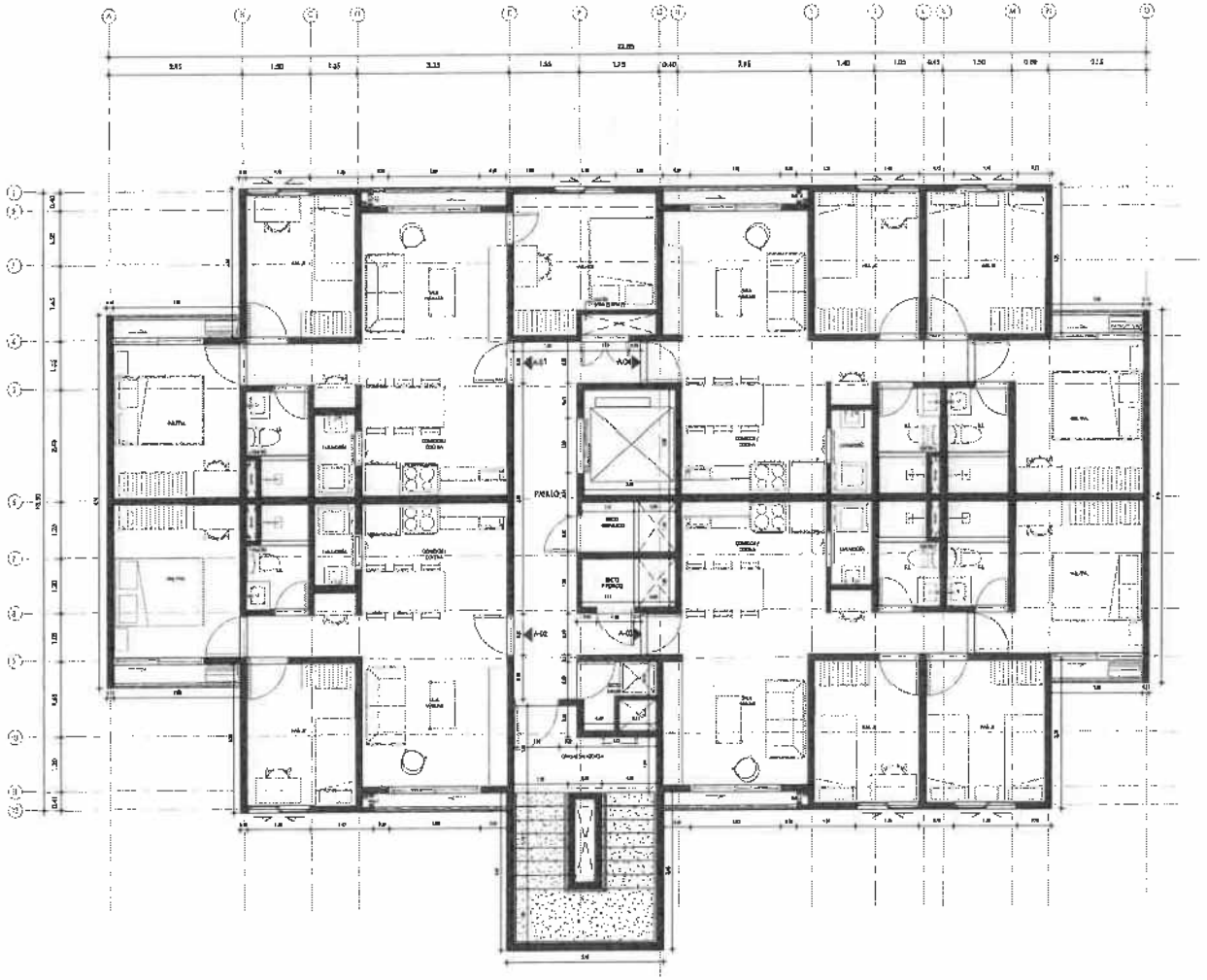
HOJA

A-116

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACOTADO - NIVEL 9 | ESC.: 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN BIS 8, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-6811

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

[illegible] Y 90-150 CALLE PONIENTE, #400 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Área del terreno = 1863.50 M2
Área del terreno = 1,003.37 m2

CONTENIDO

PLANTA ACOTADA TIPO - NIVEL 9

FECHA 04/10/24

ESCALA INDICADA

HOJA

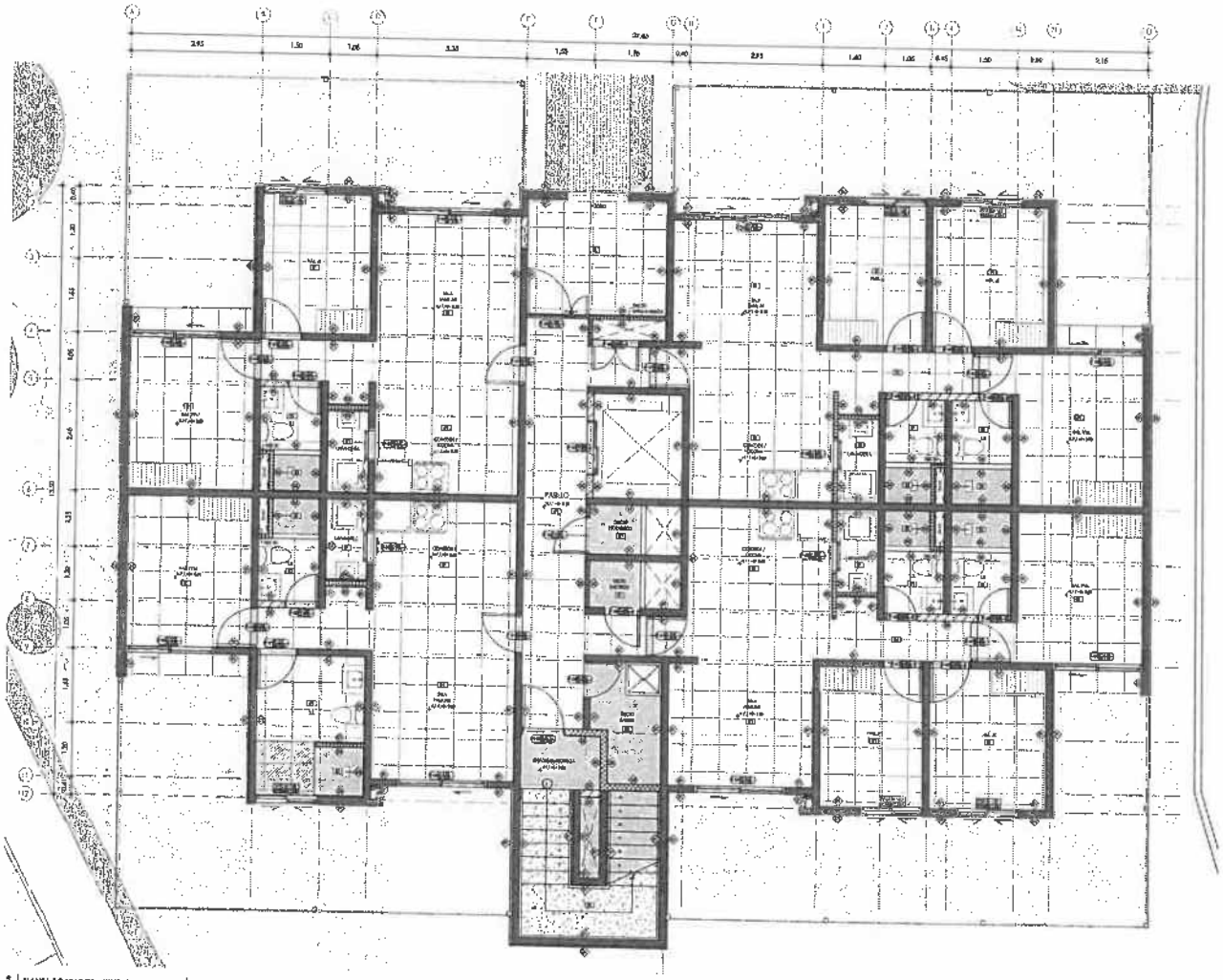
A-117

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACABADOS - NIVEL 1 | ESC. 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #2-B, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2263 6881

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 25Av. SUR # 60-1 Gº C ALLE PONIENTE, #460 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1628.35 m2
Area del terreno = 1324.53 m2

CONTENIDO

PLANTA ACABADOS TORRE A - NIVEL 1

FECHA

09/12/24

ESCALA

1:50 CARTA

HOJA

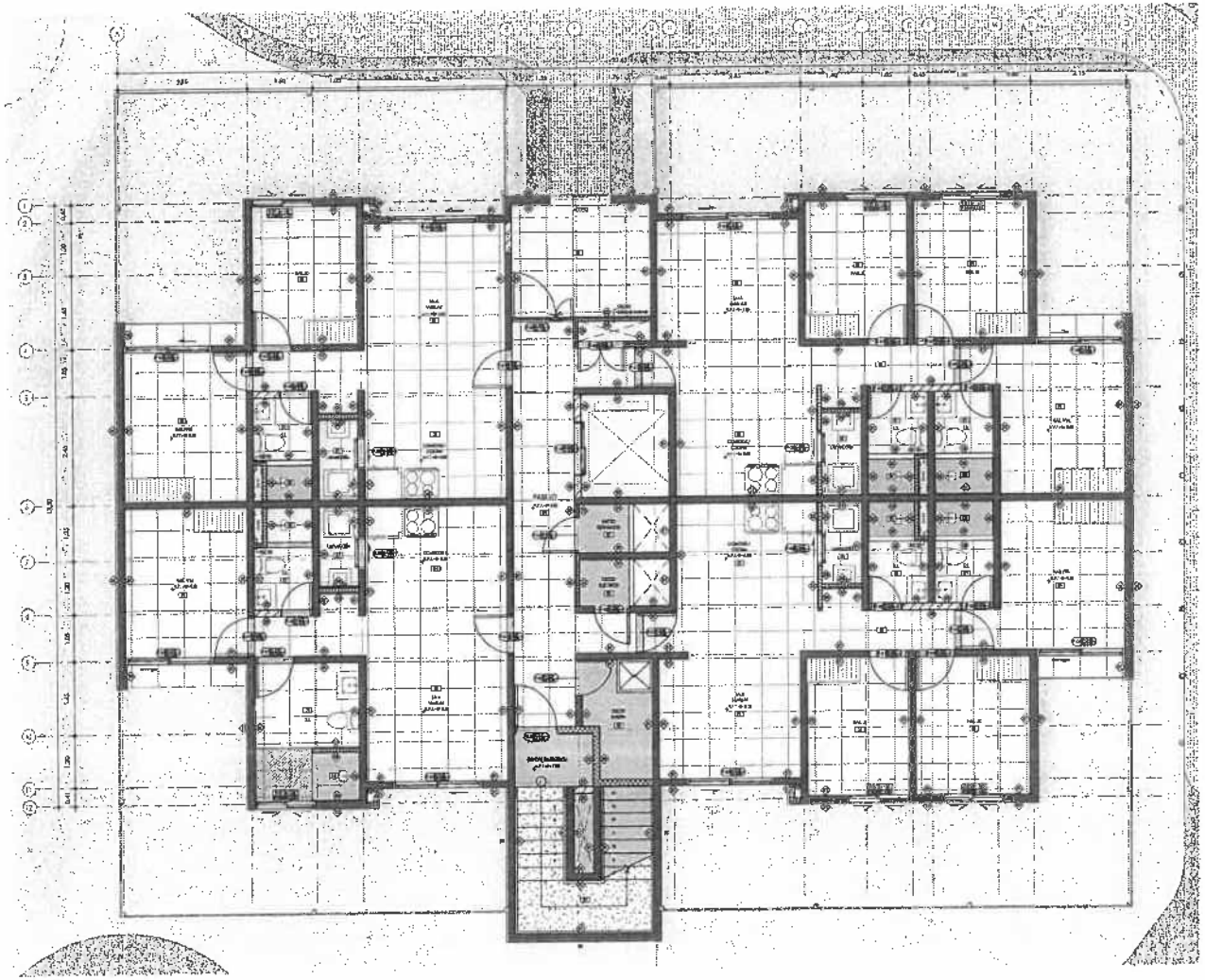
A-118

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO SANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACABADOS - NIVEL 1 | ESC: 1:75

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #F-8, COLONIA LA SUIZANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL. 2563-6881

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 25AV. SUR Y 60-70a CALLE PONIENTE #450 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area de terreno = 1303.58 Vr2
Area de Terreno = 1022.37 m2

CONTENIDO

PLANTA ACABADOS TORRE B - NIVEL 1

FECHA
08/12/24

ESCALA
INDICADA

FICHA

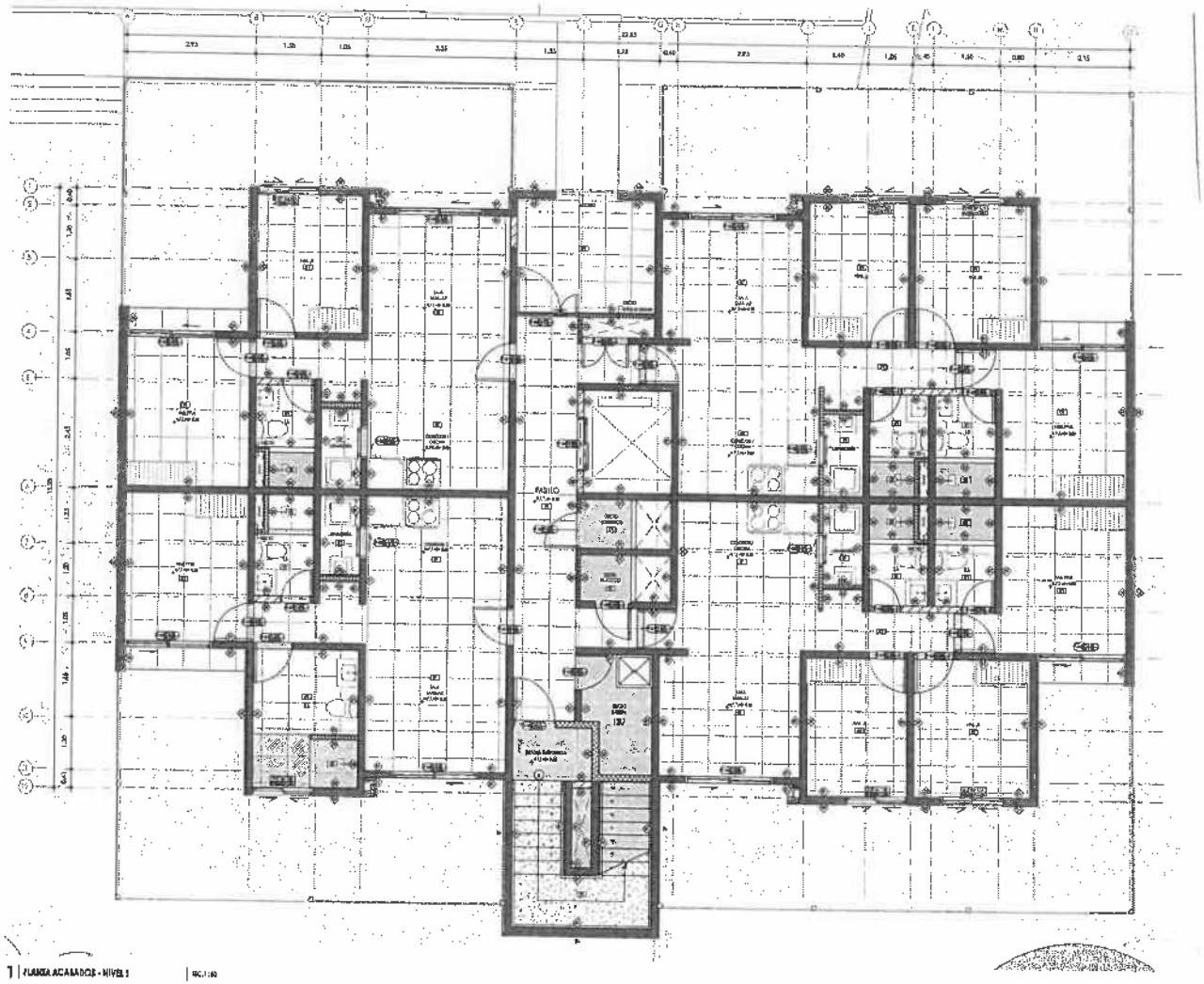
A-119

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

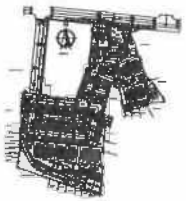
DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACABADOS - NIVEL 1 | ESC.: 1:50

UBICACIÓN



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN 11-B, COLONIA LA ALIANZA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-4891

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN

FINAL 25Av. SUR Y 60-80 CALLE PONIENTE, #480 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1908.50 m2
Area del terreno = 1920.37 m2

CONTENIDO

PLANTA ACABADO TORRE C - NIVEL 1

FECHA

08/12/24

ESCALA

1:50 INDICADA

HOJA

A-120

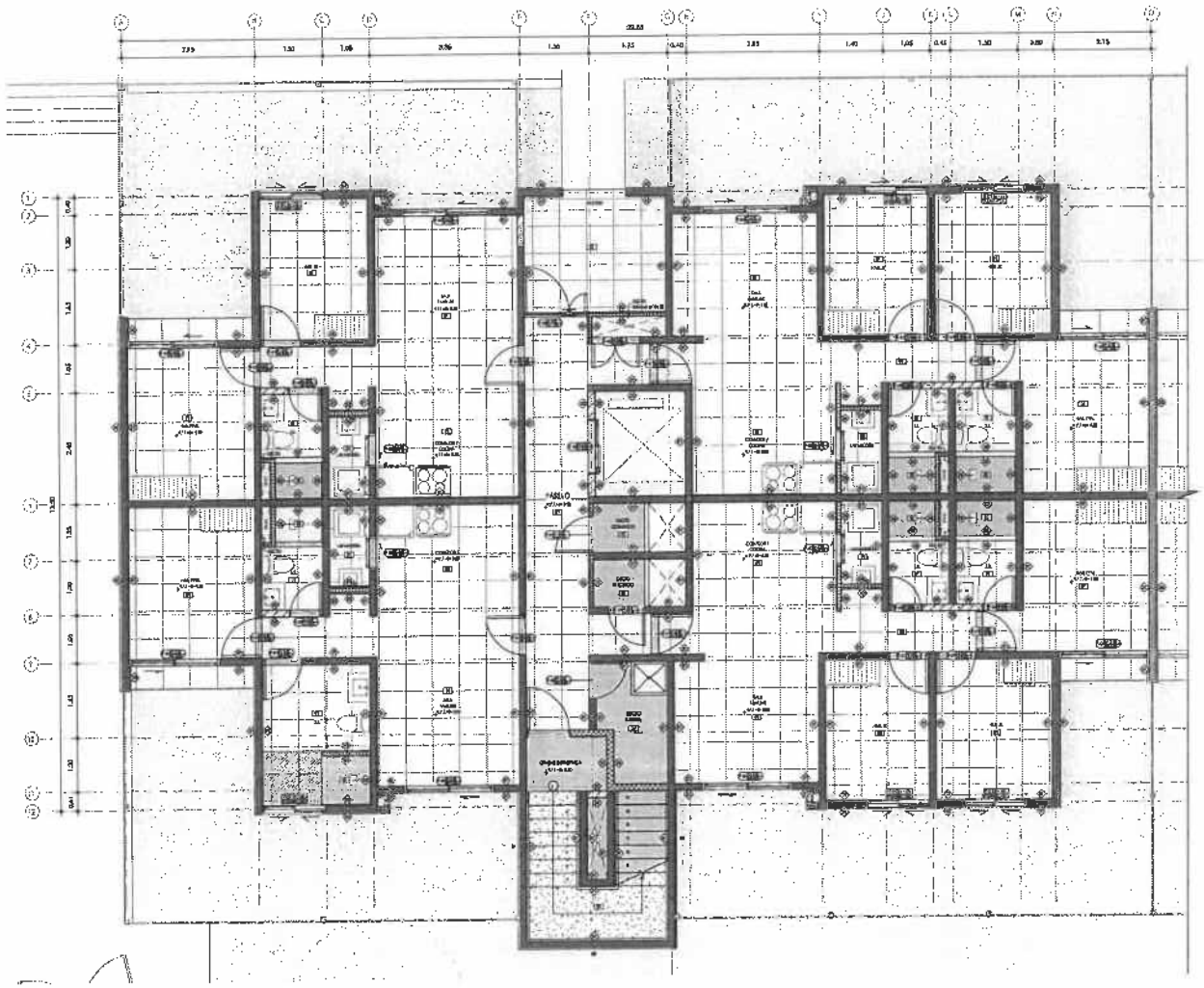
ESMERALDA DE ANGELO DEZZIE MEDINA

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

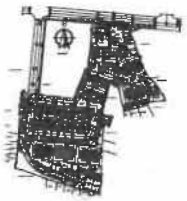
DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACABADOS - NIVEL 1

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #4-E-A, COLONIA LA SULTANA
ANTIGUO CUSCATLAN, , LA LIBERTAD, (TEL: 2523-4581)

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 72AV. 9, 8 Y 6to 10a CALLE PONIENTE, #480 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1,638.50 v2
Area del terreno = 1,370.37 m2

CONTENIDO

PLANTA ACABADO TORRE D - NIVEL 1

FECHA
02/12/24

ESCALA
INDICADA

HOJA

A-121

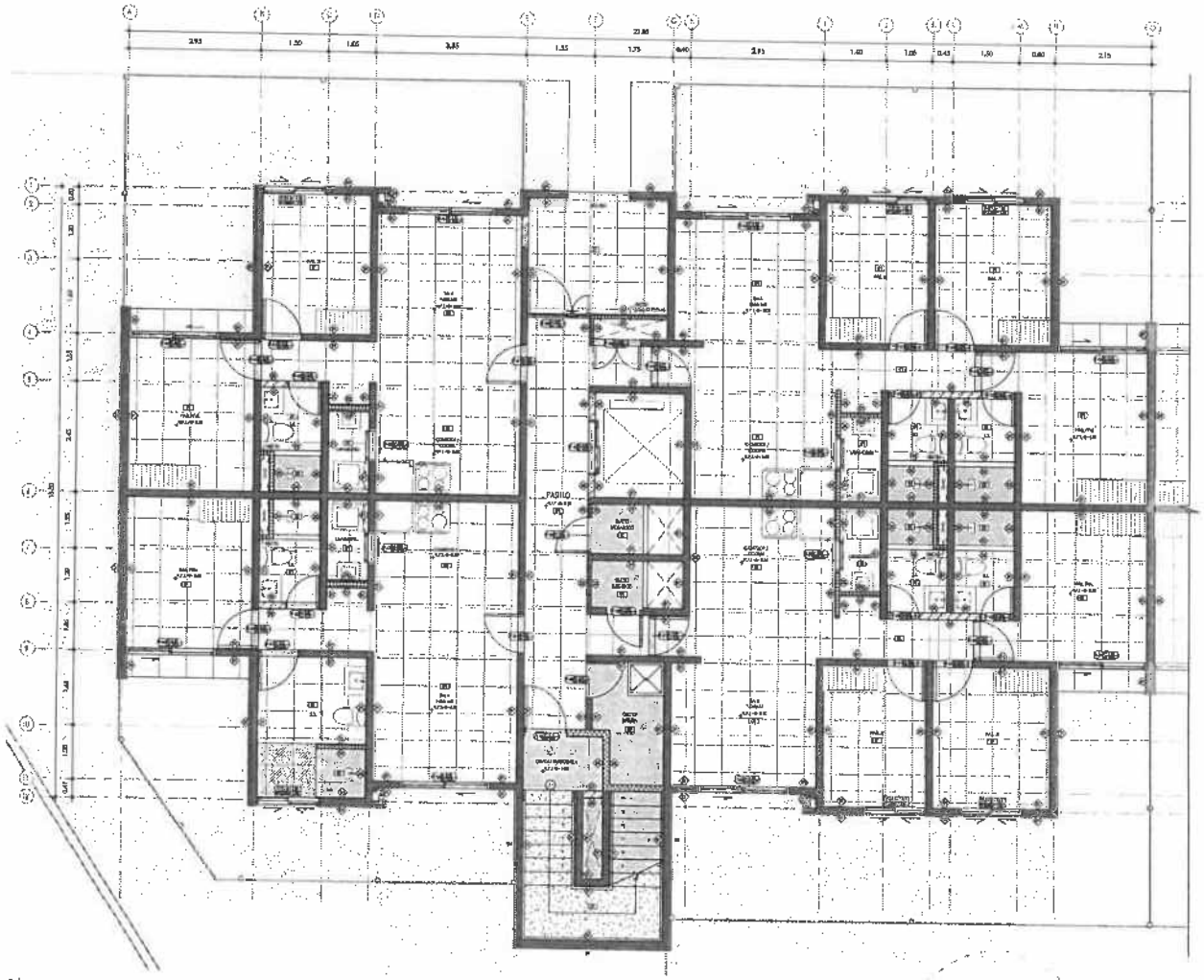
ING. SUSANA FERNANDA BERTEZ MEDINA
ARQUITECTO
A13522

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

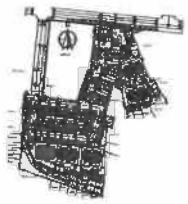
DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACABADOS - NIVEL 1 | 1/50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #12-B COLONIA LA BLATANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD TEL: (503) 6381

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN

FINAL 10Av. SUR # 60-100 CALLE PONIENTE, #400 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1428.57 m2

CONTENIDO

PLANTA ACABADO TORRE E - NIVEL 1

FECHA

DIC/2024

ESCALA

INDICADA

HOJA

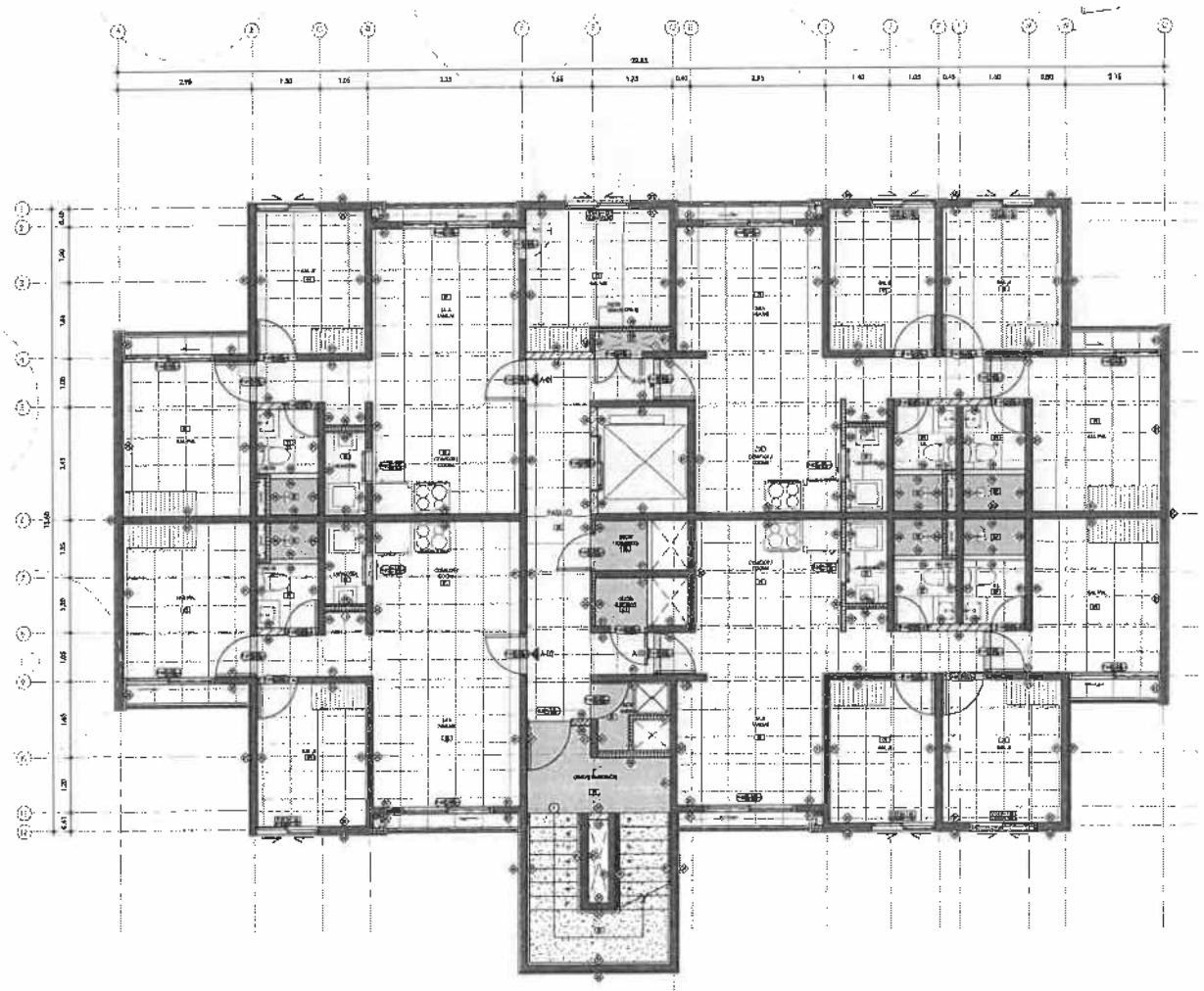
A-122

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA ACABADOS - NIVEL 2 | ESC. 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA MONSEÑOR OSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDAMEZ, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2564-5301

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN

FINAL 25AV. SUR Y 60-70A CALLE PONIENTE, #400 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Área del terreno = 18638.29 m2
Área del terreno = 12076.67 m2

CONTENIDO

PLANTA ACABADO TIPO - NIVEL 2 - 8

FECHA: 06/12/24

ESCALA: INDICADA

HOJA

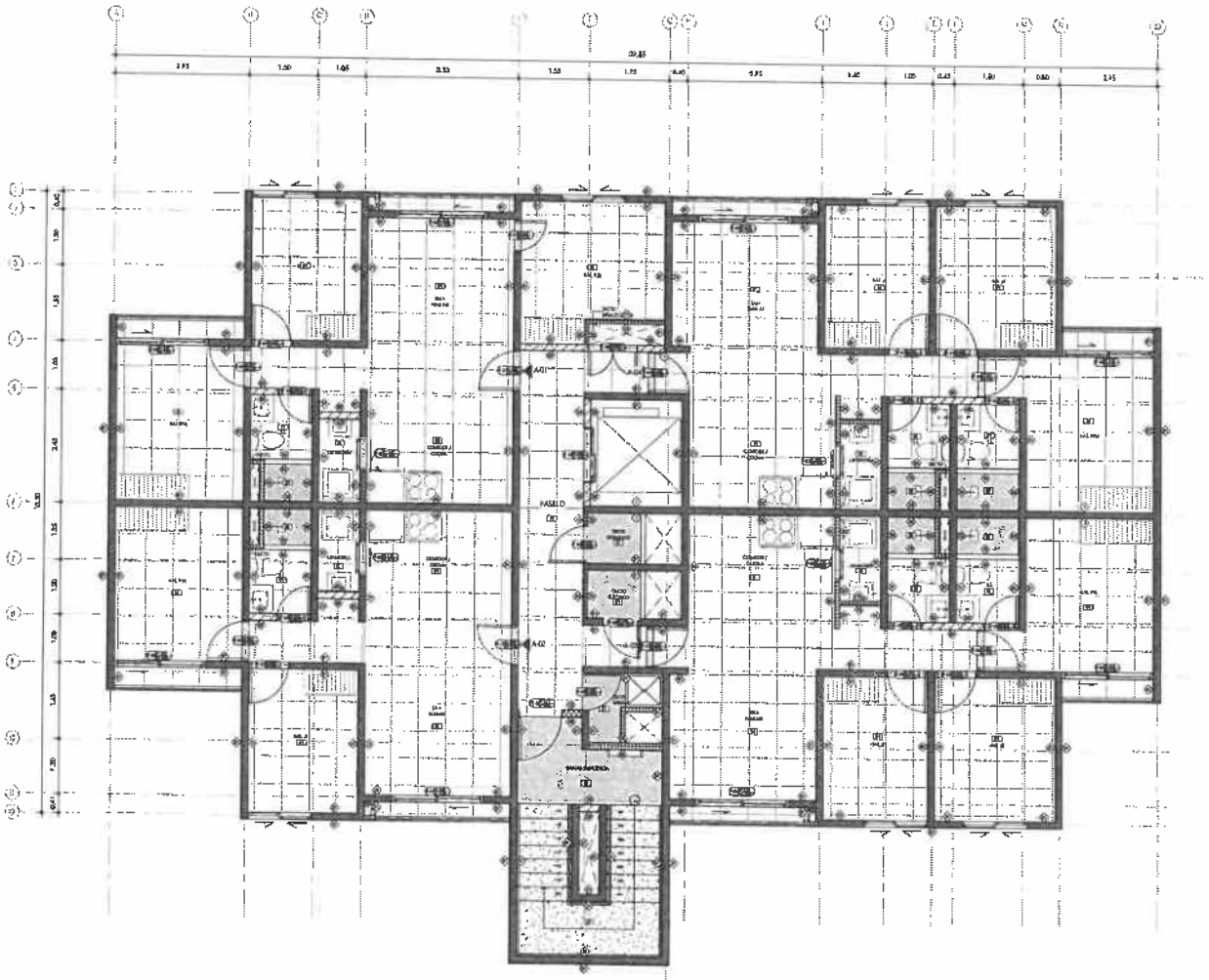
A-123

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



7 | PLANTA ACABADOS - NIVEL 9 ESC. 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTONIO CUSCATLAN #2-B, COLONIA LA MASTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD TEL: 2563-4567

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN

FINAL 25Av. SUR Y 4a-10a CALLE PONIENTE, #400 MEDIACUESTO DE SAN SALVADOR DPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1200.63 m2

CONTENIDO

PLANTA ACABADO TIPO - NIVEL 9

FECHA 08/11/24

ESCALA INDICADA

HOJA

A-124

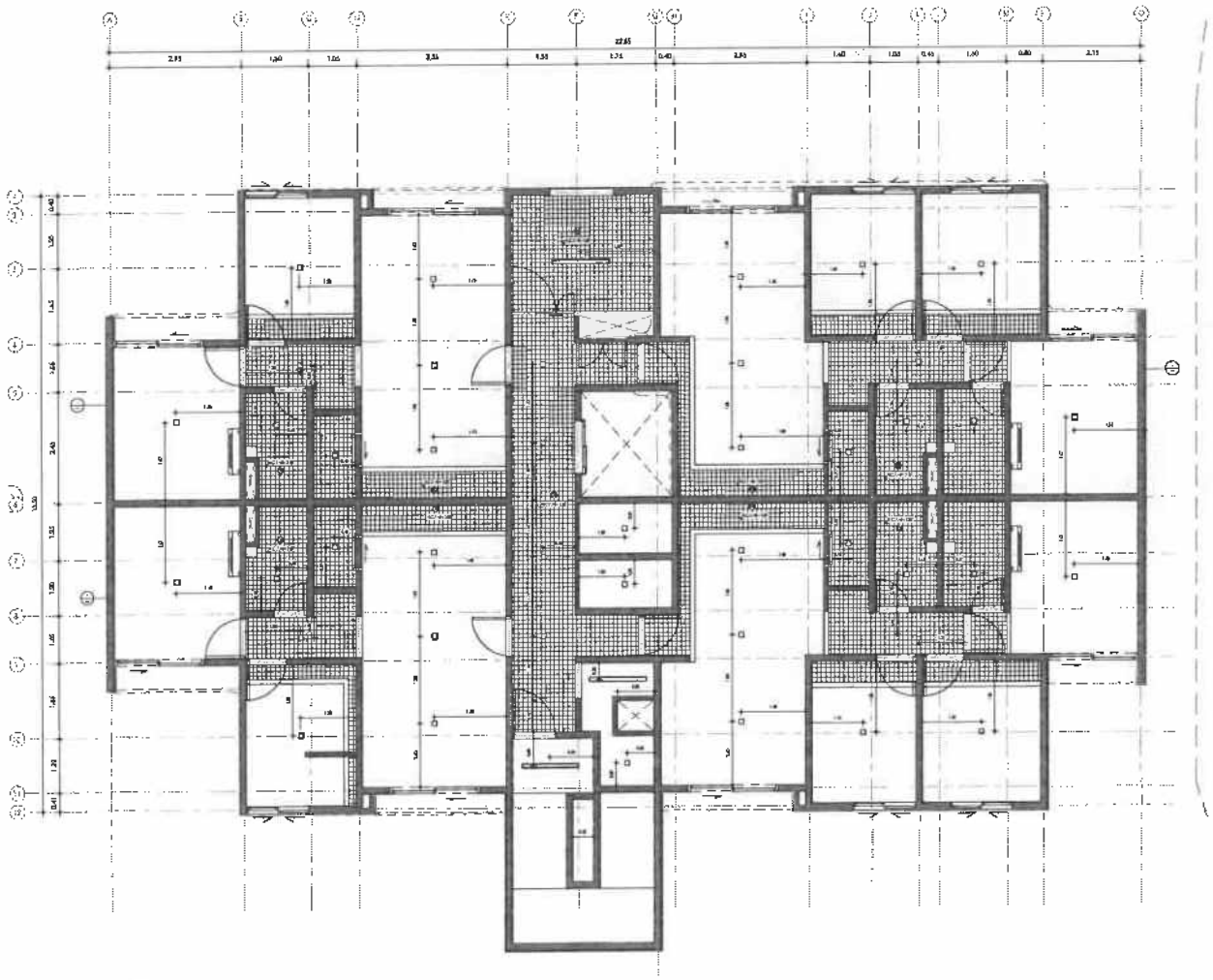
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDRÁULICO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

ESTOS PLANOS Y TRABAJOS TERMINADOS, LOS DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS QUE CONTIENEN Y LOS DISEÑOS Y TRABAJOS TERMINADOS SON PROPIEDAD DE CREARE S.A. DE C.V.



PLANTA DE CIELO REFLEJADO Y LUCES - NIVEL 1 | ESC. 1:50

CUADRO DE SIMBOLOGÍA CIELO REFLEJADO NOMENCLATURA	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	TABLAYESO VERDE ANTIHONGO e/12", RECUBRIMIENTO SELLADOR "SUELDES BASE PARA TABLAYESO" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERMATE"
	LOSA DE CONCRETO TIPO STEEL DECK O SIMILAR.
	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ACABADO VISTO.

CUADRO DE ÁREAS CIELO FALSA VERDE / NIVEL 1		
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	Área
1	[illegible]	[illegible]

CUADRO DE SIMBOLOGÍA LUMINARIAS	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	LUMINARIA DE EMPOTRAR MODELO TMT RECTOSOMM AUDEO R, MARCA LIGHTSPECIAL PARA PLAFONES, COLOR BLANCO, LUZ BLANCA TIPO LED DE 30W.
	LUMINARIA INTEGRADA TODO EN UNO 30W IP65 MODELO SMART, MARCA BOLED LUZ BLANCA.
	LUMINARIA DE EMERGENCIA LED CON RESPALDO DE BATERIA DE 90 MINUTOS, MONTAJE EMPARED MODELO EXS 01 VANIA O SIMILAR
25	EXTRACTOR TIPO DE CAMPÁN

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-8, COLONIA LA SERRANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2565-2881

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 25 Av. SUR Y 60-100 CALLE PONIENTE #490 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1868.30 m2
Area del terreno = 1322.57 m2

CONTENIDO

PLANTA CIELO REFLEJADO Y LUMINARIAS TORRE A - NIVEL 1

FECHA 08/19/24

ESCALA INDICADA

HOJA

A-125

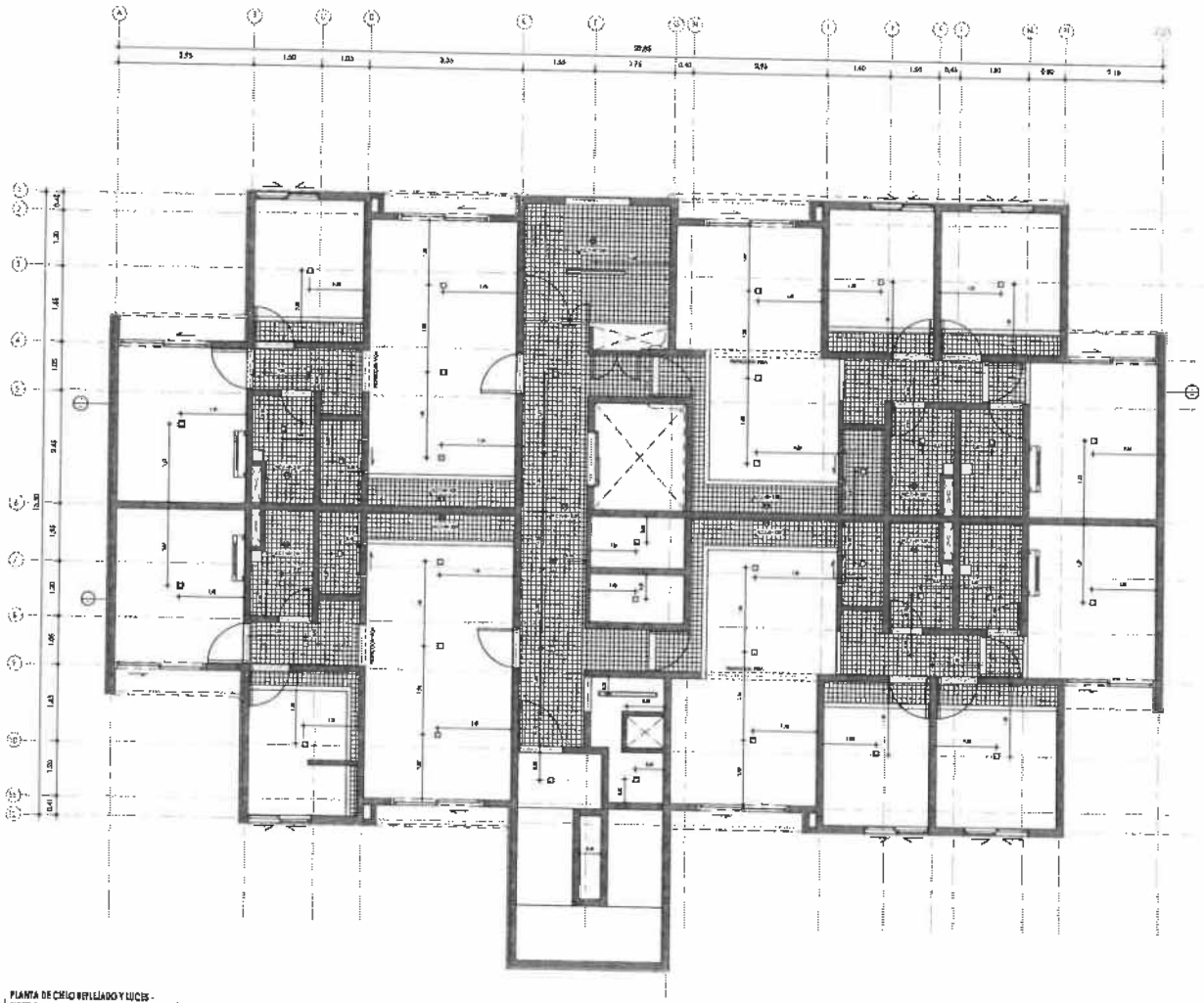


DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA DE CIELO REFLEJADO Y LUCES - NIVEL 1 | ESC: 1:50

CUADRO DE SIMBOLOGÍA CIELO REFLEJADO TORRE TIPO	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	PINTURA VINIL ACRILICA MATE COLOR BLANCO, DISCRIMINATO SELLADOR "SUPERPRIMER" PARA TABIQUES DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPAINT"
	LOSA DE CONCRETO TIPO SIDEL DECK O SIMILAR.
	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ACABADO VISTO.

CUADRO DE ÁREAS CIELO RAMA VERDE / NIVEL 1		
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	ÁREA

CUADRO DE SIMBOLOGÍA LUMINARIAS	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	LUMINARIA DE INTERIOR MODELO 1.6PT-LED-CSMW-B ALQUEN EL MONTAJE SUPERFICIAL PARA PLAFONES. COLOR BLANCO, LUZ BLANCA 3500 LUZ DE 18W.
	LUMINARIA INTEGRADA TIPO PHILIPS SRW1P65 MODELO SAHAM, MARCA SOLED LUZ BLANCA.
	LUMINARIA DE EMERGENCIA LED CON RESPALDO DE BATERIA DE 90 A/HTOL MONTAJE EN PARED MODELO E45 SYLVANIA O SIMILAR
	EXTRACTOR FILTRO DE CARBÓN

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN NO. 8, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2543-6381

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINCA 2334, 3181 Y 6610 CALLE PONIENTE, BARRIO MUNICIPIO DE SANTA, VADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR,

Area del terreno = 1808.80 m2
Area del terreno = 19456.37 ft2

CONTENIDO

PLANTA CIELO REFLEJADO Y LUMINARIAS TORRE B - NIVEL 1

FECHA: DIC/2024

ESCALA: INDICADA

HOJA:

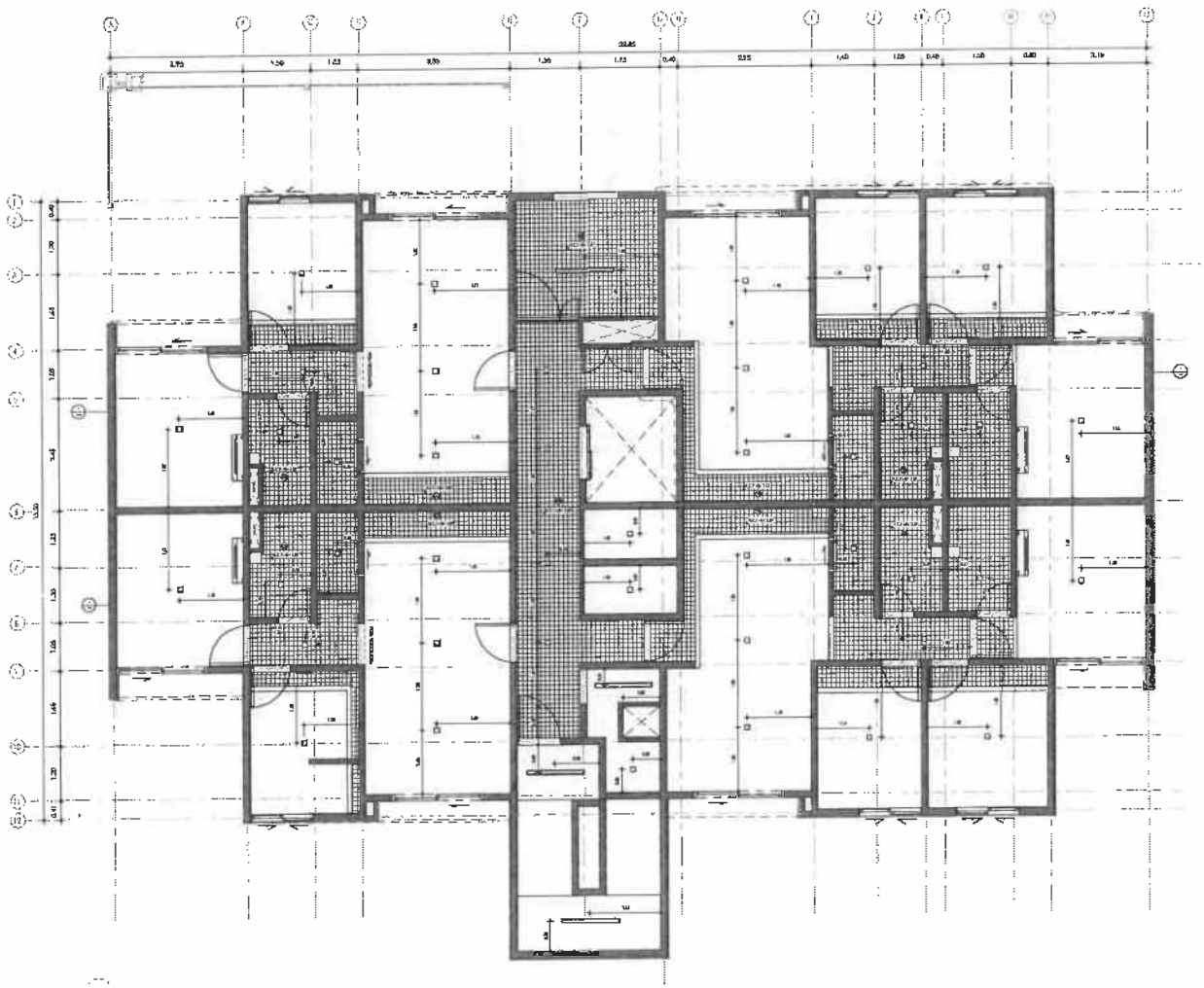
A-126

ARQUITECTO
ING. LUIS ERNESTO ORTIZ MEDRANO
DISEÑO ESTRUCTURAL Y PROYECTO

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



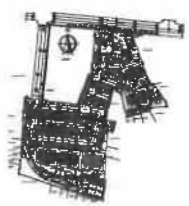
1 PLANTA DE CIELO REFLEJADO Y LUCES - NIVEL 1 | ESC: 1:50

CUADRO DE SIMBOLOGÍA CIELO REFLEJADO TORRE TIPO	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	TABLAYESO VERDE ANTIHUMEDO 6-1/2" , RECUBRIMIENTO SELLADOR TRITUDOS BASE PARA TABLAYESO DE EVERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERSAINT"
	LOSA DE CONCRETO TIPO DECK DE OCHO SIMILAR.
	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ACABADO VISTO.

CUADRO DE ÁREAS CIELO FALSA VERDE / NIVEL 1		
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	ÁREA

CUADRO DE SIMBOLOGÍA LUMINARIAS	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	LUMINARIA DE INTERIOR MODELO HFTLEDCIONAVE ACCENT R, MONTAJE SUPERFICIAL PARA PAREDES, COLOR BLANCO. LUZ BLANCA TIPO LED DE 18W.
	LUMINARIA INTEGRADA TIPO DOWNLIGHTING MODELO SAMAVA MARCA SOLED LUZ BLANCA.
	LUMINARIA DE EMERGENCIA LED CON RESPALDO DE BATERIA DE 90 MINUTOS. MODELO EM PARED MODELO FASE VANTAGE SIMILAR.
	EXTRACTOR TIPO DE CAMPANA

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

ARQUITECTURA ANTIGUO CUSCATLAN #C-8, COLONIA LA ESTANCIA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD TEL: 2563-6261

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

SINAL 23AV. SUR Y 61-10a CALLE PONIENTE, #610 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1603.28 m2
Area del terreno = 1302.47 m2

CONTENIDO

PLANTA CIELO REFLEJADO Y LUMINARIAS TORRE C - NIVEL 1

FECHA 09/2024

ESCALA INDICADA

HOJA

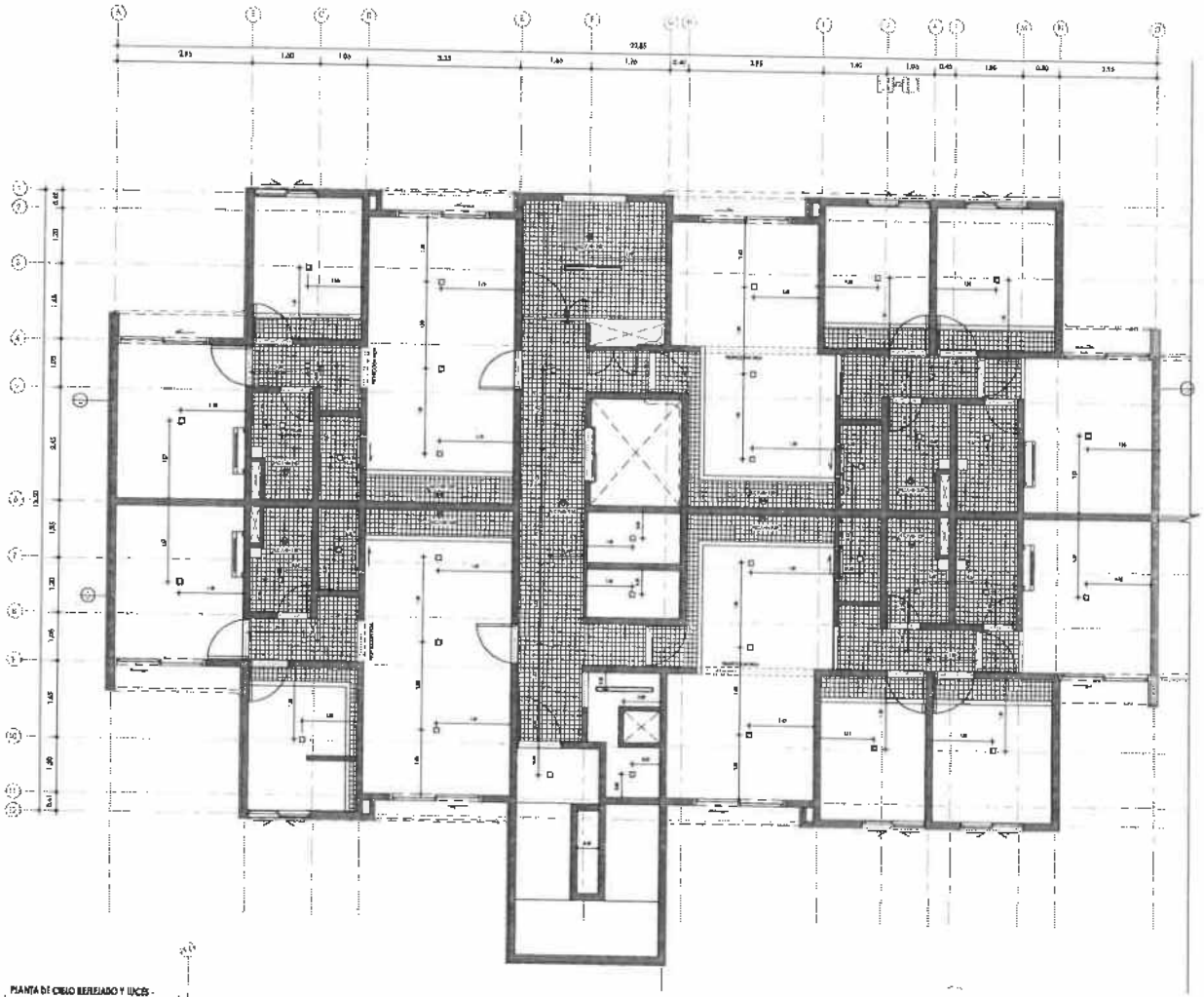
A-127

ING. DE ARQUITECTOS CONSULTORES
ING. DAVID ORTIZ HERRERA
DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD, DERECHOS RESERVADOS DE AUTOR. PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE ESTE PROYECTO SIN AUTORIZACIÓN.



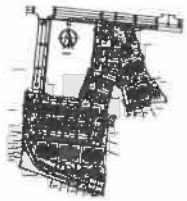
PLANTA DE CIELO REFLEJADO Y LUCES - NIVEL 1 | ESC 1:50

CUADRO DE SIMBOLOGÍA CIELO REFLEJADO TORRE TIPO	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	BARILLAS VERDE ANTI MOHO 4 LIZ. ESCUADRA DE SUJECCIÓN "MULTIDEX BASE PARA BALANCÍN" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERSANIT"
	LOSA DE CONCRETO TIPO 2 DEL EDIFICIO SIMILAR.
	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ACABADO VISTO.

CUADRO DE ÁREAS CIELO FALSA VERDE / NIVEL 1	

CUADRO DE SIMBOLOGÍA LUMINARIAS	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	LUMINARIA EMPOTRADA MODELO: EMPOTRADO CUADRADO, ALCANCE: EMPOTRADO PARA PLAFONES, COLOR: BLANCO, LUZ: BLANCA TIPO LED DE 15W.
	LUMINARIA INTEGRADA TIPO: EN LÍNEA 20W MODELO: SAHARA, MARCA: SOLEDLUZ BLANCA.
	LUMINARIA DE EMERGENCIA LED CON BATERÍA DE RESPALDO DE BARRA DE 90 MINUTOS, MODELO: EMERGENCIA MARCA: SILVANIA
	EXTRACCIÓN FILTRO DE CARBÓN

LOCALIZACIÓN



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN 117-B, COLONIA LA BUCANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-4581

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN

PAVI. 25Av. 30N Y 60-102 CALLE PONIENTE, BARRIO NICOLÁS DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR,

Área del terreno = 1400.00 m2
Área del terreno = 1324.37 m2

CONTENIDO

PLANTA CIELO REFLEJADO Y LUMINARIAS TORRE D - NIVEL 1

FECHA

ENERO 2024

ESCALA

INDICADA

HOJA

A-128

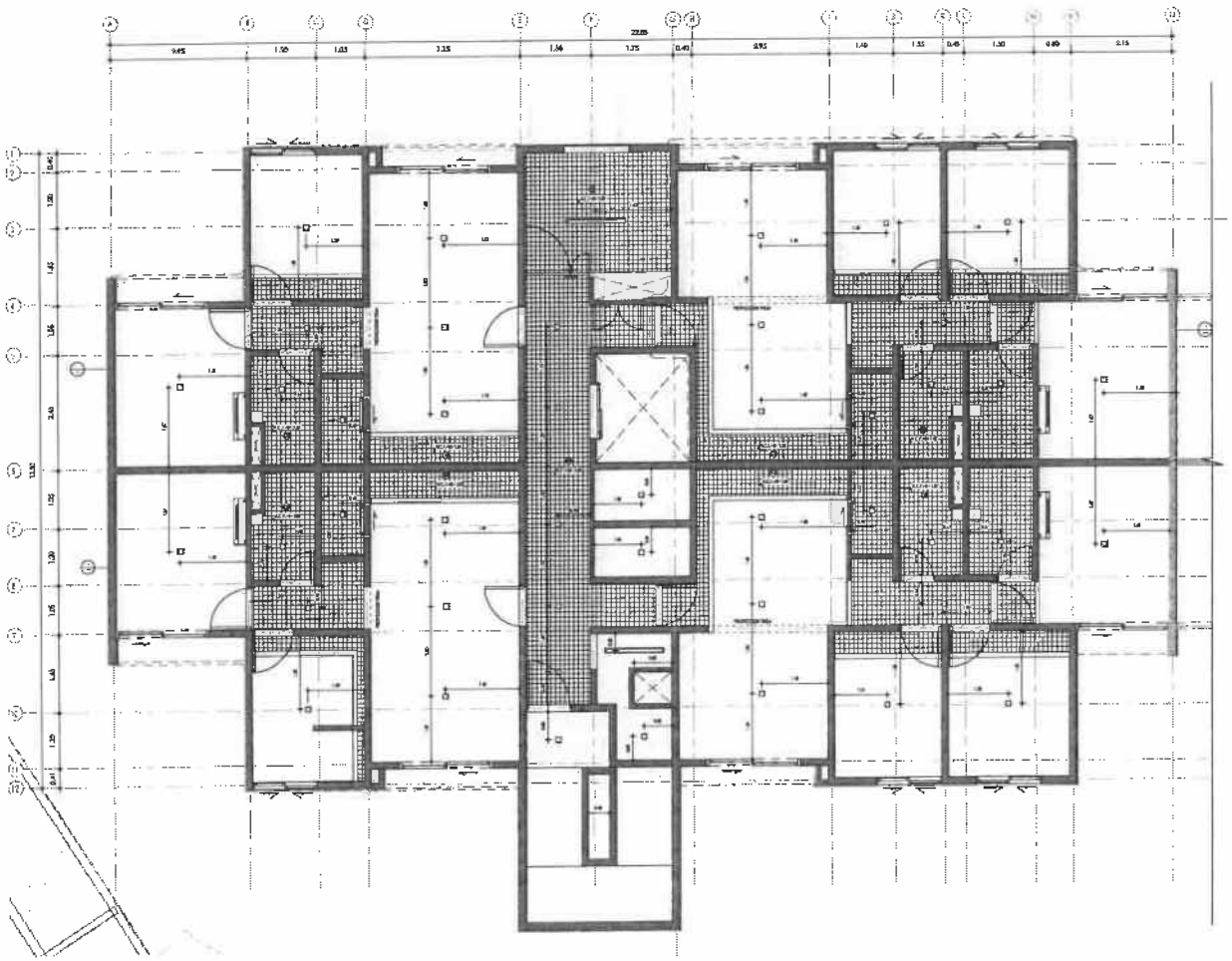
ELMER EDUARDO DIAZ MEDINA

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



PLANTA DE CIELO REFLEJADO Y LUCES - NIVEL 1

ESC. 1:50

CUADRO DE SIMBOLOGÍA CIELO REFLEJADO TORRE HPO	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	SHEETROCK VERDE ANTI MOHO @1/2", RECUBRIMIENTO SELLADOR "RESIDEX BASE PARA SHEETROCK" DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERMATT"
	LOSA DE CONCRETO CON STEEL DECK O SIMILAR.
	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ACABADO VISTO.

CUADRO DE ÁREAS CIELO FALSA VERDE / NIVEL 1		
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	ÁREA

CUADRO DE SIMBOLOGÍA LUMINARIAS	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	LUMINARIA DE INTERIOR ACCESO I MPLIFICACIONES AL GEDAR, MONTAJE SUPERFICIAL PARA PLAFONES, COLOR BLANCO, INT BLANCA HPO, LED DE 18W.
	LUMINARIA INTEGRADA 2000 EMLHO 20 W IP65 MODELO SARAN, MARCA SOLEDUX BLANCA.
	LUMINARIA DE EMERGENCIA LED CON RESPALDO DE BATERIA DE 90 MINUTOS, MONTAJE TIPO PARED MODELO PAS SELVANIA O SIMILAR
	EXTRACTOR RUBO DE CARRÓN

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #6-B, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-6301

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

RESIDENCIAL CIUDAD DE LA CALLE PONIENTE, #480 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Área del terreno = 1968.80 vr2
Área del terreno = 1555.632 m2

CONTENIDO

PLANTA CIELO REFLEJADO Y LUMINARIAS TORRE E - NIVEL 1

FECHA
08/10/24

ESCALA
INDICADA

HOJA

A-129

PROFESIONALES QUE HAN PARTICIPADO EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO
DISEÑO ARQUITECTÓNICO
CLAUDIA BERNARDA ORTIZ MEDINA
No. 7522
ARQUITECTO

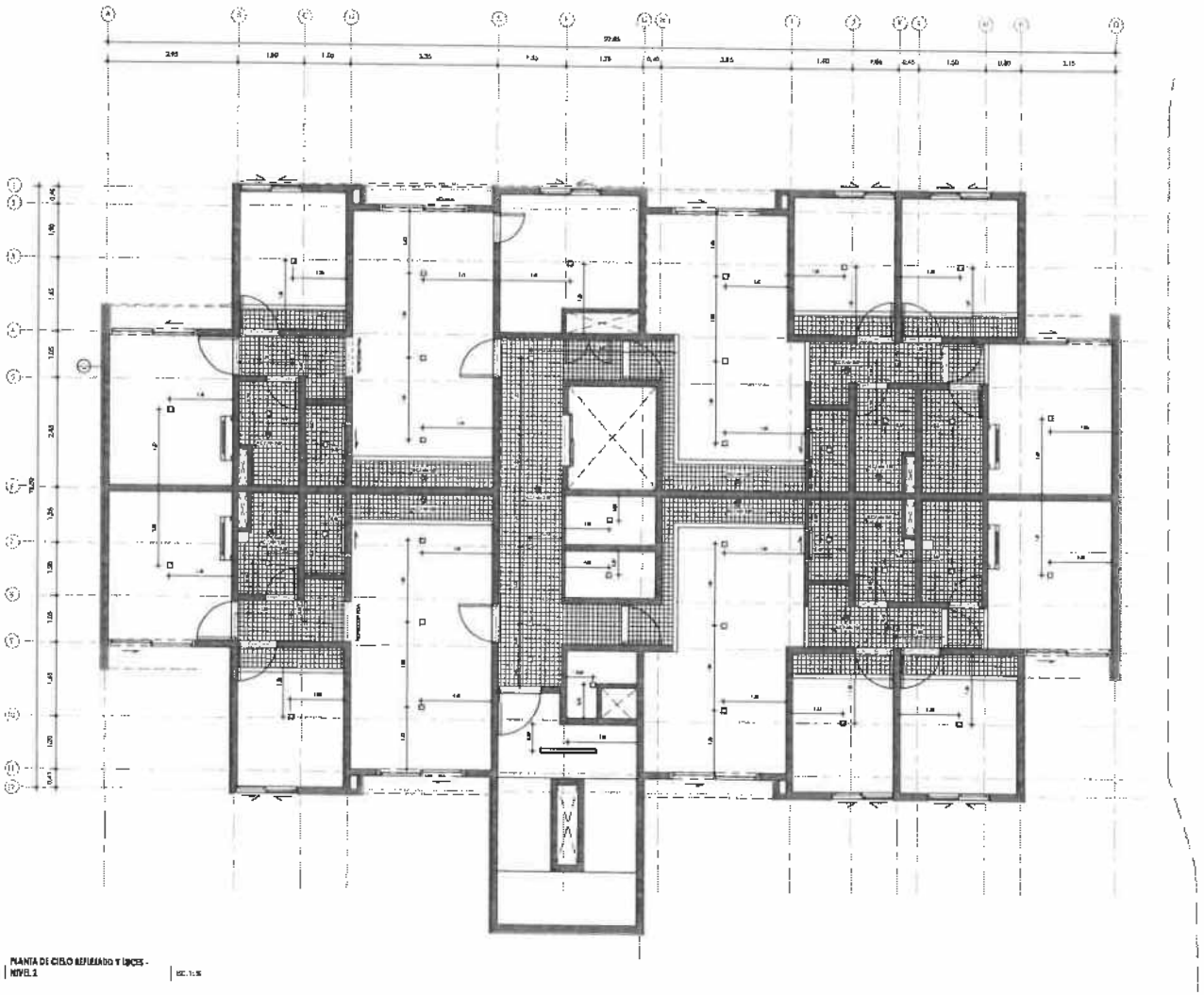
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

OBRA PROTEGIDA POR LA PUBLICACIÓN ANTICIPADA, LA COPIA O LA REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DE CREARE ARQUITECTOS S.A. DE C.V. ART. 10 LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL



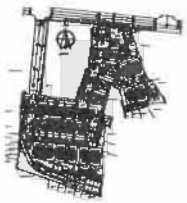
PLANTA DE CIELO REFLEJADO Y LUCES - NIVEL 2 | ESC. 1:75

CUADRO DE SIMBOLOGÍA CIELO REFLEJADO SOBRE NIVEL
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	"TABLAYESO VERDE ANTI MOHO e 1/2", RECUBRIMIENTO SELLADOR "BULDEX BASE PARA TABLAYESO" DE 2do CAPA WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERMATT"
	LOSA DE CONCRETO TIPO STEEL DECK O SIMILAR.
	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ACABADO VISTO.

CUADRO DE ÁREAS CIELO FALSA VERDE / NIVEL 2

CUADRO DE SIMBOLOGÍA LUMINARIAS
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	LUMINARIA DE EMPOTRAR MODELO TRIMLESS DOWN ARGENTA, MONTAJE SUPERFICIAL PARA PLAFONES, COLOR BLANCO, LUZ BLANCA ESPECIFICADO DE IDEAL.
	LUMINARIA INTEGRADA TODO EN UNO 20W IP65 MODELO SAHARA, MARCA SOLITE, LUZ BLANCA.
	LUMINARIA DE EMERGENCIA LED CON RESPALDO DE BATERÍA DE 90 MINUTOS, MONTAJE EN PARED MODELO BASE WANTA O SIMILAR
	EXTRACTOR FILTRO DE CARBÓN

UBICALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-8, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD, TEL: 2534-6581

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

AVENIDA 35Av. 3UR Y 80-100 CALLE PONIENTE, #480 MUNICIPIO OFICIAL SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1808.50 m2
Area del terreno = 1650.37 m2

CONTENIDO

PLANTA CIELO REFLEJADO Y LUMINARIAS TIPO - NIVEL 2 - 8

FECHA 08/12/24

ESCALA INDICADA

HOJA

A-130

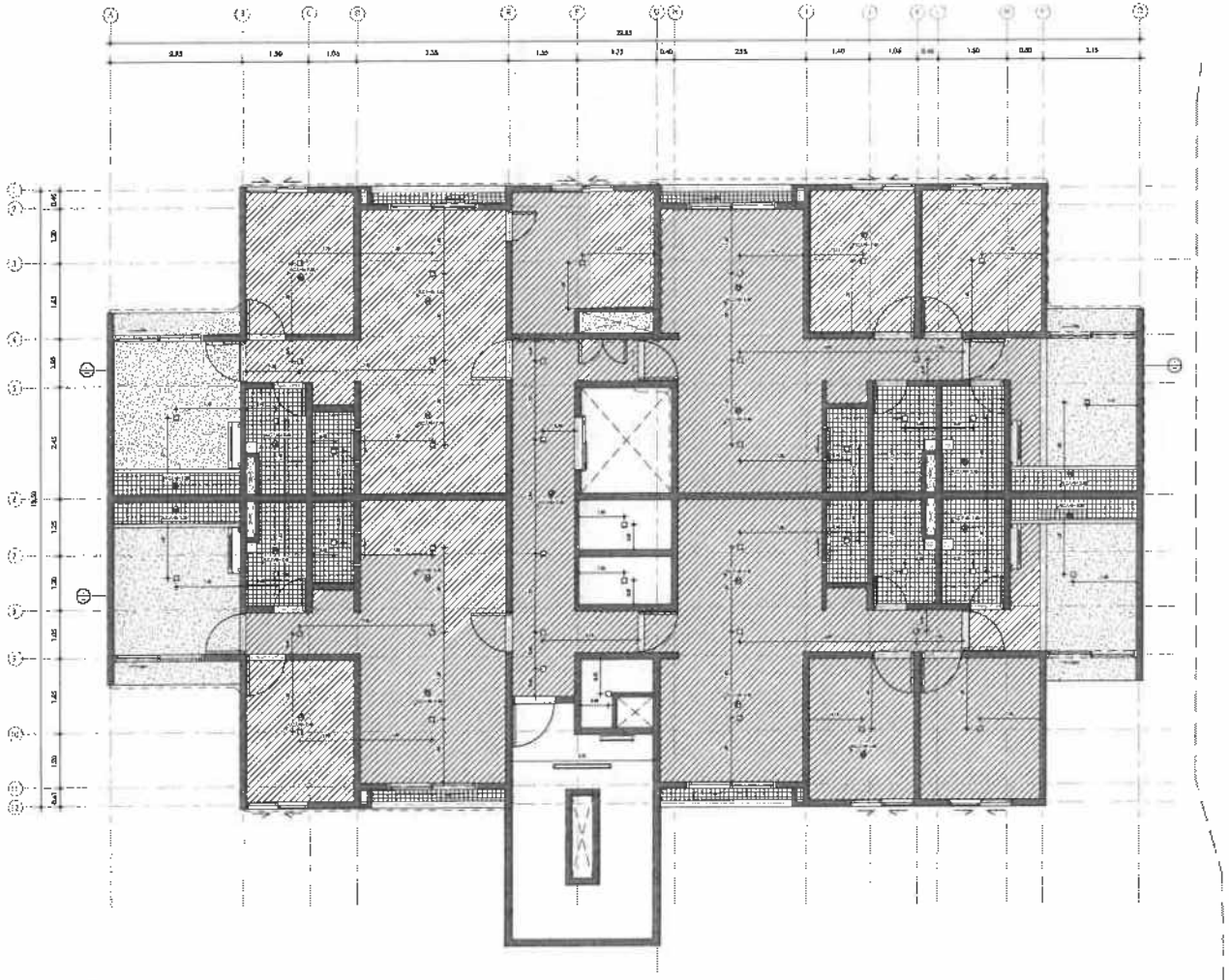
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

ESTA OBRA ES LA PROPIEDAD, DISEÑO, EJECUCIÓN Y DERECHOS DE AUTOR RESERVADOS POR CREARE



PLANTA DE CIELO REFLEJADO Y LUCES - NIVEL 9 | ESC. 1:50

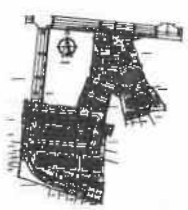
CUADRO DE SIMBOLOGÍA CIELO REFLEJADO TIPO T.P.O.	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	TABLAYESO VERDE ANTI HUMEDAD 1/2", RECUBRIMIENTO SELLADOR "BASES" BASE PARA FABULASTIC DE SHERWIN WILLIAMS + PINTURA ACRÍLICA "SUPERPLAST"
	LOSA DE CONCRETO TIPO STEEL DECK O SIMILAR.
	LOSA DE CONCRETO ARMADO CON ACABADO VISTO.

CUADRO DE ÁREAS CIELO FALSA VERDE / NIVEL 9		
N°	DESCRIPCIÓN	AREA
01	CIELO FALSO TIPO 1 CON SISTEMA DE SUSPENSION T-24 CON PANEL DE YESO RESISTENTE A LA HUMEDAD DE 2' X 4' CON BORDE CUADRADO, INCLUYE: PERFILERIA PRIMARIA Y SECUNDARIA, CLIPS Y ACCESORIOS DE INSTALACION	1.00 M²
02	CIELO FALSO TIPO 2 CON SISTEMA DE SUSPENSION T-24 CON PANEL DE YESO RESISTENTE A LA HUMEDAD DE 2' X 4' CON BORDE CUADRADO, INCLUYE: PERFILERIA PRIMARIA Y SECUNDARIA, CLIPS Y ACCESORIOS DE INSTALACION	0.00 M²

CUADRO DE SIMBOLOGÍA LUMINARIAS	
SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	LUMINARIA DE INTERIOR EMPOTRADO TIPO LED, 22.5W, 3 ACCESORIOS DE MONTAJE SUPERFICIAL PARA PLAFONES, COLOR BLANCO, LUZ BLANCA TIPO LED DE 18W.
	LUMINARIA INTEGRADA LOOP IN LINO 32W MARCA MODELO SANAA, MARCA SOLEO LUZ BLANCA.
	LUMINARIA DE EMERGENCIA LED CON RESPALDO DE BATERIA DE 90 MINUTOS, MONTAJE EMPARED MODELO F45 SLYMPIA O SIMILAR
EX	EXTRACTOR FILTRO DE CARBÓN



UBICACIÓN



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-8, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2564-6281

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 23AV. SUR Y 55-100 CALLE PONIENTE, #610 ANTIGUO PO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1,928.20 m2
Area del terreno = 1,907.37 m2

CONTENIDO

PLANTA CIELO REFLEJADO Y LUMINARIAS TIPO - NIVEL 9

FECHA: 06/12/24

ESCALA: INDICADA

HOJA:

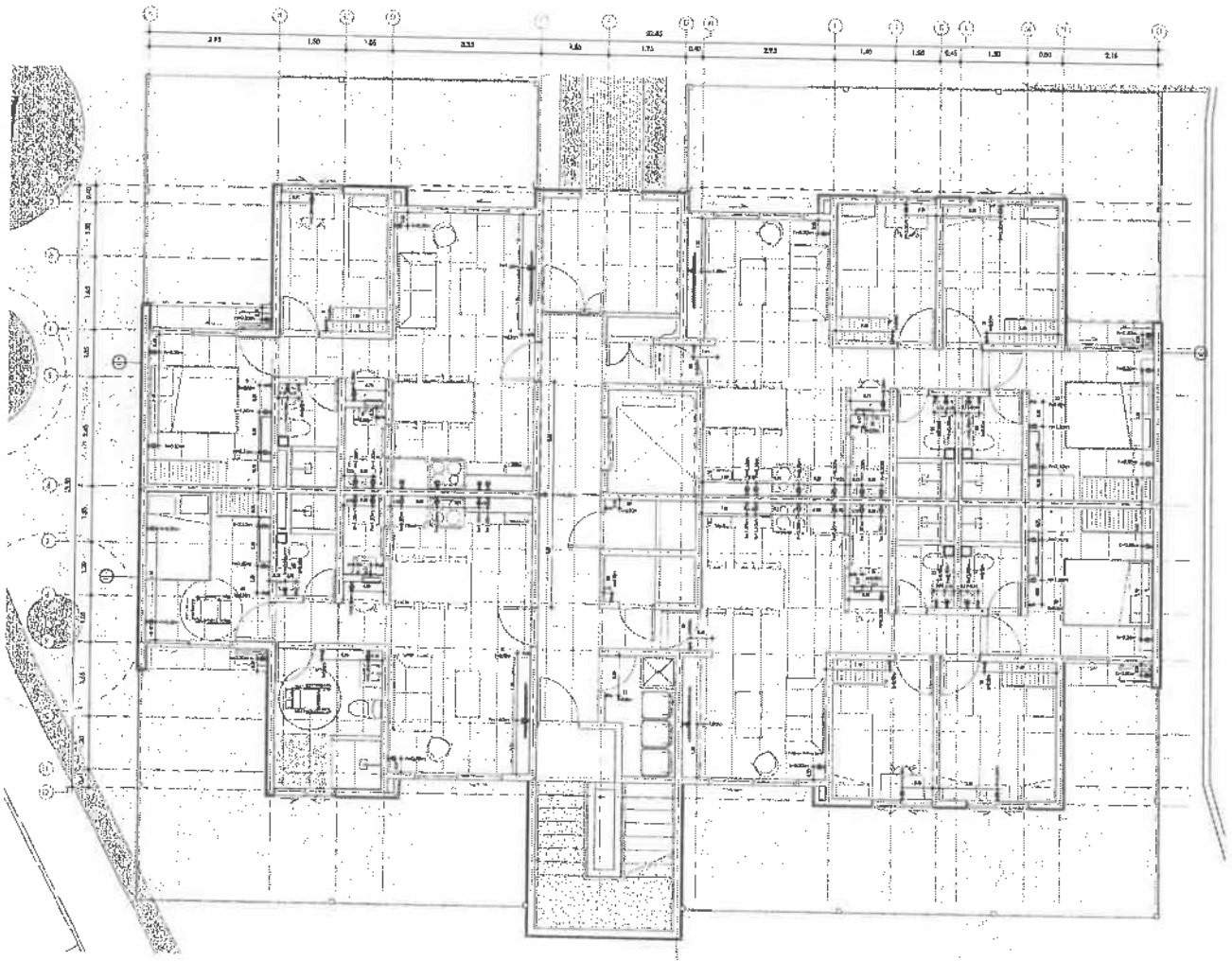
A-131

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA TOMACORRIENTES - NIVEL 1 | ESC. 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-8, COLONIA LA ESCALONA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-4391

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 23AV. SUR Y 6a Nte CALLE PONIENTE #610 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1600.00 m2
Area de terreno = 1300.437 m2

CONTENIDO

PLANTA DE TOMACORRIENTES TORRE A - NIVEL 1

FECHA 04/10/24

ESCALA INDICADA

HOJA

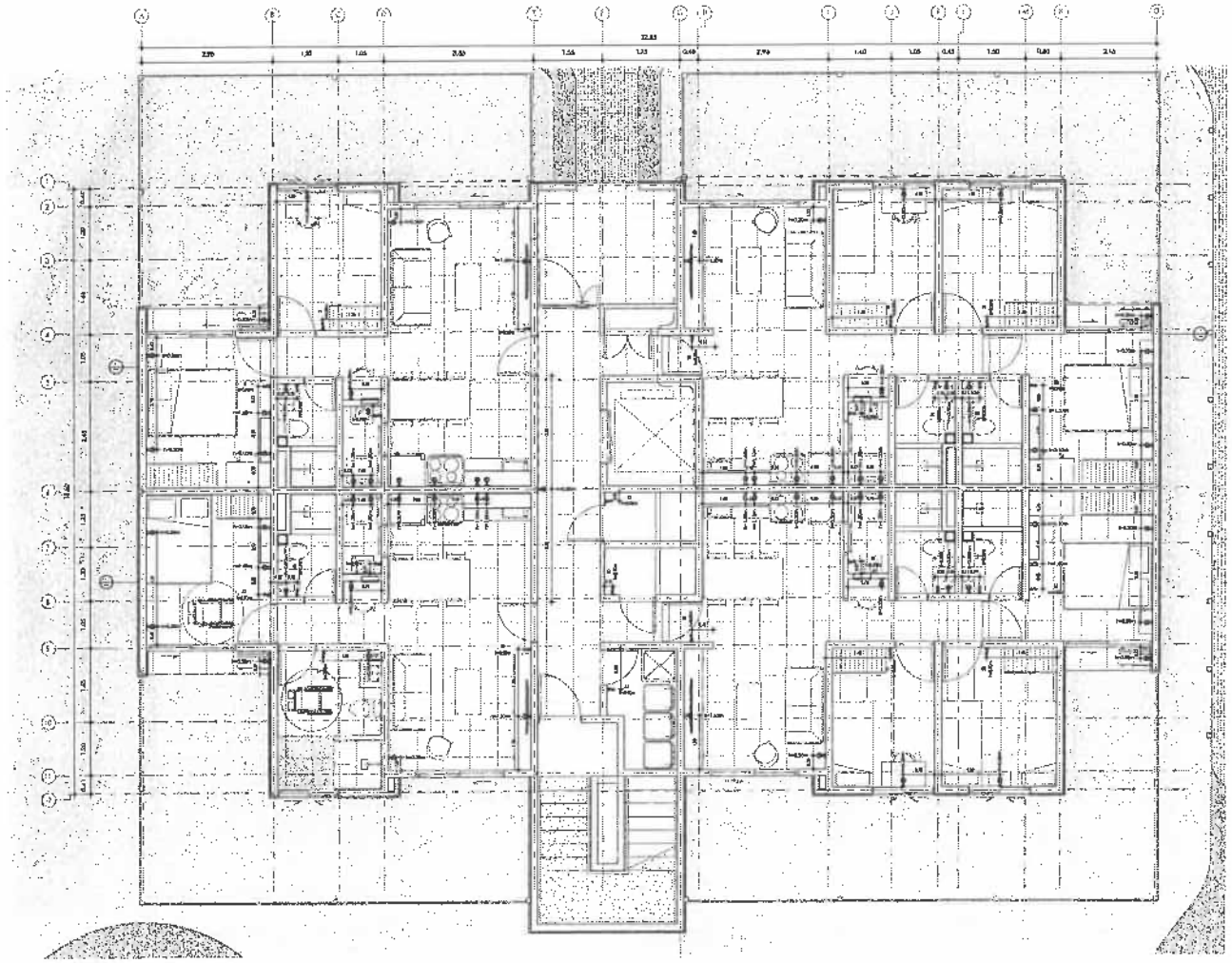
A-132

ESPECIALISTAS: ING. DAVID ARQUITECTO
INGENIERO
ELMER EDUARDO DIAZ RIVERA
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA TOMACORRIENTES - NIVEL 1 | ESC. 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN 40-B, COLONIA LA FLORIDA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: (503) 2289-0887

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN

FINAL 25 Av. SUR Y 6a-10a CALLE PONIENTE, BARRIO MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 14206.60 m2
Area del terreno = 13026.37 m2

CONTENIDO

PLANTA DE TOMACORRIENTES TORRE B - NIVEL 1

FECHA
04/10/24

ESCALA
INDICADA

HOJA

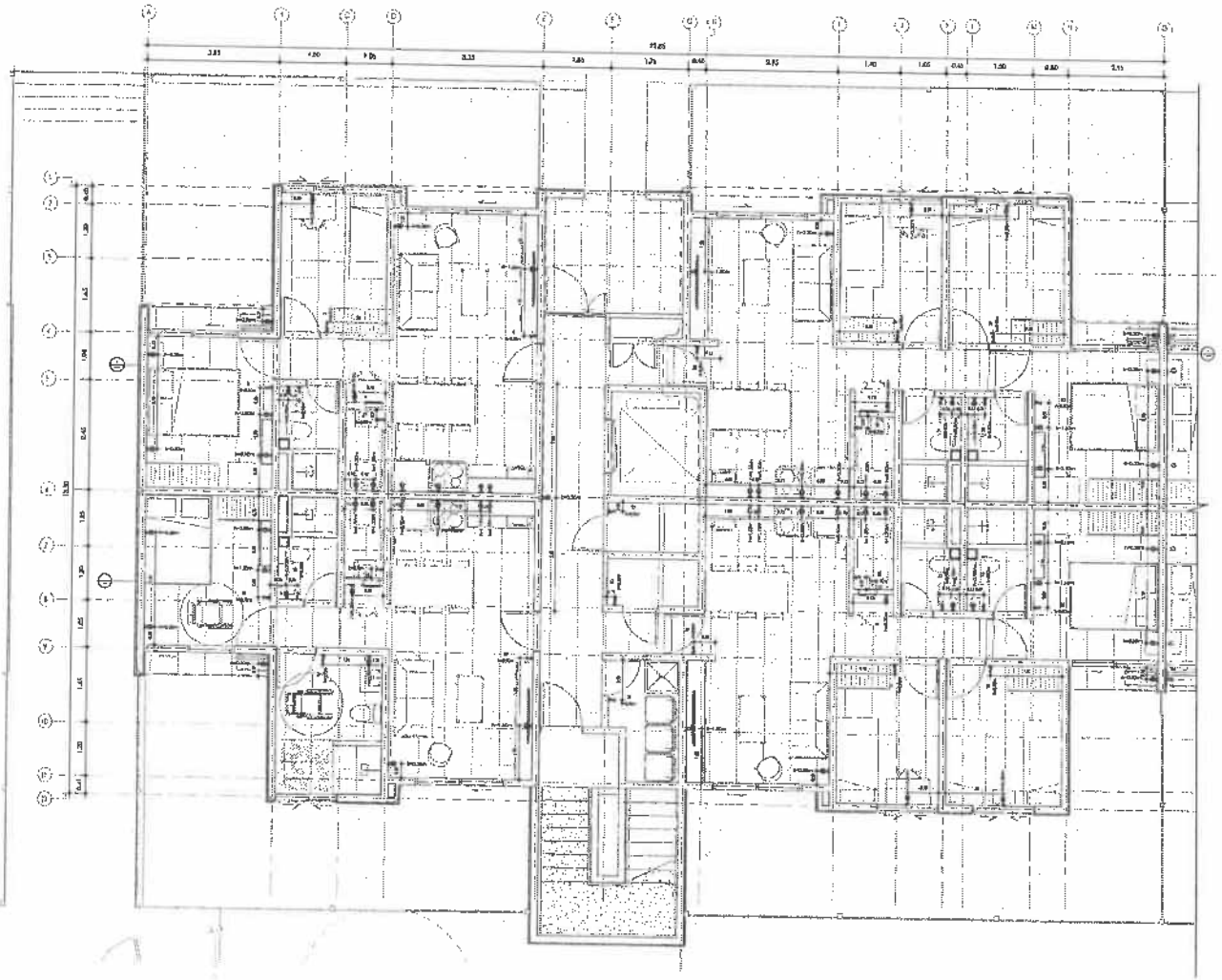
A-133

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA TOMACORRIENTES - NIVEL 1 | ESC. 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ARZOBISPO OSCAR ARNULFO ROMERO Y GALDÁMEZ, COLONIA LA SULTANA, ANTIGUO CUSCATLÁN, LA LIBERTAD, TEL: 2263-6881

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

Pasaje 22-Av., SUR Y 60-100 C. CALLE PONIENTE, #610 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1600.00 m2
Area del terreno = 1320.637 m2

CONTENIDO

PLANTA TOMACORRIENTES TORRE D - NIVEL 1

FECHA

06/10/24

ESCALA

INDICADA

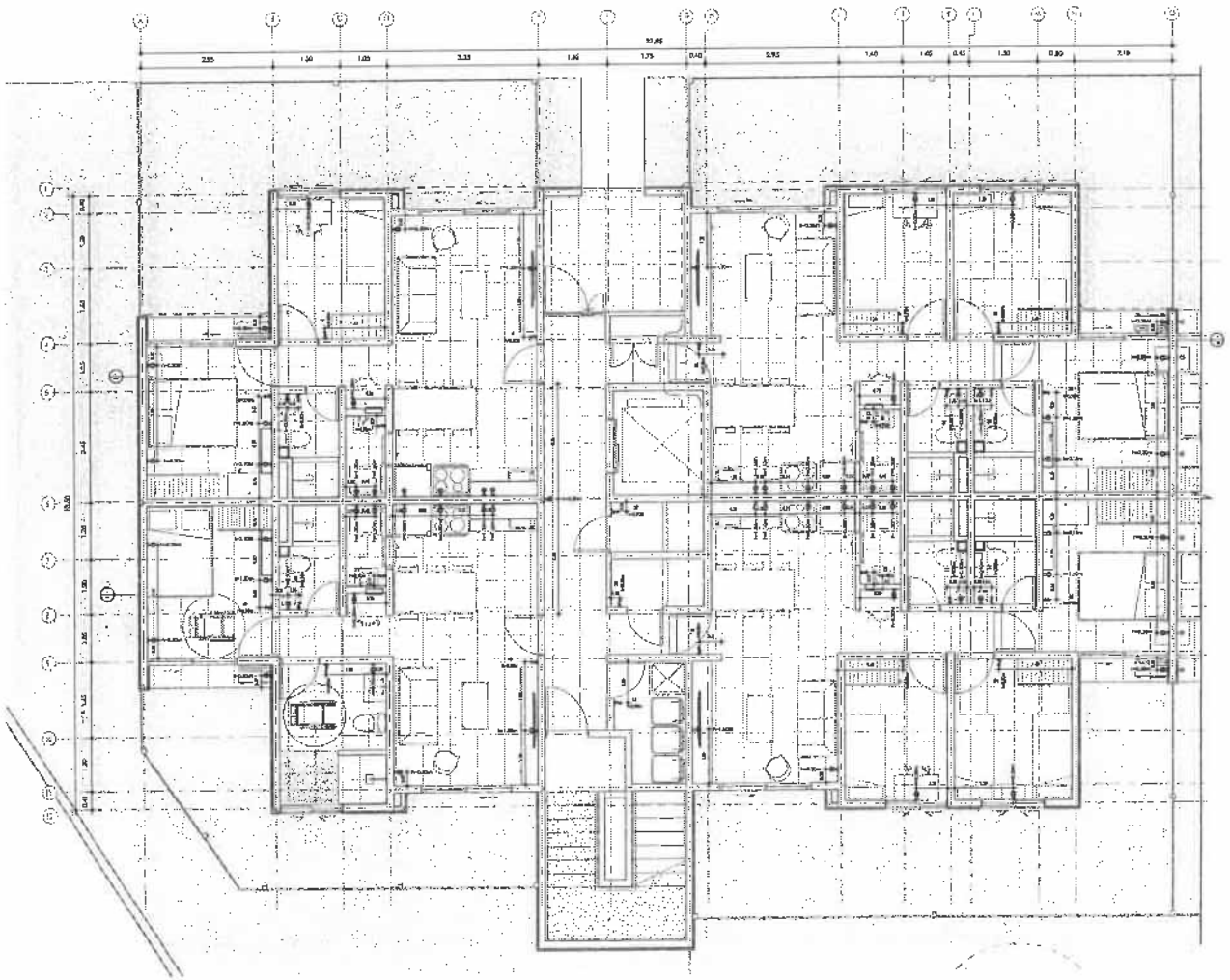
HOJA

A-135

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 PLANTA TOMACORRIENTES - NIVEL 1 | ESC: 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E -8, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2563-6981

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 33 Av. SUR Y 60-100 CALLE PONIENTE, #489 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 19688.59 m²
Area del interes = 13824.37 m²

CONTENIDO

PLANTA TOMACORRIENTES TORRE E - NIVEL 1

FECHA 04/12/24

ESCALA 1:50 INDICADA

HOJA

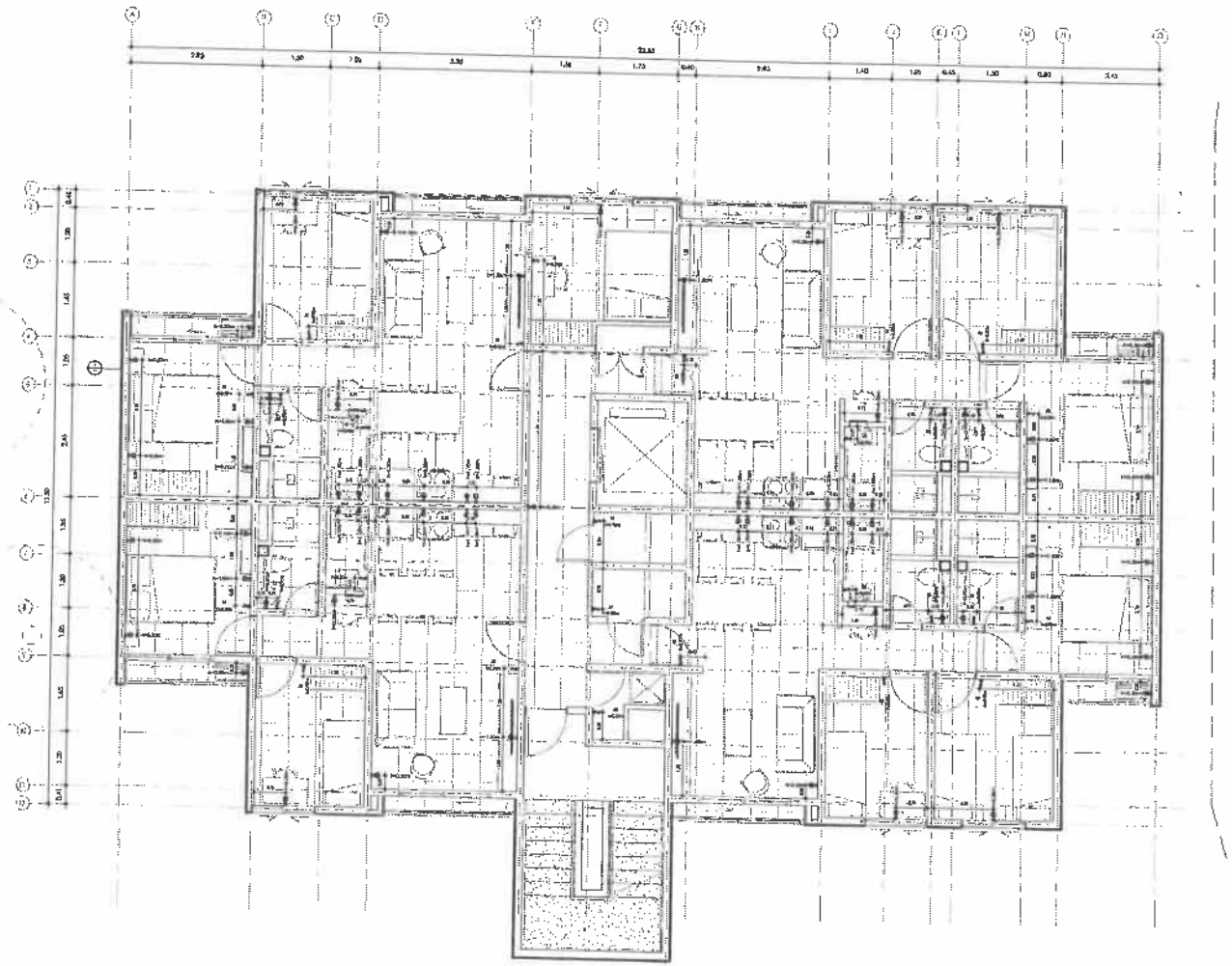
A-136

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELECTRICO

DISEÑO MECÁNICO



1 | PLANTA TOMACORRIENTES - NIVEL 2 | ESC: 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN #E-8, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2560-4071

PROYECTO

CONDOMINIO 61D

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 23Av. 31A Y 4a-10a CALLE PONIENTE, BARRIO MUNICIPIO DE SANTA SALVADOR DEPTO. DE SAN SALVADOR,

Area del terreno = 1863.80 m2
Area del terreno = 1200.37 m2

CONTENIDO

PLANTA TOMACORRIENTES TIPO - NIVEL 2 - 3

FECHA
04/10/24

ESCALA
INDICADA

HOJA

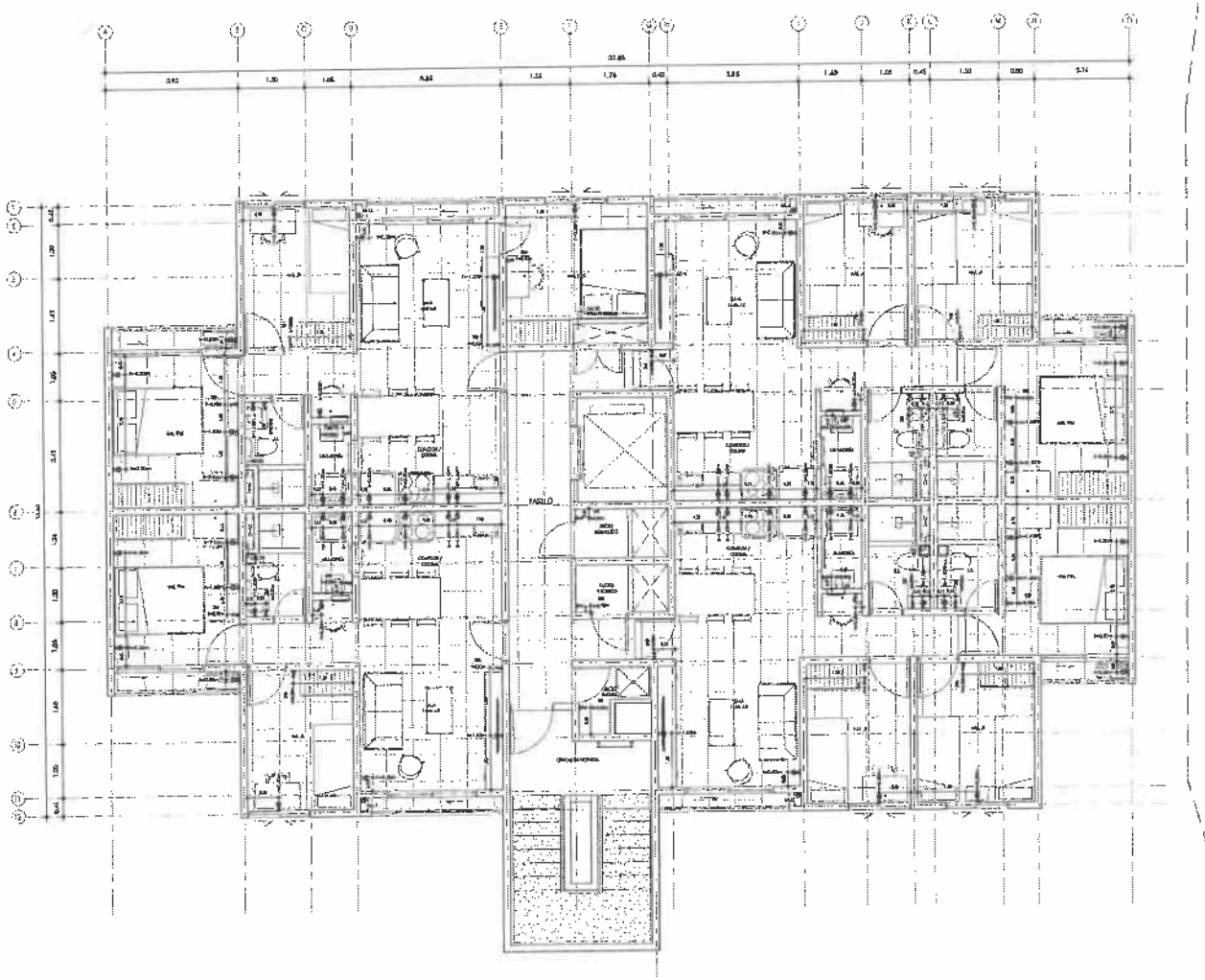
A-137

ELMER BERARDO ORTIZ MEDINA
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

ESTA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA, ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE CREARE, SEGÚN LA LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL DE EL SALVADOR



1 | PLANTA TOMACORRIENTES - NIVEL 9 | ESC: 1:50

LOCALIZADOR



DISEÑO ARQUITECTÓNICO

creare

AVENIDA ANTIGUO CUSCATLAN 116-B, COLONIA LA SULTANA,
ANTIGUO CUSCATLAN, LA LIBERTAD. TEL: 2288-0081

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN

FINAL 25 Av. SUR Y 10a CALLE PONIENTE, #400 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR, DEPTO. DE SAN SALVADOR.

Area del terreno = 1,660.50 m2
Area del Proyecto = 1,322.57 m2

CONTENIDO

PLANTA TOMACORRIENTES TIPO - NIVEL 9

FECHA: 08/11/2024

ESCALA: INDICADA

HOJA

A-138

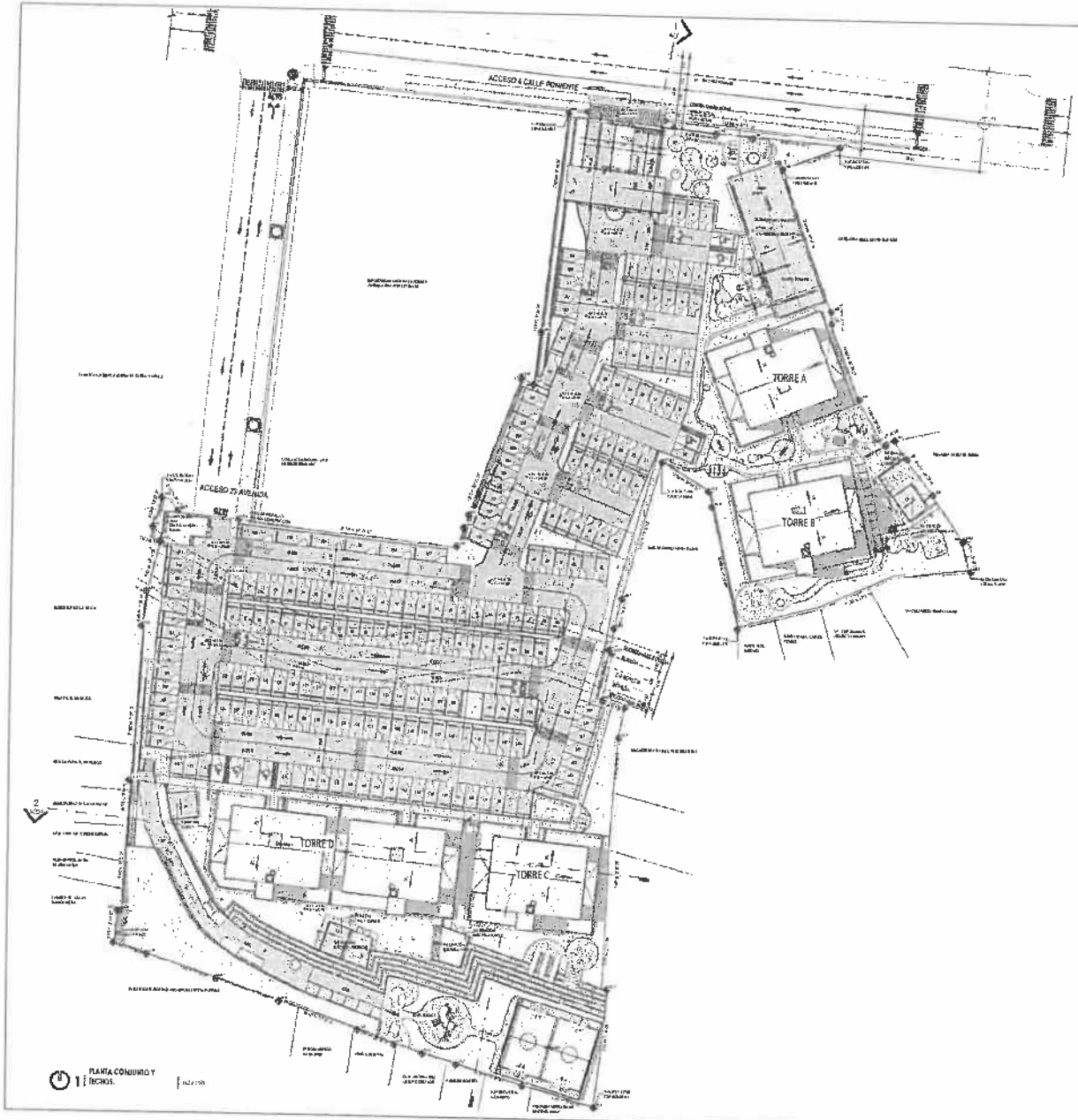
DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO HIDROSANITARIO

DISEÑO ELÉCTRICO

DISEÑO MECÁNICO

ESTE PROYECTO Y SU RESPECTIVA PROPUESTA, CONCEPTOS Y DISEÑOS SON DE PROPIEDAD INTELECTUAL DE CREARE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.



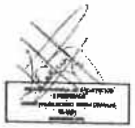
1 PLANTA CONJUNTO Y TECHOS.

CUADRO DE RUMBOS Y DISTANCIAS

LADO	PV	RUMBO	DISTANCIA
1	2	S 49°58'07" W	11.29
2	3	S 19°16'05" E	37.38
3	4	S 03°25'46" E	2.14
4	5	S 20°21'06" E	14.00
5	6	S 28°41'24" E	9.87
6	7	N 60°18'08" E	2.25
7	8	S 28°43'17" E	3.28
8	9	S 22°59'24" E	11.39
9	10	S 33°56'49" E	5.57
10	11	S 74°12'08" W	0.67
11	12	S 42°42'08" E	5.42
12	13	S 72°38'08" W	44.25
13	14	N 11°48'35" W	24.92
14	15	N 11°48'35" W	0.80
15	16	N 80°19'01" W	10.51
16	17	S 14°22'07" W	38.23
17	18	S 11°39'07" W	6.45
18	19	S 12°44'06" W	4.88
19	20	S 45°07'09" E	0.85
20	21	S 12°42'08" W	8.21
21	22	S 73°49'4" E	6.37
22	23	S 42°08'08" W	3.78
23	24	S 89°29'04" W	45.97
24	25	S 09°42'28" W	32.66
25	26	N 73°56'13" W	14.14
26	27	N 82°23'57" W	12.12
27	28	N 72°49'58" W	7.23
28	29	N 22°04'08" W	2.86
29	30	N 69°57'38" W	8.42
30	31	N 68°12'09" W	16.56
31	32	N 78°39'56" W	10.08
32	33	N 87°40'46" W	14.88
33	34	N 81°10'49" W	7.09
34	35	N 00°39'13" E	3.75
35	36	S 87°37'35" E	0.89
36	37	N 04°43'26" E	29.55
37	38	N 04°05'13" E	29.69
38	39	N 03°40'38" E	6.06
39	40	N 14°43'47" E	9.80
40	41	N 71°03'32" W	2.17
41	42	N 13°41'48" E	7.47
42	43	S 87°17'16" E	4.80
43	44	S 84°38'08" E	12.90
44	45	S 63°49'06" E	29.43
45	46	N 29°04'15" E	2.76
46	47	N 29°43'48" E	0.15
47	48	N 30°34'28" E	30.67
48	49	S 30°07'45" E	2.61
49	50	N 60°29'58" E	0.65
50	51	N 60°55'40" E	40.13
51	52	S 40°52'11" E	26.46
52	53	S 64°06'01" E	8.10
53	1	S 84°16'02" E	16.44

SUPERFICIE = 13,026.37 m2

CUADRO DE AREAS GENERALES	
ÁREA DEL TERRENO	13,026.37 m2
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	2[illegible].00 m2
ÁREA NETA DE CONSTRUCCIÓN	1,[illegible].00 m2
ÁREA PERMEABLE	4,[illegible].00 m2
ÁREA IMPERMEABLE	8,[illegible].00 m2
ÁREA UTIL DE APROVECHAMIENTO	10,[illegible].00 m2
ÁREA DE ÁREAS VERDES	4,[illegible].00 m2





TÍTULO

creare

PROYECTO

CONDOMINIO 610

PROPIETARIO

BASÁLTICA, S.A. DE C.V.

UBICACIÓN

Área del terreno = 13,026.37 m2
Área total techada = 3,026.37 m2

CONTENIDO

PLANO DE CONJUNTO Y TECHOS

FECHA

ESCALA

INDICADA

HOJA

A-801

ESPECIALIDAD

DISEÑO ARQUITECTURA

DISEÑO ESTRUCTURAL

DISEÑO TECHUMBRE

DISEÑO DE SUELOS

Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO- ECONÓMICO

ELABORADO PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ 01 (FTIRTC01)

Proyecto de cinco torres de apartamentos “CENTRÉ”, ubicado en Barrio El Calvario, 23 Avenida Sur y 6-10 Calle Poniente, Lote SN, Distrito San Salvador Centro, El Salvador.



Elaborado por:

Ricardo Arturo Andino Gutiérrez

San Salvador, 18 de mayo de 2025.

Contenido

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO 4
   a. Identificación 4
   b. Destino 5
   c. Etapa en la que se Encuentra 5
   d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio 5
   e. Ubicación del Proyecto 6
   f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada 9
   g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto 10
2. ESTUDIO DE MERCADO 10
   a. Análisis de la estimación de la demanda 10
   b. Análisis del Mercado Meta 12
   c. Análisis de Precio y Sensibilidad 13
   d. Análisis de Factores de Oferta 15
   e. Análisis de la Competencia 18
   f. Pautas para la Comercialización y Venta del Proyecto 19
   g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio 20
3. RIESGOS DEL PROYECTO 20
   a. Riesgo por Carácter Estimatorio de las Proyecciones Financieras 20
   b. Riesgo de Siniestro 21
   c. Riesgo de Ubicación 22
   d. Riesgo de Financiamiento 22
   e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción 23
   f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicio Complementarios en el Proyecto 24
   g. Riesgos de Contracción de la Demanda Inmobiliaria 24
   h. Riesgo Ambiental 25
4. ASPECTOS TÉCNICOS 26
   a. Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas del Proyecto 26
   b. Cuadro de Valores 33
   c. Levantamiento Topográfico 33
   d. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos e Hidráulicos 34

- Plano de Conjunto y Techo 34

e. Estudio del Impacto Ambiental 40

f. Estudio de Suelos 42

g. Resolución de Permiso de Construcción 44

5. ASPECTOS LEGALES 44

a. Contrato de transferencia de propiedad del Inmueble 45

b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inicio de Obra 46

c. Ficha Catastral 49

d. Informe de los Contratos Suscritos 51

6. ASPECTOS FINANCIEROS 51

a. Determinación del Punto de Equilibrio 51

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos 52

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción . 53

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto 53

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión 53

f. Proyecciones de Ventas e Ingresos 54

g. Proyecciones de Costos y Gastos 54

h. Flujos de Inversión y Rentabilidad 56

i. Avalúo de los Inmuebles 58

j. Lineamientos para el Financiamiento 58

7. CONCLUSIÓN 59

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

a. Identificación

Se desarrollará un complejo habitacional conformado por cinco torres de apartamentos, se ha denominado “CENTRÉ”. Sin perjuicio de la regulación establecida en el contrato de titularización para el desarrollo de las etapas, se tiene previsto que el proyecto se realice en una etapa con estructuras en molde, durando el período constructivo aproximadamente 16 meses.

El terreno donde se desarrollará el proyecto se encuentra ubicado en Barrio El Calvario, 23 Avenida Sur y 6-10 Calle Poniente, Lote Sn, San Salvador, Distrito San Salvador Centro, El Salvador. Posee un área de trece mil veintiséis punto treinta y siete metros cuadrados (13,026.37 m2).



El inmueble se ubica en una de las zonas urbanas más antiguas de San Salvador, un área de uso predominantemente comercial con la mayoría de inmuebles aledaños en uso para almacenamiento de materiales. Está rodeado de varias de las principales arterias de tráfico vehicular de la capital del país, la 25 Av. Norte, la 6-10 calle poniente y la 23 Avenida Sur.

La zona cuenta con todos los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, red de drenaje de aguas negras y transporte público. El nivel económico en la zona se considera variado. Las investigaciones realizadas sobre la zona indican un índice delincuencial moderado, en gran manera apoyado por el plan de control territorial implementado por el Gobierno de El Salvador.

El inmueble es de forma irregular, con linderos de trazo recto y topografía conformada en terrazas planas en la gran mayoría. El lindero sur se encuentra sobre una terraza de más de diez metros de alto, la cual tenía un muro de contención que fue demolido producto del deterioro del mismo. Al oriente linda con Comunidad La Paz, directamente con el acceso a zona marginal y una quebrada. El inmueble está atravesado de poniente a oriente por la quebrada la Mascota; sobre la cual está construida la bóveda donde se ubica el área de estacionamiento. El inmueble cuenta con dos accesos; uno sobre la 23 Avenida Sur y otro sobre la 6°-10° Calle Poniente, ambos sobre el lindero norte. Al sur linda con propiedades vecinas y al poniente con las riberas de la quebrada y otras propiedades.

El proyecto a desarrollar consiste en un complejo de cinco torres de apartamentos con un área total de construcción privativa igual a 11,881 m2. El proyecto contará con 180 espacios de estacionamiento y diversas amenidades para uso de los propietarios.

b. Destino

El proyecto está destinado para la construcción y venta de un complejo de cinco torres de apartamentos. El complejo incluirá diversas amenidades entre las cuales están: sala multiusos, zona de juego de niños, cancha multiusos, entre otros, en un área total de terreno de 13,026.37 m2.

c. Etapa en la que se Encuentra

El proyecto está en fase pre constructiva, habiendo obtenido los permisos y factibilidades requeridos. Para diciembre 2024, se iniciaron trabajos preliminares de terracería y demolición.

d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio

En este estudio se evalúan los siguientes aspectos mínimos:

- **Mercado Objetivo:** Es la porción de mercado en la que el proyecto se enfoca en su oferta de servicios. Se utiliza como insumo un estudio de mercado

analizando información demográfica y tendencias para obtener un *"buyer persona"* aplicable al proyecto para un mejor enfoque de la comercialización.

- **Los desarrollos o propiedades similares que hay actualmente en el mercado y su efecto en los precios:** Se evalúa el inmueble por un análisis comparativo de inmuebles parecidos tomando en cuenta: ubicación, servicios públicos, facilidad de acceso, costo.
- **Nivel de desempeño de la competencia:** Análisis de proyectos ya existentes y desarrollos futuros que compitan por el mismo mercado para ver debilidades y oportunidades de mejora en la comercialización.
- **Desempeño Financiero que se Proyecta:** Detalle de supuestos de las proyecciones financieras y evaluación de escenarios optimistas y pesimistas para ver cambios en rendimientos.
- **Riesgos que enfrentan los inversionistas:** Detalle de los principales riesgos relacionados al proyecto: riesgo de siniestros, financieros, de la ubicación, de fallas o retrasos en la construcción, etc. y sus mitigantes para minimizar exposiciones y proteger los retornos.

e. Ubicación del Proyecto

i. Ubicación Geográfica

Centré Apartamentos es un desarrollo residencial de un complejo de 5 torres en el centro de San Salvador. El terreno está ubicado en el Centro de San Salvador entre las calles 6-10 Poniente y la 23 Avenida Sur. El lote mide 13,027 metros cuadrados y cuenta dos puntos de accesos a la propiedad. Es una zona céntrica que cuenta con facilidad de acceso y transporte hacia los principales núcleos poblacionales y comerciales del país.

A continuación, se realiza un análisis de opciones de inmuebles comparables evaluando criterios clave para definir si el inmueble seleccionado para el desarrollo es el más adecuado. Las características a evaluar son: ubicación geográfica, zonificación y regulaciones, infraestructura y servicios públicos y, costos y viabilidad económica.

Primera Opción	
Imagen	
Área	13,026.37 m2
Ubicación	Centro de San Salvador entre las calles 6-10 Poniente y la 23 Avenida Sur.
Precio	$121.20 por m2
Características	La propiedad cuenta con dos accesos para el ingreso. Tiene servicio de energía eléctrica y agua potable, y factibilidad de conexión a todos los servicios básicos existentes en la zona.
Segunda Opción	
Imagen	
Área	15,000 m2
Ubicación	Contiguo a carretera Panamericana dirección a Nejapa.
Precio	$153.33 por m2
Características	Fácil acceso, cuenta con factibilidad de todos los servicios. Fácil acceso a carretera principal.

Tercera Opción	
Imagen	
Área	20,078 m2
Ubicación	Atrás de Centro Comercial Plaza Mundo Apopa
Precio	$71.56 por m2
Características	Terreno con topografía plana y factibilidad de agua potable, energía eléctrica y aguas negras.

Resultados:

ÓPTIMO	MUY BUENO	ACEPTABLE	DEFICIENTE
25%	**15%**	**10%**	**5%**

Alternativas	Primera Opción		Segunda Opción		Tercera Opción	
Ubicación Geográfica	ÓPTIMO	25%	ÓPTIMO	25%	ACEPTABLE	10%
Zonificación y Regulaciones	ÓPTIMO	25%	ÓPTIMO	25%	MUY BUENO	20%
Infraestructura y Servicios Públicos	ÓPTIMO	25%	MUY BUENO	15%	DEFICIENTE	5%
Costos y Viabilidad Económica	MUY BUENO	15%	MUY BUENO	15%	MUY BUENO	20%
Puntaje Global	**PRIMERA**	**95%**	**SEGUNDA**	**90%**	**TERCERA**	**55%**

El análisis comparativo demuestra que la ubicación seleccionada es la más adecuada para el proyecto ya que presenta las mejores características de ubicación, accesibilidad, factibilidad de servicios y costos.

f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada

Centré Apartamentos está ubicado en las cercanías del Centro Histórico de San Salvador, un vecindario vibrante y en gran apogeo actualmente. La zona cuenta con una mezcla diversa de establecimientos gastronómicos, ofertas comerciales y demás atractivos turísticos. El proyecto es accesible desde casi todos los puntos principales de la capital, en menos de 30 minutos usando el transporte público y aproximadamente 15 minutos en vehículo particular. Se conecta directamente con la Alameda Roosevelt, una importante arteria de tráfico vehicular de este a oeste que conecta el gran San Salvador.

El terreno es de forma irregular, posee un área aproximada de 2 manzanas y se encuentra delimitado por paredes y muros perimetrales propios. La topografía del sitio es plana a semi plana, evidenciándose las mayores elevaciones en el sector sur oriente donde se conforma una terraza protegida por muros de retención de aproximadamente 8 metros de altura.

El análisis de suelos indica que el terreno posee suelos muy densos tipo talpetate y/o posible estructura de concreto. En la zona objeto de estudio se detectaron suelos areno limosos (SM) y limos arenosos (ML), así como limos arenosos de media plasticidad (ML”), los cuales presentan una compacidad relativa variable de muy suelta a muy densa.

Actualmente el inmueble tiene construcciones que presentan cierto deterioro debido principalmente al desuso. Se espera que previo al inicio de la construcción se lleve a cabo la demolición de las mismas, para lo cual ya se cuenta con permiso de la autoridad competente.

A la fecha no se tiene conocimiento de ninguna oposición de parte de las comunidades vecinas al desarrollo del proyecto. Uno de los objetivos principales del proyecto es mantener la armonía y comunicación con las comunidades aledañas,

por lo que se incorporará un profesional especialista en gestión social durante el proceso constructivo para gestionar este proceso, en caso de ser necesario.

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

Los profesionales asignados para trabajar en el proyecto se detallan a continuación:

Labor	Encargado
Planos y Diseños	CREARE, S.A. DE C.V.
Construcción	Grupo ECON, S.A. DE C.V.
Supervisión	PMO EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
Comercialización	CORSESA, S.A. DE C.V.

2. ESTUDIO DE MERCADO

Centré es un complejo compuesto por cinco torres de apartamentos cada una con 36 unidades habitacionales y cinco tipologías distintas. El inmueble que se está desarrollando está ubicado en la proximidad del Centro Histórico de San Salvador, una de las zonas urbanas más antiguas de la capital rodeada de diversos desarrollos comerciales. La zona cuenta con todos los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, red de drenaje de aguas negras y transporte público. El nivel económico en la zona se considera variado.

El complejo cuenta con amenidades como: salones multiusos, áreas recreativas, áreas de picnic, juegos de niños, canchas multiusos, entre otras. El área de construcción privativa total es de 11,881.10 metros cuadrados, contará con 180 espacios de parqueo para condóminos y visitantes. El acceso a la zona es fácil debido a su proximidad a grandes arterias de tráfico vehicular.

a. Análisis de la estimación de la demanda

Fuerzas de Mercado y Tendencias

El proyecto se desarrolla en el vecindario del Centro Histórico de San Salvador. Esta área del país rápidamente se ha convertido en una de las mayores apuestas turísticas impulsadas por el Gobierno de El Salvador. Recientemente se emprendió

una labor de reordenamiento de los comercios ambulantes que estaban ubicados en las calles del Centro. El objetivo principal era reubicar a estos comerciantes dentro del sistema municipal de mercados para liberar la vía pública y, así, facilitar el tráfico vehicular y peatonal. Adicionalmente, el programa de seguridad impulsado por el gobierno ha disminuido la criminalidad y, por lo tanto, incrementa la confianza de potenciales turistas locales e internacionales.

El Centro Histórico de la capital se ubica actualmente como el segundo destino más visitado de El Salvador, recibiendo aproximadamente al 18% de los turistas extranjeros que visitan la ciudad capital. Se estima que anualmente se reciben más de medio millón de turistas en el área, de los cuales casi el 75% residen en Estados Unidos. Se espera tener un crecimiento de 20% en el número de visitas para el año 2025.

Actualmente el GOES continúa con las inversiones dirigidas a la remodelación del Centro Histórico. Se han delimitado aproximadamente 80 manzanas que se encuentran bajo jurisdicción de la Autoridad del Centro Histórico, en todo lo relacionado a trámites de permisología de desarrollos comerciales, habitacionales, de alojamiento, entre otros. Reportes de esta entidad estiman que a la fecha se desarrollan proyectos por más de $55 millones. Asimismo, se han asignado fondos para remodelar edificios deteriorados como es el caso del Cine Libertad.

Definición Política de la Demanda

El proyecto está ubicado en el Municipio de San Salvador Centro en el Distrito de San Salvador. La zona cuenta con una mezcla diversa de establecimientos gastronómicos, ofertas comerciales y destinos turísticos. Está conectado con las principales arterias de transporte en la ciudad, como la Alameda Roosevelt, permitiendo fácil acceso y movilización rápida. La ubicación céntrica es uno de los principales atractivos del proyecto. En la periferia del mismo hay restaurantes, hospitales, bancos, parques, centros comerciales, entre otros.

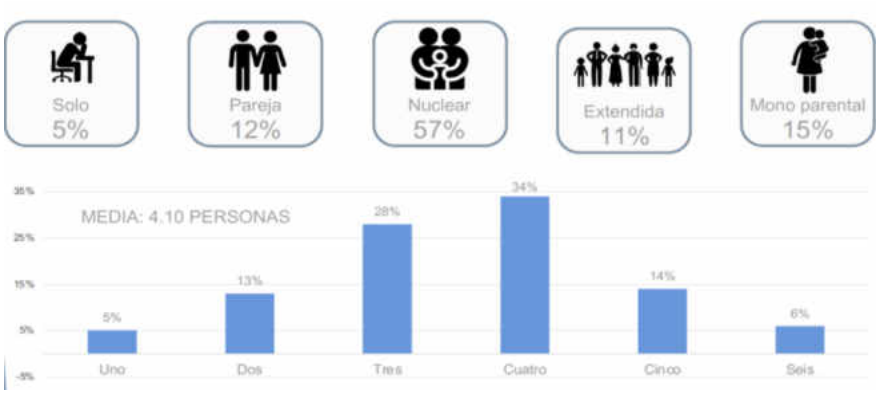
La zona aglomera una variedad de actividades económicas, incorporando negocios relacionado a prestación de servicios, manufactura, turismo, servicios financieros, alimentos, etc. Se espera que el área continue con un nivel de desarrollo acelerado,

esto vinculado a las fuertes inversiones públicas que el GOES tiene planificadas como parte de sus programas de posicionamiento del país como destino turístico. Dado esto, se espera que el atractivo de la zona para futuros clientes se mantenga creciente y que la tendencia de la demanda sea de permitir crecimiento.

b. Análisis del Mercado Meta

El estudio de mercado fue llevado a cabo por la empresa de investigaciones Kraemer utilizando una metodología de muestreo aleatorio simple basado en variables demográficas y de residencia para realizar 200 encuestas y 20 entrevistas a profundidad. La población a analizar son núcleos familiares de niveles socio-económico “Medio - Alto” y “Medio” con ingresos familiares desde mil quinientos hasta un máximo de tres mil dólares al mes - tanto solteros, como casados o acompañados. El alcance geográfico del análisis fue la ciudad capital de San Salvador, residentes del área de influencia del parque Cuscatlán en tres kilómetros a la redonda de la ubicación del proyecto.

Los hombres representan el 51% de la población identificada en la zona y las mujeres el 49% restante. El 26% de los encuestados reportó estar soltero mientras que un 49% mencionó estar casado, 18% acompañado y 7% mencionó un estado civil distinto (divorciado, viudo, etc.). El 76% de las personas mencionó tener hijos, siendo 2.08 hijos el promedio de la muestra. El 51% de los hijos en el hogar son menores de edad y el restante 49% ya tiene más de 18 años. Respecto a las dinámicas familiares en el hogar, el 57% menciona formar una familia nuclear tradicional, el 15% forman familias monoparentales, el 12% vive en pareja sin hijos, el 11% comparte vivienda con su familia extendida y solo el 5% vive solo. La media de habitantes por vivienda es de 4.10 personas.



El 79% de las personas en la muestra labora en el sector formal de la economía y el 70% recibe su remuneración ya sea vía depósito de planilla en cuenta bancaria o por medio de cheque. El 82% de los hogares percibe ingresos de al menos dos miembros de la familia. El ingreso familiar promedio en la zona ascienda a $2,250 dólares mensuales.

Utilizando los datos recopilados se puede concluir que la zona tiene una población principalmente compuesta por familias jóvenes con ingresos familiares de tal magnitud que pueden ser sujetos de un préstamo hipotecario para comprar una vivienda. El tamaño de las familias indica que puede existir mayor demanda para residencias de dos o tres habitaciones.

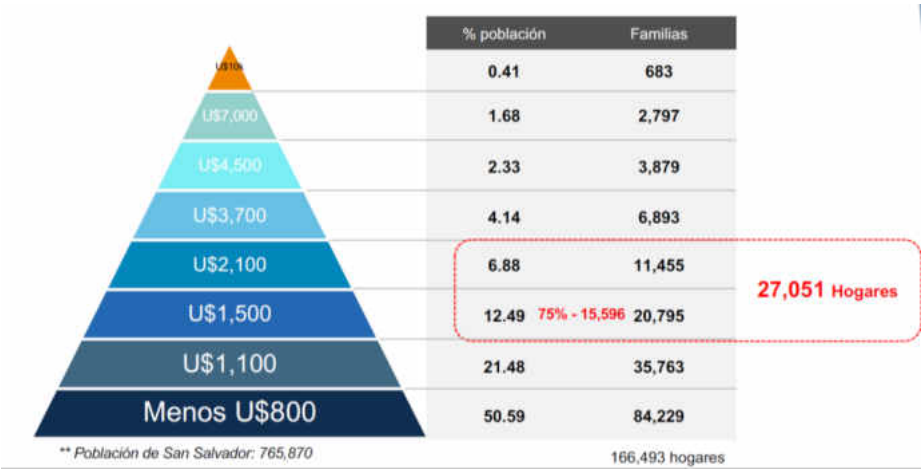
c. Análisis de Precio y Sensibilidad

El estudio de mercado realizado indica que los atributos más valorados para posibles clientes de vivienda son: ubicación, precio, seguridad de la zona y amenidades disponibles.

En lo relacionado a la ubicación, los encuestados manifiestan valorar cercanía de la vivienda a sus lugares de empleo, accesibilidad al transporte público y disponibilidad de servicios y comercios. En cuanto a precio, la muestra de la encuesta en promedio tiene capacidad de pago de una prima de aproximadamente $4,600. El 70% de la muestra manifiesta tener acceso a productos bancarios por lo cual pueden optar por un trámite de crédito hipotecario. Las amenidades más mencionadas en el estudio son las áreas verdes y áreas sociales para los condóminos.

Tomando en cuenta los detalles anteriores, podemos afirmar que el proyecto Centré se adapta bien a las necesidades del mercado actualmente y que, dado el auge de la zona y las inversiones gubernamentales en seguridad, puede gozar de una demanda considerable.

Se estima que en San Salvador existe una población de aproximadamente 765,870 personas, que se traduce en aproximadamente en 166,493 hogares. Como parte del estudio de mercado, se obtuvieron datos respecto al ingreso familiar de los hogares y la propensión de compra de vivienda en el corto o mediano plazo. Al escalar los resultados del estudio a la población, se obtiene que la demanda potencial asciende a aproximadamente 27,051 hogares que cuentan con un rango de ingresos familiar tal que les permite cubrir la cuota del préstamo hipotecario y que, además, busca comprar una vivienda ya sea para habitar o inversión en el corto o mediano plazo.



El precio de venta de los apartamentos varía de acuerdo a su tamaño en metros cuadrados, ascendiendo el valor unitario a $1,850 por metro cuadrado de área útil con un precio promedio de aproximadamente $120,000. Esto representa una relación precio-calidad competitiva ya que el mercado se encuentra a la fecha absorbiendo proyectos con precios que superan los $2,000 por metro cuadrado.

En la zona inmediata de influencia del proyecto, no se encuentran a la fecha otros proyectos que atiendan el mismo mercado y que presentan las mismas características de Centré. Esto, combinado a la competitividad del precio, le da al

proyecto mayor seguridad en su demanda potencial además de abrir la posibilidad a futuros incrementos graduales de precio a medida se acerque la fecha del final de la construcción.

d. Análisis de Factores de Oferta

Disponibilidad de Inmuebles en la Zona

La apuesta del Gobierno por el desarrollo del Centro Histórico como uno de los principales atractivos turísticos del país, ha fomentado un auge en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Se han delimitado 80 manzanas que se encuentran bajo jurisdicción de la Autoridad del Centro Histórico (APLAN) que están compuestas por 771 inmuebles. A inicios de octubre de este año, según reportaje de La Prensa Gráfica, se había dado atención a 345 trámites de proyectos, totalizando 162,623.92 metros cuadrados. El inmueble donde se desarrolla el proyecto se ubica en las cercanías de este plan; sin embargo, se mantiene bajo jurisdicción de OPAMSS.

A continuación, se realiza un análisis de opciones de inmuebles comparables evaluando criterios clave para definir si el inmueble seleccionado para el desarrollo es el más adecuado. Las características a evaluar son: ubicación geográfica, zonificación y regulaciones, infraestructura y servicios públicos y, costos y viabilidad económica.

Primera Opción	
Imagen	
Área	13,027 m2

Ubicación	Centro de San Salvador entre las calles 6-10 Poniente y la 23 Avenida Sur.
Precio	$121.20 por m2
Características	La propiedad cuenta con dos accesos para el ingreso. Tiene servicio de energía eléctrica y agua potable, y factibilidad de conexión a todos los servicios básicos existentes en la zona.
Segunda Opción	
Imagen	
Área	15,000 m2
Ubicación	Contiguo a carretera Panamericana dirección a Nejapa.
Precio	$153.33 por m2
Características	Fácil acceso, cuenta con factibilidad de todos los servicios. Fácil acceso a carretera principal.
Tercera Opción	
Imagen	
Área	20,078 m2
Ubicación	Atrás de Centro Comercial Plaza Mundo Apopa

Precio	$71.56 por m2
Características	Terreno con topografía plana y factibilidad de agua potable, energía eléctrica y aguas negras.

Resultados:

ÓPTIMO	MUY BUENO	ACEPTABLE	DEFICIENTE
25%	**15%**	**10%**	**5%**

Alternativas	Primera Opción		Segunda Opción		Tercera Opción	
Ubicación Geográfica	ÓPTIMO	25%	ÓPTIMO	25%	ACEPTALE	10%
Zonificación y Regulaciones	ÓPTIMO	25%	ÓPTIMO	25%	MUY BUENO	20%
Infraestructura y Servicios Públicos	ÓPTIMO	25%	MUY BUENO	15%	DEFICIENTE	5%
Costos y Viabilidad Económica	MUY BUENO	15%	MUY BUENO	15%	MUY BUENO	20%
Puntaje Global	**PRIMERA**	**95%**	**SEGUNDA**	**90%**	**TERCERA**	**55%**

Al realizar un análisis comparativo, queda demostrado que la ubicación seleccionada para el desarrollo del complejo de apartamentos es la más adecuada para el proyecto ya que presenta las mejores características de ubicación, accesibilidad, factibilidad de servicios y costos.

Ninguno de los otros terrenos evaluados se encuentra en el núcleo de la ciudad. En el área inmediata al proyecto, no se encontraron inmuebles en venta que permitan desarrollar proyectos de envergadura comparable a Centré. En su mayoría se trata

de inmuebles ya construidos, para los cuales cualquier desarrollo nuevo implica trámite de permisos de demolición, así como consideraciones de costos adicionales.

Absorción Neta

La absorción neta es utilizada en la evaluación de desarrollos inmobiliarios para tener una medida de la velocidad en la que el mercado puede aceptar metraje nuevo incorporado por el desarrollo evaluado, así como realizar comparativas contra competidores. El indicador se calcula de la siguiente manera:

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

A la fecha de elaboración de este estudio, se tienen tres de las cinco torres del complejo completamente reservadas, lo cual equivale al 60% del total del proyecto. El proceso de comercialización se ha pausado temporalmente para capitalizar las dinámicas del mercado e incrementar precios de acuerdo a las últimas tendencias de la oferta. El Originador manifiesta que la lista de espera de potenciales compradores interesados en adquirir alguno de los apartamentos restantes ya sobrepasa la cantidad de unidades disponibles, lo cual es un buen indicador sobre la absorción del mercado.

e. Análisis de la Competencia

Tal como se mencionó en apartado anterior, a la fecha no se están construyendo proyectos habitacionales que atiendan al mismo mercado y que presentan las mismas características que Apartamentos Centré. Para conducir un análisis de la competencia se han seleccionado tres opciones comparables en cuanto a ubicación, rango de precios y amenidades ofrecidas.

	Centré	Opción 2	Opción 3	Opción 4
Ubicación	Centro Histórico	Soyapango	San Salvador	Planes de Renderos
Precio M2	$1,850	$2,046	$2,221	$2,126
Área	52 m2	49 m2	49	66
Habitaciones	2	2	2	2

Amenidades	Áreas verdes Zona de Juego Canchas Deportivas Salones Multiusos	Áreas verdes Zona de Juego Zonas Recreativas	Áreas verdes Zona de Juego Zonas Recreativas	Zonas Verdes Zonas de Juego Senderos y Parques

El potencial de desarrollo de la zona representa una importante oportunidad para la demanda del proyecto, pero también un incremento potencial de competidores en el futuro. Al mejorar la seguridad del vecindario e incrementar su oferta recreativa y gastronómica, se incrementa el atractivo para compradores prospecto. Asimismo, las inversiones gubernamentales en infraestructura vial y zonificación tienen un impacto en la plusvalía de los inmuebles.

El incremento de atractivo de la zona para turistas y habitantes también hace más fácil la entrada de nuevos competidores que desarrollen proyectos habitacionales. El éxito del proyecto de apartamentos Centré radica en la ventaja competitiva que le ofrece su excelente ubicación y accesibilidad de precio. La penetración temprana en la zona le permite descremar el mercado y maximizar la demanda del proyecto.

f. Pautas para la Comercialización y Venta del Proyecto

El área vendible total de apartamentos asciende a 11,881.10 metros cuadrados, de los cuales a la fecha se tienen reservadas 3 de las 5 torres que componen el proyecto. Para las dos torres restantes se tiene pausado el proceso de reserva ya que se tiene planificado un incremento de precio en el corto plazo; sin embargo, ya se cuenta con una lista de espera que sobrepasa las unidades disponibles.

El proceso de comercialización está a cargo de la empresa CORSESA, fundada hace más de 30 años como un pilar fundamental en el desarrollo del sector inmobiliario en la región. CORSESA ha participado activamente en la Cámara de Bienes Raíces de El Salvador y ha sido reconocida por su ética profesional y capacidades de negociación y mediación. Ha trabajado en diversos proyectos inmobiliarios, destacándose en los sectores residencial y vacacional. Algunos de sus proyectos más notables incluyen desarrollos en áreas urbanas y suburbanas,

así como proyectos turísticos que han contribuido al crecimiento económico centroamericano.

A lo largo de los años, CORSESA ha recibido varios galardones y reconocimientos por su excelencia en el sector inmobiliario. La empresa ha sido premiada por su compromiso con la calidad y la innovación en sus desarrollos inmobiliarios.

g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio

El estudio de mercado fue realizado por la consultora Kraemer en agosto 2023. Se realizó un análisis exhaustivo del mercado meta de parte de una firma de consultores independientes por medio de encuestas utilizando una metodología de muestreo. Los resultados de este indican que se tienen bases sólidas para la estimación de la demanda potencial del proyecto y que la propuesta de valor del mismo se ha estructurado tomando en cuenta las diferenciaciones que dicho mercado requiere y por las que está dispuesto a pagar.

El análisis de la zona colindante y de la competencia revela que la ubicación del proyecto es ideal para el desarrollo y que, por el momento, no se identifican competidores directos en la zona inmediata. Esto significa que Centré puede aprovechar para descremar el mercado de forma rápida apalancándose de su ubicación céntrica, sus amenidades, su relación precio/calidad, etc.

Al analizar las variables cuantitativas y cualitativas podemos concluir que la base de las proyecciones financieras es robusta y que los inversionistas pueden esperar que las expectativas de ingresos se cumplan con razonable certeza, ceteris paribus.

3. RIESGOS DEL PROYECTO

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

a. Riesgo por Carácter Estimatorio de las Proyecciones Financieras

Este riesgo está relacionado a potenciales pérdidas ocasionadas por variaciones en los ingresos o costos proyectados en los resultados financieros del proyecto, ya sea

en su período de construcción u operación. La forma de mitigar este riesgo se concentra en tres pilares principales:

- Se ha contratado a empresas con trayectoria larga y comprobable para el proceso de estudios, diseños y construcción del proyecto. Esto mitiga el riesgo de que el monto asignado a la inversión del proyecto sea desacertado y sufra desviaciones considerables que afecten la rentabilidad estimada.
- Se han incorporado garantías dentro de la estructuración que aseguran que, en caso de cualquier incremento de costos, el proyecto está protegido y puede resistir impactos sin que se reduzca la rentabilidad. Estas garantías incluyen fianzas de buena obra y de fiel cumplimiento solicitadas al constructor seleccionado.
- Las proyecciones financieras elaboradas son conservadoras y consideran partidas de costos imprevistos en el proceso constructivo e ingresos sin incorporar incrementos de precio por sobre-demanda. Asimismo, se llevó a cabo un estudio de mercado en la fase exploratoria del proyecto para asegurar la existencia de una demanda sólida que sirve como sustento de las proyecciones de ingresos.

b. Riesgo de Siniestro

Este riesgo está relacionado a potenciales pérdidas ocasionadas por eventos imprevistos inesperados que conlleven a la destrucción de los activos del proyecto, por ejemplo: terremotos, inundaciones, incendios, actos terroristas, entre otros. La forma de mitigar este riesgo se concentra en dos pilares principales:

- Se contratan un seguro contra todo riesgo de construcción durante el período constructivo y un seguro contra todo riesgo incendio una vez inicia la etapa operativa. Estos seguros dan la seguridad de que, ante cualquier de los eventos mencionados anteriormente y contemplados en las pólizas contratadas, los activos se encuentran resguardados y las pérdidas están mitigadas.
- Se lleva a cabo un valúo del inmueble por un perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero previo a la constitución del Fondo.

Este mismo se realiza de forma anual y al finalizar la construcción de forma que se actualicen las condiciones de mercado más recientes y las mismas sean tomadas en cuenta para efectos de contrataciones de pólizas y demás.

c. Riesgo de Ubicación

Este riesgo está relacionado a potenciales pérdidas ocasionadas por incertidumbre respecto al recibimiento de los clientes potenciales a la zona geográfica en la que se desarrolla el proyecto y la idoneidad de la zona para el desarrollo del tipo de proyecto planificado. Se deben evaluar diversos factores para determinar cómo se puede llegar a contraer la demanda y afectar los ingresos. La forma de mitigar este riesgo se concentra en dos pilares principales:

- Se llevó a cabo un estudio de mercado en la fase exploratoria del proyecto donde se encuestó al mercado meta del proyecto con el objetivo de determinar si la ubicación seleccionada era la ideal para llevar a cabo el desarrollo, determinar el mercado potencial y asegurar la existencia de una demanda sólida que sirve como sustento de las proyecciones de ingresos.
- Se llevaron a cabo diversos estudios que evalúan la factibilidad de desarrollar el proyecto en la zona incluyendo estudio de suelos, prospección sísmica, estudios ambientales y obtención de otras factibilidades de servicios básicos. Se toma en cuenta también el fácil acceso al transporte público, arterias de tránsito importante, hospitales, áreas comerciales, etc.

d. Riesgo de Financiamiento

Este riesgo está relacionado a potenciales pérdidas ocasionadas por retrasos en el proceso constructivo que sucedan en el caso en que no se cuente con el financiamiento en las condiciones previstas según las proyecciones financieras. El proyecto cuenta con una estructura financiera que considera capital, financiamiento bancario y flujos internos provenientes de primas. El retraso o falta de cualquier de estas fuentes puede ocasionar retrasos en el avance de obra e impactar negativamente en la rentabilidad de los inversionistas. La forma de mitigar este riesgo se centra en:

- Las fuentes requeridas por el proyecto se encuentran diversificadas para evitar concentración y sobre dependencia en una sola fuente. Además, en el caso del financiamiento bancario, el proyecto ya cuenta con carta de términos indicativos y con un proceso avanzado de negociación para el crédito de construcción. Por último, la demanda robusta del proyecto asegura que los flujos de primas se reciben en la forma prevista en el modelo financiero.
- 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 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.

e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción

Este riesgo está relacionado a potenciales pérdidas ocasionadas por retrasos en el proceso constructivo que puedan impactar negativamente en la rentabilidad de los inversionistas. Estos retrasos se puedan dar por errores de diseño, imprevistos climáticos, problemas en la cadena de suministro, entre otros. La forma de mitigar este riesgo se centra en:

- Se ha contratado a empresas con trayectoria larga y comprobable para el proceso de estudios, diseños y construcción del proyecto. Esto mitiga el riesgo de que el monto asignado a la inversión del proyecto sea desacertado y sufra desviaciones considerables que afecten la rentabilidad estimada. Además, da mayor certeza en relación al cumplimiento de tiempos y estándares de calidad.

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

Este riesgo está relacionado a potenciales pérdidas ocasionadas por retrasos en la finalización del proceso constructivo que puedan impactar negativamente en la rentabilidad de los inversionistas. Estos retrasos se puedan dar por incumplimientos en plazos de entrega de parte de subcontratistas encargados de los acabados y detalles finales de los apartamentos. La forma de mitigar este riesgo se centra en:

- La selección de los subcontratistas se ha llevado a cabo manteniendo el mismo estándar, asegurando una trayectoria larga y comprobable. Además, se cuenta con cartas compromiso de parte de los proveedores más relevantes donde validan su capacidad para cumplir con los términos de entrega estipulados en contratos.

g. Riesgos de Contracción de la Demanda Inmobiliaria

Este riesgo está relacionado a potenciales pérdidas ocasionadas por contracciones en la demanda inmobiliaria o por cambios en los factores de la misma tales como el precio de los apartamentos, ingreso disponible de las familias, precio de opciones sustitutas, cambio en gusto y preferencias, entre otros. Estos retrasos se puedan dar por incumplimientos en plazos de entrega de parte de subcontratistas encargados de los acabados y detalles finales de los apartamentos. Las mitigantes de este riesgo se centran en dos pilares fundamentales:

- La comercialización del proyecto se ha puesto en manos de una empresa con una larga trayectoria en el rubro de bienes raíces. A la fecha de entrega de este informe, se ha logrado colocar con éxito la totalidad de las torres

actualmente sacadas al mercado. Las torres que no se han colocado a la fecha obedecen a un aplazamiento en su salida al mercado para poder generar mayor expectativa y en los próximos meses aprovechar dinámicas favorables de precio.

- Las proyecciones financieras incorporan el escenario más conservador en lo que se refiere a precios y velocidad de colocación de las unidades habitacionales. Esto permite un margen de maniobra en cuanto a la rentabilidad esperada ante cualquier cambio en los factores de la demanda.

h. 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 ubican los Inmuebles, 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.

Las mitigantes de este riesgo se centran en tomar 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, específicamente en el cumplimiento de lo siguiente:

- Previo a la enajenación de los Inmuebles, 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. De esta manera, se cuenta con permiso de construcción para el proyecto, el cual fue otorgado por OPAMSS y donde se establecieron disposiciones para el tema de mantenimientos en el proyecto y lineamientos para la constitución del Régimen de Condominio.

- Asimismo, de parte de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) ha otorgado Certificado de Factibilidad con Obra Hidráulica, detallando la factibilidad para el abastecimiento de agua en el proyecto a través de tubería frente al terreno, concediendo la acometida respectiva y un macro medidor global. También ha provisto factibilidad para el alcantarillado para la descarga de aguas residuales estableciendo específicamente el colector al que se conectará.
- De la misma manera, el proyecto cuenta con la autorización por el Ministerio de Medio Ambiente para la ejecución del proyecto, donde no requiere la elaboración de un estudio de impacto ambiental. Asimismo, se cuenta con Permiso Municipal de Tala por parte de la Alcaldía de San Salvador estableciendo así las condiciones y las compensaciones a realizar en el proyecto
- Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez los apartamentos estén construidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades del proyecto.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

a. Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas del Proyecto

CENTRÉ, es un proyecto de vivienda en altura de uso habitacional que busca ser un diferenciador y una opción accesible para las familias de San Salvador. Está ubicado sobre Final 23Av. Sur y 6a-10a Calle Poniente, se desarrolla en un terreno de 13,026.37m2. cercano al parque Cuscatlán, mercados y tiendas de

conveniencia. El complejo está compuesto por 180 apartamentos distribuidos en 5 torres de 9 niveles cada una, más un edificio de amenidades de 1 nivel. La oferta habitacional será de apartamentos de 2 y 3 habitaciones, cada uno con estacionamiento propio y estacionamiento para visitas. Se cuenta con amenidades como zonas verdes, zonas para niños, áreas sociales, espacios de trabajo y parque para perros. Tiene accesos controlados sobre 6-10 calle poniente, así como espacios para recibir entregas.

Los edificios están previstos con muros de carga (sistema de formaletas), amplios ventanales para generar ventilación e iluminación natural en los espacios principales.

Detalles del Proyecto

El detalle de áreas y espacios del proyecto se distribuye de la siguiente forma:

- Número de Torres: 5
- Niveles por Torre: 9
- Número Total de Apartamentos: 180 (36 apartamentos por torre)
- Superficie Total Construida: 11,239 m2 construcción vertical
- Número Total de Parqueos: 236 unidades
- Las amenidades dentro del proyecto:
    - Salón de Usos Múltiples: espacio versátil para eventos y reuniones.
    - Área de Picnic: zona al aire libre equipada para disfrutar de comidas y actividades recreativas.
    - Juegos para Niños: espacio seguro y divertido para los más pequeños.
    - Canchas Multiusos: instalaciones deportivas para diversas actividades.
    - Estacionamiento de Bicicletas: área dedicada para el estacionamiento seguro de bicicletas.
    - Acceso independiente de Servicios: entradas y salidas diseñadas para facilitar el acceso a servicios esenciales independiente al acceso principal del usuario.

Detalles del Proceso de Construcción

Dentro del emplazamiento se adecuará un área designada como oficina del proyecto, contará con una sala para reuniones, servicios de energía eléctrica, agua potable, aguas negras (con descarga al sistema de alcantarillado sanitario existente), servicio de telefonía e internet, servicio de recolección de desechos sólidos. Estará equipada con mobiliario, fax, computadora, fotocopiadora y aire acondicionado. De igual forma, a requerimiento del supervisor se puede proporcionar instalación provisional para el desarrollo de sus labores administrativas y espacio de laboratorio para conducción de pruebas, ambos debidamente equipados de acuerdo a las necesidades.

Planta de Concreto

Grupo ECON cuenta con vasta experiencia en el diseño y producción de mezclas de concreto hidráulico. En el presente proyecto la construcción de obras de concreto reforzado es una de las actividades críticas, por lo cual su participación es de vital importancia. Con el objetivo de mitigar cualquier retraso, se ha decidido montar una planta de mezclado de concreto directamente en el sitio de la obra para tener concreto a requerimiento y de entrega inmediata. La planta para instalar tiene una capacidad de producción de 30 m3/h. Los agregados pétreos a utilizar serán producidos en planta de producción de agregados “La Cantera San Diego”, propiedad de Grupo ECON y serán trasladados para ser acopiados en el sitio.

Planta Asfáltica

La mezcla asfáltica y emulsión para utilizar en el proyecto la proporcionará la Planta Asfáltica Santo Domingo ubicada en Km 26 ½ de la carretera Troncal del Norte también propiedad de ECON. Los encargados del proceso constructivo han corroborado que la misma cuenta con suficiente área para el acopio de materiales pétreos que son utilizados para la elaboración de las mezclas asfálticas. Los materiales pétreos para la elaboración de mezcla, al igual que en el caso de la planta de concreto, serán suministrados por planta de producción de agregados “La Cantera San Diego”, propiedad de Grupo ECON.

Estrategia Constructiva

Debido a la naturaleza y espacio físico del proyecto, el mismo se divide en dos subproyectos: obras exteriores y de urbanización, y obras de edificación. Cada uno de estos cuenta con sus instalaciones de especialidades estructurales, hidráulicas y eléctricas. Se ha realizado un análisis integral de recursos, cantidades de obra, limitantes físicas, tiempos de suministro y rendimientos de construcción y se ha determinado que:

- La ejecución de los dos subproyectos debe llevarse a cabo de forma paralela para asegurar que la ejecución del proyecto se logre en el tiempo y costo determinado.
- Cada subproyecto contará con sus propios independientes administrados por un único Gerente de Proyecto, con el objetivo de no generar atrasos en cada subproyecto.
- El proyecto se gestionará bajo la metodología “look ahead” agendando reuniones semanales con todo el personal clave para analizar potenciales ajustes a la programación que se requieran en un horizonte de 6 semanas hacia adelante. Además, se trabajará de la mano con los contratistas de especialidades integrándolos a la programación general de obra.

Obras Exteriores y de Urbanización

Las obras comprendidas en este subproyecto consisten principalmente en:

- Obras Preliminares: esta actividad comprende demoliciones de estructuras existentes, desmontaje de estructuras, remoción y/o adecuación de instalaciones existentes.
- Movimiento de Tierras: excavación y relleno para la nivelación del terreno y construcción de estructuras conexas del proyecto y la fundación de los edificios para llegar a niveles de desplante, mejoramiento del suelo controlado y monitoreado por controles de calidad y replanteo topográfico.
- Obras Grises Exteriores: construcción de muros de contención, muros de colindancia, cisternas de concreto, pozos de registro, cajas de registro,

sistemas de detención, y demás obras estructurales de concreto armado o de elementos de concreto prefabricado.

- Obras Hidráulicas: construcción de los sistemas de canalización exteriores que incluyen agua potable, aguas lluvias, aguas negras, obras eléctricas y sistema de combate contra incendios. Estos sistemas trabajan de forma independiente en la zona sur y en la zona norte del proyecto, a excepción del sistema contra incendios que se alimenta al 100% desde la cisterna de la zona norte y el sistema de aguas negras que tiene su punto único de descarga en la calle Gerardo Barrios.
- Revestimiento de la Vía: actividades de colocación de las capas de subbase granular, base granular estabilizada con cemento y pavimento de concreto asfáltico en caliente o pavimentos de adoquín.

Obras de Edificación

Las obras de edificación darán inicio en paralelo a las obras de exteriores y urbanización, empezando con el mejoramiento de suelos de todas las torres y procediendo a la construcción de cada torre una en secuencia una de la otra hasta completar las 5 torres.

El mejoramiento de suelos se llevará a cabo por medio del sistema GEOPIER, desarrollado para incrementar la capacidad de soporte del terreno en estructuras sensibles a los asentamientos. El proceso de construcción de un elemento RAP inicia perforando una cavidad cilíndrica a una profundidad de entre siete y treinta pies, dependiendo de los requerimientos de diseño. Esto permite además de apreciar los distintos estratos de suelo y confirmar la información geotécnica contenida en el estudio geotécnico realizados con antelación, además de asegurarse que el diseño del elemento RAP refuerce los suelos correctamente.

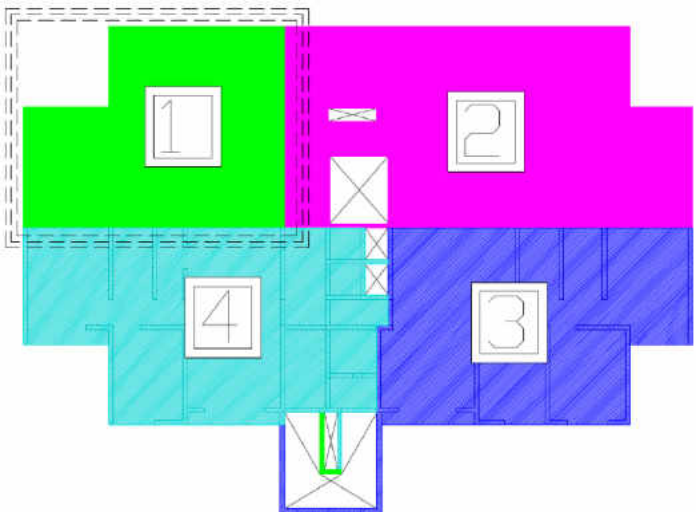
Luego se introducen capas de material granular compactadas dentro de la cavidad en espesores de un pie aproximadamente. Un pisón especial patentado es introducido dentro de la cavidad compactando el material granular por medio de energía de impacto vertical proporcionada por un martillo hidráulico instalado en una excavadora convencional. El resultado es una mayor resistencia y rigidez del terreno

y un excelente acople de este material con el suelo circundante que conlleva a un sistema confiable para el control de asentamientos.

El sistema constructivo cuenta con el respaldo de GEOPIER FOUNDATION COMPANY y su cuerpo de profesionales especialistas en el análisis y diseño de soluciones de reforzamiento del terreno. Ellos trabajaran directamente con el equipo de la obra para diseñar soluciones a la medida para el proyecto.

Una vez constituido el mejoramiento de suelo de los edificios se procederá a la construcción de los edificios de apartamentos. El sistema de fundación es una losa de fundación de concreto armado, y la superestructura es en un 100% paredes y losas de concreto armado incluyendo su cubierta de techo. La planta tipo de cada torre cuenta con 4 apartamentos por nivel.

El sistema constructivo a emplear para el moldeado y colado de los elementos de concreto estructural permite colar un apartamento a la vez de forma monolítica. Contar con el suministro de concreto en el sitio del proyecto garantiza la disponibilidad del insumo principal en tiempo y formas óptimas. Esta estrategia prevé la construcción de la obra gris de un apartamento en un tiempo máximo de 2 días, lo que significa la obtención de al menos un nivel de torre cada 2 semanas. La secuencia de colado de una torre tipo se realizará de la siguiente manera:



El sistema de encofrados a utilizar es con formaletas de aluminio autosoportantes, fabricadas a la medida para facilitar el armado del molde en un tiempo mucho más

corto que un molde tradicional. Tanto paredes y losas se encuentran reforzadas con doble lecho de acero de refuerzo.

Todas las obras de especialidades serán administradas y coordinadas por grupo ECON, ya que de ellas depende directamente principalmente el avance y la calidad de las obras. Los sistemas de agua potable y sistema eléctrico se iniciarán de forma paralela con la obra gris del edificio ya que estas llevan parte de su obra o canalización embebida en los elementos de concreto estructural (paredes o losas).

El resto de especialidades se activarán en forma secuencial en la medida en la que se llegue a completar el 100% de la obra gris de cada apartamento, dejando por último los acabados del proyecto.

Gestión de Calidad del Proyecto

Grupo ECON cuenta con una división corporativa de Gestión de la Calidad alineada en sus procesos con estándares internacionales ISO, dotada con laboratorios completos en cada una de las plantas de producción. Además, cuenta con personal con experiencia y altamente calificado para el control de calidad de procesos constructivos, realización de los ensayos de laboratorio y control de calidad de producción en plantas de producción de agregados, de producción de elementos prefabricados de concreto, de mezclas de concreto hidráulico y asfaltico.

El laboratorio de ingeniería que se utilizará es propiedad de GRUPO EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V., que cuenta con todo el equipo y personal para la realización de los ensayos de control de los diferentes materiales y procesos constructivos, y comprende equipo para control de emulsiones asfálticas, mezclas asfálticas en caliente, control de compactación, control de temperaturas, controles de concretos etc. El laboratorio contara con todo el equipo detallado en el plan de control de calidad. En caso de existir en los resultados datos que generen cualquier duda, se dispone de la supervisión de obra independiente facultada para auditar los procesos de calidad en el momento que considere oportuno y, también, cuenta con la facultad de solicitar ensayos de contraste elaborados por un tercero.

b. Cuadro de Valores

El presupuesto de construcción se centra exclusivamente en los costos y gastos asociados con la edificación y construcción física de la obra. Este presupuesto se limita a los recursos necesarios para llevar a cabo las actividades de construcción, como materiales, mano de obra, equipos y cualquier otro costo directamente relacionado con la ejecución de la obra. Se han detallado, por estructura o componente que conforma el proyecto, permitiendo una visualización más precisa

PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN		
ITEM	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL
1.00	Estructura Principal	$5,319,104.53
2.00	Estructura Secundaria	$953,251.89
3.00	Instalaciones Hidráulicas	$1,500,042.63
4.00	Instalaciones Eléctricas y Especiales	$2,179,052.31
5.00	Acabados y Mobiliario	$3,531,185.69
6.00	Urbanización	$421,119.80
7.00	Otros Indirectos	$261,021.71
8.00	Supervision	$222,055.58
9.00	**Marketing** y Desarrollo	**$728,469.00**
10.00	IVA	$1,795,626.85
	DIRECTOS	**$16,910,929.99**
	INDIRECTOS	$2,818,258.12
	TOTAL	**$19,729,188.11**

c. Levantamiento Topográfico

El inmueble es de forma irregular, con linderos de trazo recto y topografía conformada en terrazas planas en la gran mayoría. El lindero sur se encuentra sobre

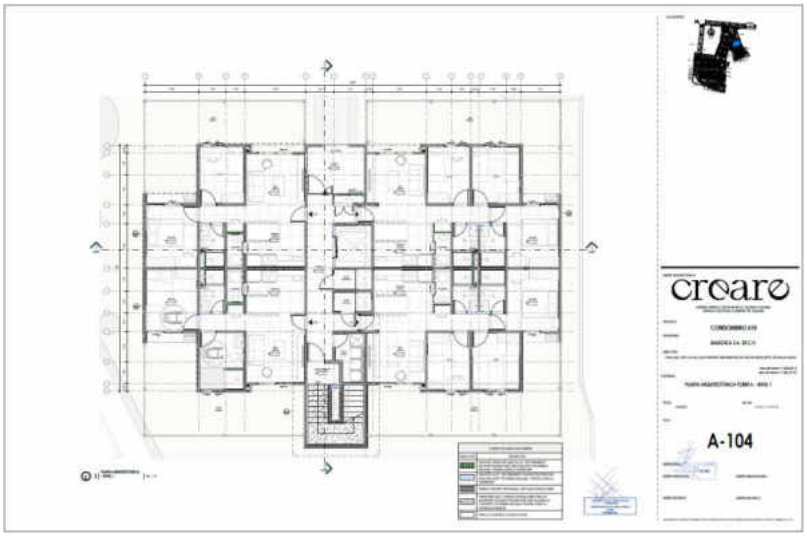
una terraza de más de diez metros de alto, la cual tenía un muro de contención que fue demolido producto del deterioro del mismo. Al oriente linda con Comunidad La Paz, directamente con el acceso a zona marginal y una quebrada. El inmueble está atravesado de poniente a oriente por la quebrada la Mascota; sobre la cual está construida la bóveda donde se ubica el área de estacionamiento. El inmueble cuenta con dos accesos; uno sobre la 23 Avenida Sur y otro sobre la 6°-10° Calle Poniente, ambos sobre el lindero norte. Al sur linda con propiedades vecinas y al poniente con las riberas de la quebrada y otras propiedades.

d. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos e Hidráulicos

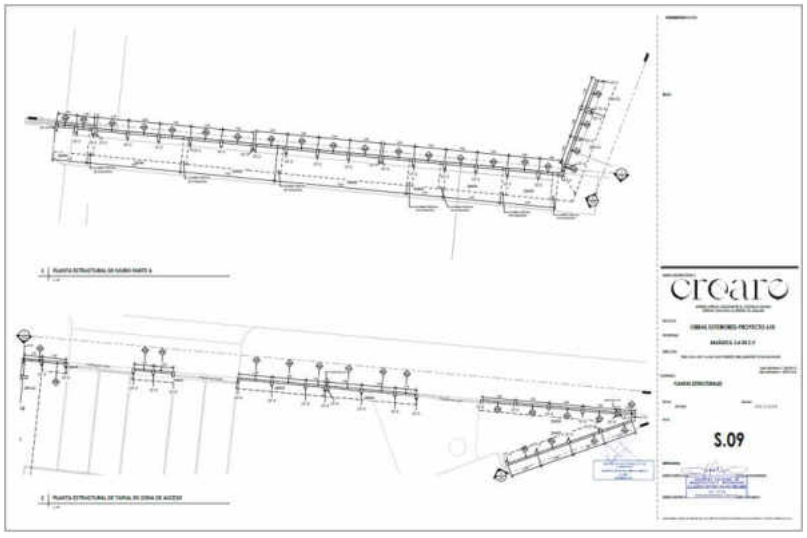
- Plano de Conjunto y Techo



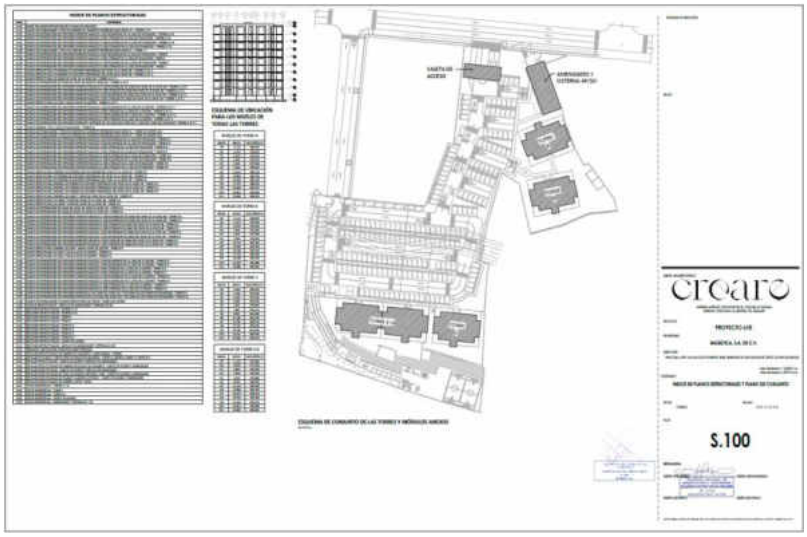
- Planta Arquitectónica



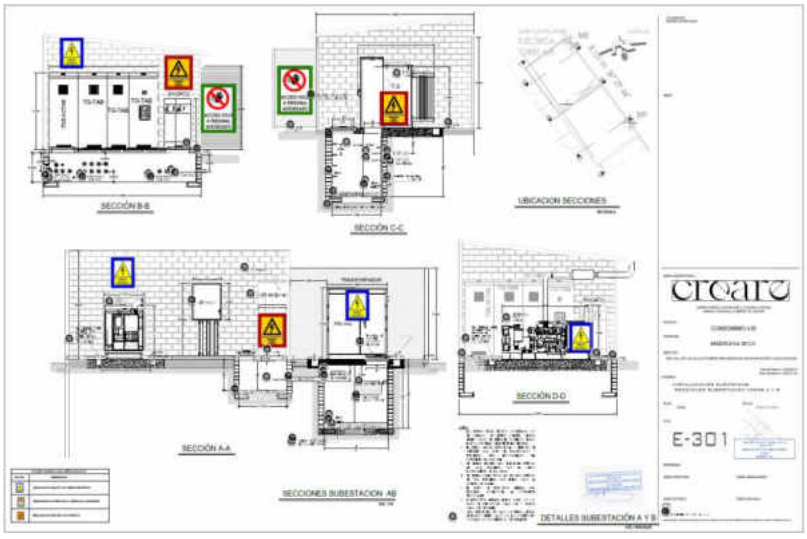
- Plantas Estructurales



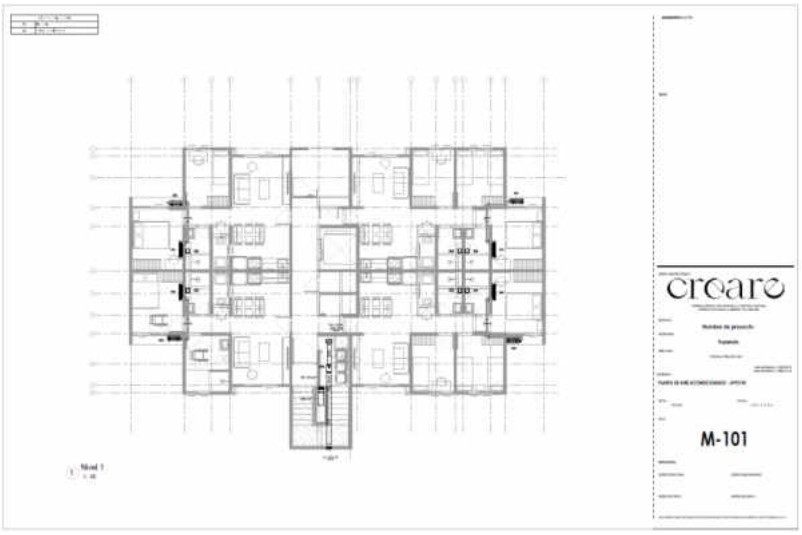
- Plano de Conjunto Estructural



- Plano de Instalaciones Eléctricas



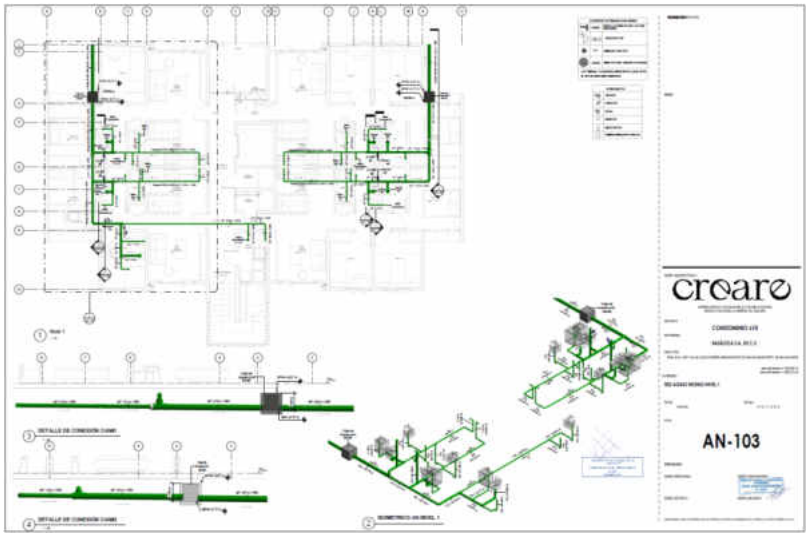
- Plano de Aire Acondicionado



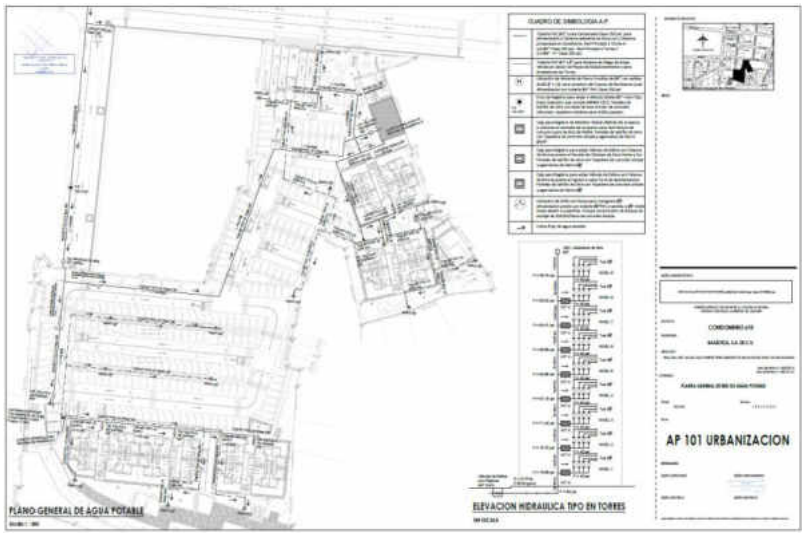
- Planta de Ventilación Mecánica



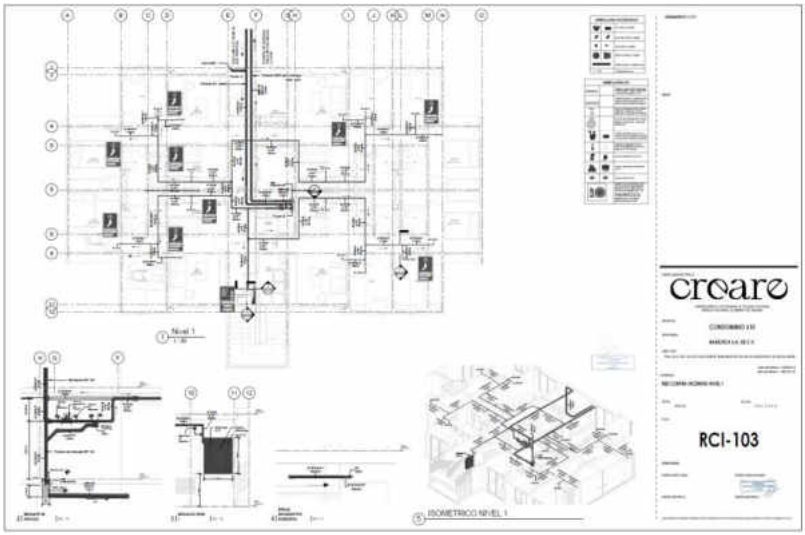
- Red de Aguas Negras



- Planta General Red Agua Potable



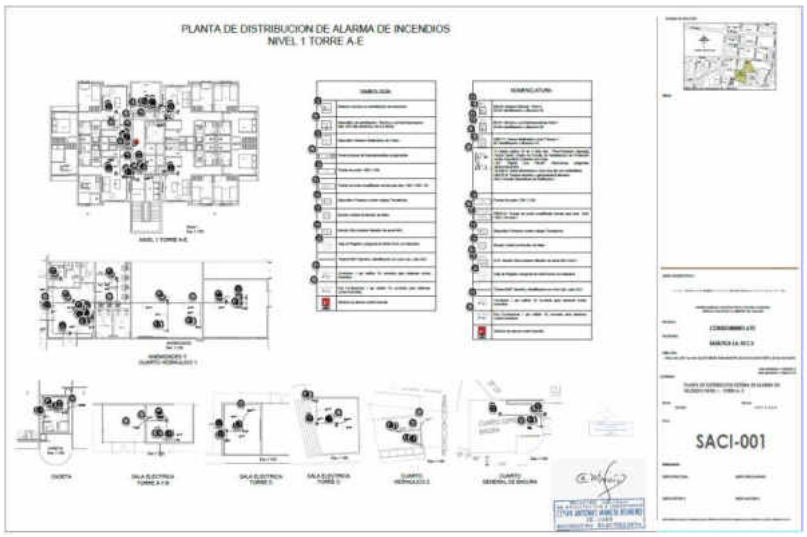
- Red Contra Incendio



- Sistema Contra Incendio de Conjunto



- Planta de Distribución de Alarma de Incendios



e. Estudio del Impacto Ambiental

De acuerdo a la autorización otorgada por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) en la Resolución MARN-NFA-607-2019-R-482-2020 el proyecto actual no requiere de un estudio de impacto ambiental.

En la resolución antes referida, se concluye que el proyecto se categoriza como uno de impacto ambiental potencial leve, tomando en cuenta que:

- Según la información presentada en el formulario ambiental, los árboles afectados tienen un DAP ≥ 50 cm y se ha dictaminado realizar las compensaciones ambientales correspondientes con el convenio con FONAES.

- El proyecto es atravesado por el cauce de la quebrada la Mascota a través de una bóveda que ha sido evaluada estructuralmente e hidráulicamente para corroborar potenciales impactos.
- Los edificios que componen el proyecto se han ubicado de tal forma que respetan la zona de “protección y restauración” delimitada en las directrices de Zonificación Ambiental.

La resolución anterior otorga al proyecto la viabilidad ambiental para la ejecución de las obras de construcción involucradas en el desarrollo del mismo. La gestión ambiental del proyecto se basa en el cumplimiento de todas las medidas ambientales plasmadas en la resolución del permiso ambiental. El grupo empresarial tiene un alto grado de compromiso con la reducción de impacto ambiental y el desarrollo sostenible.

Su política ambiental tiene como objetivo establecer un sistema de gestión ambiental eficaz y eficiente que permita identificar, evaluar y controlar los riesgos geológicos, bióticos, hídricos y climáticos asociados a la operación de las canteras, planteles, plantas de producción, proyectos y unidades de apoyo; promoviendo la sostenibilidad ambiental en todas las etapas del ciclo de vida de la operación con la finalidad de impulsar cultura ambiental en la empresa sensibilizando al personal, contratistas y partes interesadas sobre la importancia de la conservación ambiental y el uso responsable de los recursos.

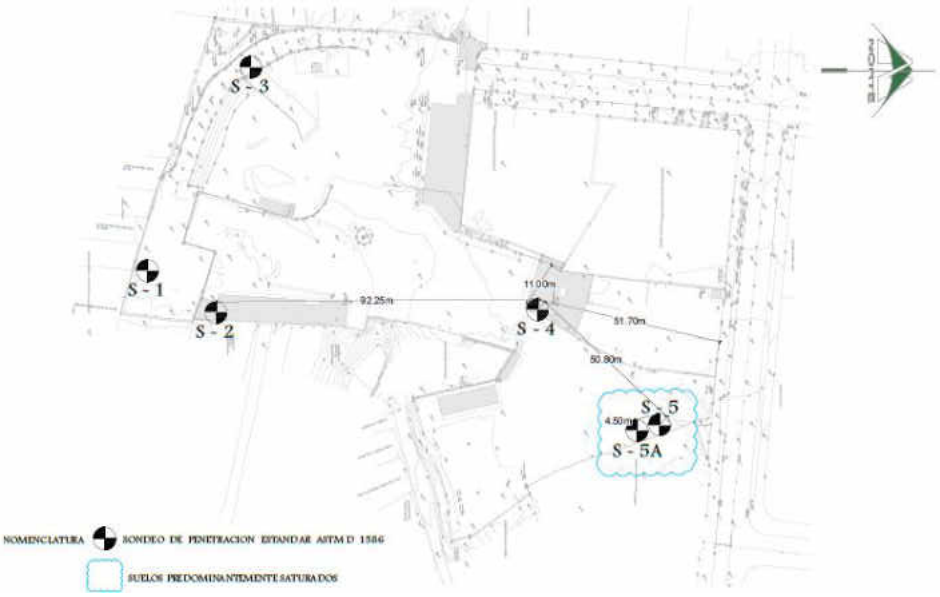
Se busca garantizar la transparencia y rendición de cuentas en la gestión ambiental mediante la generación de reportes y la socialización de los mismos con comunidades y actores locales, proporcionando capacitaciones y facilitando la aplicación de estándares internacionales.

Dentro del proceso constructivo se contará con un profesional especialista en gestión social encargado de mantener comunicación directa con los habitantes de las comunidades colindantes al proyecto. El objetivo es atender las necesidades que surjan por los procesos constructivos y minimizar los impactos generados por las obras. Se busca identificar a los lideres comunitarios y realizar visitas

domiciliares para tener un buen acercamiento a las comunidades manteniendo la armonía y comunicación con el objetivo de mejorar la calidad y condiciones de vida.

f. Estudio de Suelos

El estudio de suelos del proyecto fue realizado por Ingenieros Civiles Asociados, S.A. de C.V., entregando como resultado el informe con referencia ES-040-24 en febrero 2024. Durante el análisis de campo, se llevaron a cabo cinco sondeos de tipo Penetración Estándar (SPT) y un chequeo conforme a la siguiente imagen:



La profundidad de exploración mínima y máxima fue de 3.50 y 7.50 m respectivamente, determinada por la mínima penetración de la herramienta de avance debido a la intercepción de suelos muy densos tipo talpetate y/o posible estructura de concreto. En la tabla siguiente se detallan los tipos de suelos encontrados a las profundidades de exploración:

N° Sondeo	Prof. Exploración (m)	Prof. Suelos	Clasificación del suelo
S-1	5.50	-	Arena limosa café claro, con pómez, muy densa, parcial saturada (SM)

S-2	7.50	0.00-0.50	Arena limosa café claro, suelta, parcial saturada (SM)
		0.50-2.50	Limo arenoso, café oscuro, muy suelto a semidenso, parcial saturado (ML)
S-3	4.50	0.00-0.50	Arena limosa café claro, con pómez, suelta, parcial saturada (SM)
S-4	5.50	-	Limo arenoso, café claro, con pómez, semidenso, parcial saturado (ML)
S-5	4.00	0.00-1.00	Arena limosa, café claro, con pómez, muy suelta, parcial saturada (SM)
		1.00-1.50	Arena limosa, gris claro, contaminada con posibles aguas servidas, semidensa, saturada (SM)c
		2.00-3.00	Arena limosa, café claro, semidensa, predominantemente saturada (SM)
		2.50-3.00	Arena limosa, gris claro, contaminada con posibles aguas servidas, muy densa, predominantemente saturada (SM)c
S-5A	3.50	0.00-1.00	Arena limosa, café claro, con pómez, muy suelta, saturada (SM)
		1.50-3.00	Arena limosa, gris claro, muy suelta a muy densa,

			predominantemente saturada (SM)

En el terreno se detectaron condiciones heterogéneas en cuanto a la estratigrafía, contenidos de humedad natural y resistencia a la penetración, lo cual indica suelos sueltos en espesores variables entre 0.50 y 3.50 m a diferentes profundidades. Estos hallazgos deben tomarse en consideración al momento de planificar y diseñar las estructuras proyectadas dado que la saturación y/o contaminación del suelo podría producir pérdidas en la capacidad de carga en el subsuelo de fundación.

Se recomienda, además, realizar una limpieza general del área para eliminar los restos de ripio provenientes de la demolición de estructuras preexistentes. Se recomienda que las fundaciones sean realizadas utilizando cimentaciones superficiales (zapatas y/o losa de cimentación) o según el criterio del ingeniero estructural diseñador. Adicionalmente, se recomienda un mejoramiento del subsuelo de fundación por medio de sobre excavación, así como sondeos rotativos periódicos para obtener información actualizada y precisa respecto a las condiciones del subsuelo.

Finalmente, se recomienda colocar tuberías flexibles para abastecer el agua potable y evacuar aguas negras, diseñar y construir los sistemas de drenaje procurando evitar fugas anormales de agua, proteger la superficie exterior de las fundaciones haciendo uso de impermeabilizantes y realizar compactaciones en capas sueltas de 0.20 m de espesor hasta alcanzar el 90% de la densidad máxima seca obtenida en laboratorio.

g. Resolución de Permiso de Construcción

El permiso de construcción del proyecto fue otorgado por OPAMSS en atención al expediente No. 0344 en Resolución No. 0344-2021 el 09 de febrero de 2022. La misma entidad otorgó modificación al permiso de construcción en atención al expediente No. 0004 en Resolución No. 0004-2025 el 18 de febrero de 2025.

5. ASPECTOS LEGALES

a. Contrato de transferencia de propiedad del Inmueble

La estructura legal del Fondo no contempla un contrato de promesa de compraventa. La transferencia del inmueble al Fondo se realizará por medio de permuta, que será firmada por las partes previo a la primera colocación de los títulos de participación de bolsa de valores. El inmueble, a la fecha de este Estudio, se encuentra libre de todo gravamen, restricción, alerta y presentación.

El inmueble en el cual se desarrollará el proyecto residencial “Centré” corresponde a la matrícula N° 60554983-00000 de naturaleza urbana, con un área de 13,026.37 metros cuadrados registrado a nombre de BASÁLTICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITALVARIABLE – BASÁLTICA, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad, conforme a lo detallado en certificación extractada N° 06202500064091 emitida el uno de abril de dos mil veinticinco por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador. A continuación, se presenta la certificación extractada:



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500064091

El Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60554983-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 13026.37 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en UBICADO EN CONCRETERA SALVADOREÑA ENTRE VEINTIUNA AVENIDA SUR Y SEXTA CALLE PONIENTE, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. BASALTICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BASALTICA, S.A. DE C.V. Conocido(a) por 1:- BASALTICA, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

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 Raiz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 14:44:01, del día uno de abril de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
01/04/2025 14:44:01

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UN SELLO ELECTRÓNICO CERTIFICADO, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1, 8 Y 30 DE LA LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA Y EL ARTICULO 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. PUEDE CONSULTAR LA INFORMACIÓN DEL CERTIFICADO ELECTRÓNICO AQUÍ: https://validarfirma.com/es

b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inicio de Obra

A continuación, se presenta el detalle de los permisos que requiere el proyecto previo al inicio de las obras de construcción:

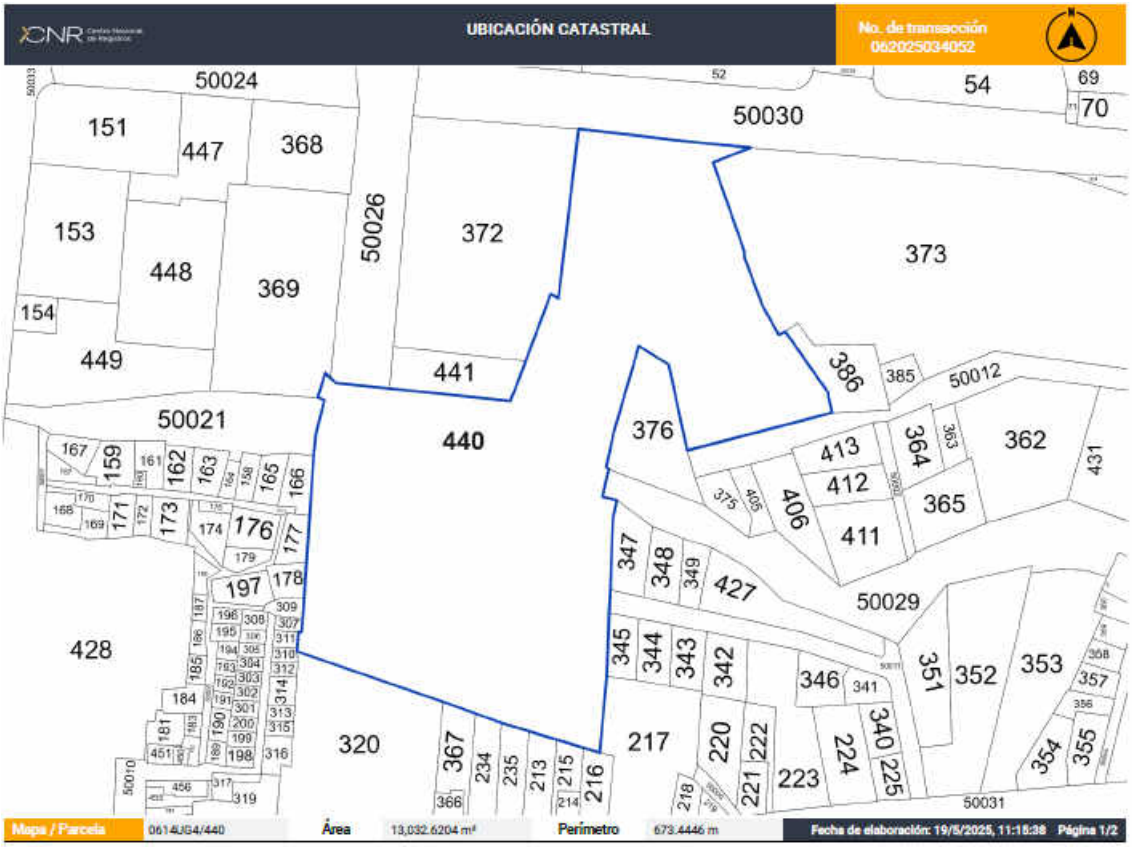
Permiso/Factibilidad	Órgano Emisor	Fecha
Resolución de Calificación de Lugar N° 0721-2016	OPAMSS	28 de julio de 2016

Resolución de Línea de Construcción N° 0345-2016	OPAMSS	13 de diciembre de 2016
Resolución que confirma que el Inmueble no es considerado con Valor Cultural del Ministerio de Cultura N° 059-2020 Exp. AP06-14-215-2019	Ministerio de Cultura	27 de febrero de 2020
Resolución Viabilidad Ambiental MARN-NFA-607-2019-R-482-2020	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	24 de julio de 2020
Factibilidad para Drenaje de Aguas Lluvias N° 0006-2021	OPAMSS	26 de enero de2021
Dictamen de Autoridad de Aviación Civil Ref, AAC-AGA-LL-220-EXT-2024	Autoridad de Aviación Civil	20 de junio de 2024
Certificado de Factibilidad de Obra Hidráulica N° 1113/2024 Ref. 7557	ANDA	04 de octubre de 2024
Revisión Vial y Zonificación N° 0023-2024	OPAMSS	10 de octubre de 2024
Resolución de Aprobación de Planos de Bomberos N° PPC-0614-2570-2024	Cuerpo de Bomberos de El Salvador Arq. Adriana Alemán Hernández	10 de octubre de 2024

Permiso de Demolición PD 17-2024 Gestión 2024-07-004584	Alcaldía de San Salvador Centro	18 de octubre de 2024
Constancia de Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica sin referencia	AES	01 de noviembre de 2024
Factibilidad de Prestación del Servicio de Desechos Sólidos sin referencia, CENTRÉ	Alcaldía de San Salvador Centro	20 de noviembre de 2024
Permiso de Terracería PT 01-2025 Gestión 2024-11-000019, CENTRÉ	Alcaldía de San Salvador Centro	27 de marzo de 2025
Permiso Municipal de Tala Sin referencia	Alcaldía de San Salvador Centro	05 de noviembre de 2024
Permiso de Construcción N° 0344-2021 y suModificación N° 0004-2025, CENTRÉ	OPAMSS	Permiso original de fecha 09 de febrero de 2022 y modificación de fecha 18 de febrero de 2025

c. Ficha Catastral

A continuación, se presenta ficha catastral para la matrícula N° 60554983-00000:



CNR Centro Nacional de Registros	UBICACIÓN CATASTRAL			No. de transacción 062025034052	
Mapa / Parcela	0614UG4/440	Área	13,032.6204 m²	Perímetro	673.4446 m
Uso	BALDIO				
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	60554983-00000 BASALTICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BASALTICA, S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros	SIRyC --> 24-				
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	18.79 mts - 0614UG450021 - ; 20.12 mts - 0614UG450026 - 23 AVENIDA SUR; 51.01 mts - 0614UG450030 - 6 CALLE PONIENTE; 44.25 mts - 0614UG450012 - PASAJE LA BOLSA; 12.58 mts - 0614UG450029 - ; Suma - 146.75 mts;				
Cta alcaldia					
Dirección	BARRIO EL CALVARIO, FINAL AVENIDA 23 SUR Y 6 CALLE PONIENTE, NUMERO S/N, EX-CONCRETERA SALVADOREÑA, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR				
Colindantes	0614UG4166 - MOTOR SERVICE S.A. DE C.V.; 0614UG4177 - VILLALTA ROMA MELIDA; 0614UG4178 - VILLALTA PORTILLO JUAN FRANCISCO; 0614UG4213 - ANDRADE ESTER ; 0614UG4215 - ALFARO PORTILLO ALEJANDRO ; 0614UG4216 - OSEGUEDA SERVELLON DE MARTINEZ JUANA ; 0614UG4217 - ABASTESEDORA INDUSTRIAL SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; 0614UG4234 - PINEDA PETRONA ; 0614UG4235 - MIRON VICTOR MANUEL; 0614UG4307 - MEJIA CARDONA DEISI DEL CARMEN; 0614UG4309 - MUNICIPALIDAD DE SAN SALVADOR; 0614UG4310 - ARIAS LOZANO GUMERCINDO; 0614UG4311 - MEJIA CAMPOS JUANA DE JESUS MARINA; 0614UG4320 - SORTI INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE ; 0614UG4345 - MELENDEZ DE HERCULES MERCEDES ELENA; 0614UG4347 - MELENDEZ DE HERCULES MERCEDES ELENA; 0614UG4367 - RAMOS RIVERA JOSE ROGELIO; 0614UG4369 - BASALTICA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - BASALTICA S.A. DE C.V.; 0614UG4372 - IMPORTADORA NACIONAL S. A. DE C. V. - IMPORTADORA NACIONAL S. A. DE; 0614UG4373 - CAMPOS VILLATORO FREDIS ALBERTO; 0614UG4376 - LARA DE CORTEZ MARIA LUCIANA; 0614UG4386 - OSEGUEDA DE ZELAYA TEREZA ; 0614UG4441 - GONZALEZ MENJIVAR JOSE GERVASIO; 0614UG450012 - PASAJE LA BOLSA; 0614UG450021; 0614UG450026 - 23 AVENIDA SUR; 0614UG450029; 0614UG450030 - 6 CALLE PONIENTE;				
Antecedentes catastrales	No. de Transacción: 062020001262 Inicio: Proceso: 1936, en fecha 17 de Marzo de 2020 13:51 Actual:				
Otros datos	CATEGORIA: 01; ; ***** ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062020011742 LA FECHA 07-JAN-21				

NOTA

"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Límites Municipales y/ o Departamentales"

ELABORÓ

NILSETH MARTA FUNES GUMERO

Firmado digitalmente por NILSETH MARTA FUNES GUMERO
Fecha: 2025.05.19 11:16:36 -06'00'

NILSETH MARTA FUNES GUMERO

d. Informe de los Contratos Suscritos

En la tabla siguiente se detallan los contratos que se deberá suscribir a lo largo del desarrollo del proyecto para su construcción, supervisión, comercialización, etc.:

Contrato	Proveedor
Contrato de Construcción	GRUPO ECON, S.A. DE C.V.
Contrato de Supervisión	PMO EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
Contrato de Comercialización	CORSESA, S.A. DE C.V.

Al momento de entregar este estudio, no se han firmado fianzas o garantías con el constructor; estas serán firmadas directamente por el Fondo cuando esté ya haya sido constituido. Las fianzas que se contratarán incluyen: fianza de buen uso de anticipo si esta aplica, buena obra y fiel cumplimiento. De igual forma, se van a ceder todos aquellos contratos que se hayan firmado previo a la constitución del Fondo, así como todas las promesas de compraventa firmadas con los clientes.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

a. Determinación del Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio del proyecto hace referencia al precio por metro cuadrado de construcción mínimo al cual se podrían vender los apartamentos sin que se generen pérdidas ni ganancias. Al realizar un análisis utilizando las proyecciones financieras proporcionadas por Ricorp Titularizadora se obtiene:

Precio M2 Esperado	Precio M2 Equilibrio	Diferencia ($)	Diferencia (%)
$2,171.11	$2,122.21	-$48.90	-2.3%

Ingresos Esperados	Ingresos (Precio Equ.)	Diferencia ($)	Diferencia (%)
$25,795,156	$25,214,223	-$580,933	-2.3%

El precio por metro cuadrado considerado en las proyecciones financieras es superior al precio de equilibrio resultante, aun cuando las mismas tienen un enfoque conservador que no incluye potenciales aumentos de precio debido a la fuerte demanda por los apartamentos. Esto hace que el riesgo de los inversionistas se mantenga moderado y razonable.

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

Para evaluar la sensibilidad de las proyecciones financieras elaboradas para el proyecto se deben elaborar dos escenarios alternos: uno optimista y uno pesimista. El objetivo es determinar el impacto que cambios, ya sea buenos o malos, en las variables críticas del modelo tienen sobre la rentabilidad que se entrega a los inversionistas.

En este caso, se evalúa como responde la Tasa Interna de Retorno a las variaciones en las variables clave detalladas según los escenarios a continuación:

	Pesimista	Esperado	Optimista
Precio M2	$2,149.40	$2,171.11	$2,192.82
Sobrecosto de Construcción	$50,000.00	$0.00	-$50,000.00
Tasa de interés	7.75%	7.50%	7.25%
TIR de Salida	3.31%	8.85%	13.60%
Diferencial	-5.54 pp		+4.75 pp

Los escenarios se definieron calculando incrementos equivalentes hacia arriba y hacia abajo para las variables definidas como críticas (precio de venta por metro cuadrado, sobrecostos en la inversión de construcción y tasa de interés del préstamo). A partir de los resultados podemos concluir que el modelo tiene una alta sensibilidad a los cambios en las variables de entrada, especialmente al precio por metro cuadrado. Además, la sensibilidad a bajas en el precio es más marcada que la sensibilidad a mejoras en el mismo.

Como atenuante de lo anterior, cabe mencionar que las proyecciones financieras son bastante conservadoras y ya incorporan dentro de si mismas supuestos que mitigan esto. Por ejemplo: se asume una partida de costos imprevistos de construcción equivalente a un 13% de presupuesto de edificaciones, los precios de venta son conservadores y no contemplan incrementos producto de las condiciones de mercado favorables y, por último, para el caso de la tasa de interés ya se tiene una oferta de parte de un banco local donde se detallan término alineados con estas expectativas.

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción

La inversión total del proyecto se estima en $23,000,000. Este monto está compuesto de la siguiente forma:

Terreno	$1,028,481
Permisos, planos y diseños	$799,309
Construcción	$19,729,188
Proyecto Total	**$21,556,978**
Intereses periodo de construcción	$927,450
Comisiones bancarias	$66,275
Valor de Proyecto	**$22,550,703**
Capital de trabajo	$449,297
Valor total de Inversion	**$23,000,000**

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto

En la fecha en la que se entrega este estudio no se tienen subcontratos firmados para el proyecto dado que el Fondo no está aún constituido.

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión

Se espera que la construcción dure 17 meses, iniciando en julio de 2025 y finalizando en noviembre 2026.

El cronograma de inversión esperado es el siguiente:

	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25
Flujo Mensual	$1,160,540	$1,160,540	$1,160,540	$1,160,540	$1,160,540
Inversión Acc.	$1,160,540	$2,321,081	$3,481,621	$4,642,162	$5,802,702

dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26
$1,160,540	$1,160,540	$1,160,540	$1,160,540	$1,160,540
$6,963,243	$8,123,783	$9,284,324	$10,444,864	$11,605,405

may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26
$1,160,540	$1,160,540	$1,160,540	$1,160,540	$1,160,540
$12,765,945	$13,926,486	$15,087,026	$16,247,567	$17,408,107

oct-26	nov-26
$1,160,540	$1,160,540
$18,568,648	$19,729,188

f. Proyecciones de Ventas e Ingresos

En el escenario esperado de las proyecciones los ingresos por venta de los apartamentos se han proyectado de la siguiente forma:

Tipo	Cantidad	Área (m2)	%	Precio/mt2	Precio/unidad	Venta total
TIPO 1	10	816	6.9%	$2,171.11	$177,140.73	$1,771,407
TIPO 2	10	985	8.3%	$2,171.11	$213,810.75	$2,138,108
TIPO 3	40	2,559	21.5%	$2,171.11	$138,907.52	$5,556,301
TIPO 4	40	2,117	17.8%	$2,171.11	$114,916.77	$4,596,671
TIPO 5	80	5,404	45.5%	$2,171.11	$146,658.37	$11,732,670
TOTAL	**180**	**11,881.1**	**100.0%**	**$2,171.11**	**$143,306.42**	**$25,795,156**

g. Proyecciones de Costos y Gastos

En el escenario esperado de las proyecciones los costos y gastos del proyecto incluyen: costo de venta, gastos de venta y comercialización, gastos administrativos. otros gastos, gastos del fondo y gastos financieros. Se han proyectado de la siguiente forma:

	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25
Costos y Gastos	$0	$0	$0	$0	$0

nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26
$0	$0	$0	$0	$0

abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26
$0	$0	$0	$0	$0

sept-26	oct-26	nov-26	dic-26	ene-27
$0	$0	$0	$1,432,069	$1,376,965

feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27
$1,369,975	$1,362,984	$1,355,994	$1,349,004	$1,360,263

jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
$1,335,023	$1,325,430	$1,318,711	$1,311,992	$1,305,273

dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28
$1,346,668	$1,291,836	$1,285,117	$1,278,398	$1,271,679

may-28	jun-28
$1,264,960	$1,276,829

El detalle de los gastos del Fondo de Titularización se ha proyectado conforme al siguiente detalle:

Detalle	Costo	Frecuencia	Comentario
Titularización RICORP			
Comisión de Estructuración	0.725%	4 veces	25% al mes siguiente de la colocación, y el 75% restante a través de tres cuotas iguales en los meses consecutivos
Comisión Admón. Fondo Titularización	1.00%	Anual	Pagadera a partir de la primera colocación y hasta la cancelación del Fondo. Comisión anual sobre Valor del Activo Neto del mes anterior.
Periodo Constructivo	$3,000	Mensual	Comisión de administración durante el periodo constructivo. Equivalente a $36,000 anuales.
Período Operativo	$5,000	Mensual	Comisión de administración durante el periodo operativo. Equivalente a $60,000 anuales
Calificación de Riesgo:			
Calificador de Riesgo	$11,500	Anual	
Costos Directos Fondo de Titularización			
Representante Tenedores del Fondo	$10,000	Anual	

Auditor Externo y Fiscal	$5,000	Anual	Para el primer año únicamente se contrata auditor externo, quien devengará honorarios por $4,200. 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 $5,000.
Perito valuador de los activos	$2,500	1 vez	
Costos Legales y Otros			
Servicios notariales por estructura del Fondo	$5,000	1 vez	Pagadera al momento de la primera colocación
Inscripción Emisión Bolsa de Valores	$1,145	1 vez	Costo fijo
Legalización de Folios	$75	Anual	Costo aproximado
Papelería y otros Gastos	$500	Anual	Costo aproximado
Comisiones Puesto de Bolsa			
Servicio por inscripción de la emisión	$1,000	1 vez	
Colocación en mercado primario	0.10000%	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador			
Comisión por colocación en Mercado Primario	0.14125%	1 vez	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores			
Depósito Inicial de Valores	0.03390%	1 vez	Con un máximo de $750.00 por cada tramo/serie a colocar
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	1 vez	Sobre el valor total de los contratos, mín. de $1.00
Retiro de Documentos	0.00500%	1 vez	Sobre el valor de los contratos
Custodia Local	0.00080%	Mensual	Sobre el valor de los contratos, mensual
Transferencia entre cuentas	0.00113%	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisión por pago de dividendos	0.048%	Cada pago	
Emisión de constancias	$10	Mensual	Costo aproximado

h. Flujos de Inversión y Rentabilidad

El flujo de la inversión de los tenedores toma como base el flujo de caja libre del proyecto y agrega los flujos correspondientes al servicio de la deuda para obtener el FLC del inversionista. Se obtiene el detalle siguiente:

	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25
FLC Inv.	($1,577,400)	($156,109)	($752)	$23,939	$17,064
FLC Inv. Acc.	($1,577,400)	($1,733,509)	($1,734,262)	($1,710,323)	($1,693,259)

nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26
$51,062	($61,394)	$37,937	($68,769)	$24,812
($1,642,197)	($1,703,591)	($1,665,654)	($1,734,422)	($1,709,610)

abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26
$17,937	$11,062	($14,063)	($2,688)	($5,988)
($1,691,674)	($1,680,612)	($1,694,675)	($1,697,363)	($1,703,351)

sept-26	oct-26	nov-26	dic-26	ene-27
($12,588)	$38,728	$98,302	($72,178)	($17,073)
($1,715,939)	($1,677,211)	($1,578,909)	($1,651,086)	($1,668,160)

feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27
($10,083)	($3,093)	$3,898	$10,888	($372)
($1,678,243)	($1,681,335)	($1,677,438)	($1,666,550)	($1,666,921)

jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
$24,869	$34,462	$41,181	$47,900	$54,618
($1,642,052)	($1,607,591)	($1,566,410)	($1,518,510)	($1,463,892)

dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28
$13,223	$68,056	$74,775	$81,494	$88,212
($1,450,669)	($1,382,613)	($1,307,838)	($1,226,344)	($1,138,132)

may-28	jun-28
$544,944	$1,169,174
($593,187)	$575,987

Para finalizar la validación de la viabilidad de la inversión se debe comparar la Tasa Interna de Retorno del proyecto con el Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC por sus siglas en inglés). Este indicador combina el costo de las diferentes fuentes de fondos de una empresa y los pondera por su respectivo peso para obtener una idea del costo de oportunidad de los inversionistas. Siempre y cuando la TIR del proyecto sea mayor que el WACC, podemos concluir que el proyecto es una opción de inversión atractiva y viable para los inversionistas.

El resultado del cálculo del WACC es el siguiente:

Variable	Valor
Bonos del Tesoro EEUU (5 años)	4.09%
Eurobono El Salvador 2029	8.63%
Spread	**4.54%**
Prima por riesgo país ES	8.68%
Beta desapalancado	0.57
Prima por riesgo de mercado	4.33%
Prima por riesgo de capital	13.01%
Costo de capital	**16.04%**
Costo neto de deuda	**7.50%**
% capital	**9.1%**
% deuda	**90.9%**
WACC	**8.28%**

Los datos correspondientes a las primas de riesgo país, prima por riesgo de mercado, prima por riesgo de capital y beta desapalancado de la industria 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 en YAHOO Finance y CBonds, respectivamente.

Dados los resultados podemos concluir que el proyecto sí representa una alternativa de inversión favorable para los inversionistas dado que TIR (8.85%) > WACC (8.28%).

i. Avalúo de los Inmuebles

El avalúo del inmueble fue presentado el 23 de abril de 2025 por la arquitecta Gladys Cecilia Nolasco de Soto con número PV-113/2002 para el inmueble con matrícula N° 60554983-00000. El resultado del avalúo fue un valor de mercado de $1,028,481 dólares.

j. Lineamientos para el Financiamiento

El proyecto cuenta con una carta de comunicación emitida por Banco Industrial con términos preaprobados para el financiamiento de las obras de construcción. Los

términos son directamente equivalentes a los supuestos considerados en las proyecciones financieras, siendo los más relevantes:

- Monto Aprobado: $20,000,000
- Tasa de Interés: 7.50%
- Plazo: 36 meses
- Comisión por Otorgamiento: 0.15%
- Comisión por Supervisión: 0.15%
- Desgrave de Hipoteca: 80.00%

7. CONCLUSIÓN

En este estudio se ha evaluado la factibilidad técnica y económica del proyecto considerando aspectos de mercado, riesgos inherentes, aspectos técnicos, aspectos legales y aspectos financieros. El resultado del análisis indica que el proyecto cumple con las características cualitativas y cuantitativas para considerarse una alternativa favorable para los inversionistas.

Se cumplieron todos los considerandos del análisis financiero, incluyendo el análisis de sensibilidad. Finalmente, se cumple la regla donde TIR > WACC por lo cual se concluye que es una inversión atractiva al nivel de riesgo dado.



San Salvador, 18 de mayo de 2025.

Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos

En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las quince horas del día nueve de mayo de dos mil veinticinco. Ante mí **GUSTAVO ALBERTO VÁSQUEZ REQUENO** Notario, del domicilio de este distrito, comparece: el Ingeniero **CARLOS ROBERTO GRASSL LECHA,** quien es de sesenta y seis años de edad, ingeniero civil, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, persona a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado cero uno ocho cero uno seis seis cero - nueve, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario y en consecuencia Representante Legal de la sociedad **BASÁLTICA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** la cual puede abreviarse **BASÁLTICA, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio del distrito de La Libertad, municipio de La Libertad Costa, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – tres cero uno cero nueve cero – uno cero dos - cero, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: a) Testimonio de Escritura Matriz de Modificación del Pacto social de la sociedad Basáltica, S.A. de C.V., la cual reúne íntegramente el pacto social que rige la sociedad y que fue otorgada en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las dieciséis horas con cuarenta y cinco minutos del día cuatro de diciembre de dos mil nueve ante los oficios notariales de la licenciada Reina Patricia Tenorio Salgado, e inscrita en el Registro de Comercio el día trece de febrero del dos mil diez, bajo el número **SIETE** del Libro **DOS MIL QUINIENTOS VEINTE** 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, quien durará en su cargo CINCO AÑOS pudiendo ser reelecto. La representación judicial y extrajudicial, corresponderá al Administrador Único; y b) Credencial de elección del Administrador Único de la sociedad Basáltica, S.A. de C.V. extendida por la secretaria licenciada Carmen María Grassl de Álvarez e inscrita en el Registro de Comercio al número **SETENTA Y SIETE** del libro CUATRO MIL **SEISCIENTOS CINCO** el día veinticinco de julio de dos mil veintidós, de la que consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador el día veintidós de junio de dos mil veintidós, en el punto número cuatro de dicha sesión se acordó la elección del Administrador Único Propietario y su suplente, resultando electo el compareciente como Administrador Único Propietario y por tanto representante legal para un plazo de CINCO años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial correspondiente hasta que se elijan los nuevos administradores en el año dos mil veintisiete, periodo que sigue aún 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 habitacional de apartamentos y otras amenidades denominado "Centré": **UNO.** Calificación del lugar: Resolución No. CERO SIETE DOS UNO- DOS CERO UNO SEIS**; DOS.** Línea de Construcción: Resolución No. CERO TRES CUATRO-DOS (cinco) CERO UNO SEIS; **TRES.** Factibilidad de Aguas Lluvias: Resolución No. CERO CERO CERO SEIS -DOS CERO DOS UNO; **CUATRO.** Revisión Vial y Zonificación:

Resolución No. CERO CERO UNO NUEVE-DOS CERO UNO NUEVE; **CINCO.** Factibilidad de Agua Potable: No. UNO UNO UNO TRES/DOS CERO DOS CUATRO Referencia SIETE CINCO CINCO SIETE; **SEIS.** Factibilidad de Energía Eléctrica: sin referencia de fecha primero de noviembre del año dos mil veinticuatro; **SIETE.** Factibilidad de Desechos Sólidos: Sin referencia fecha veinte de noviembre del año dos mil veinticuatro; **OCHO.** Resolución de aprobación de Planos por parte de Bomberos: Resolución No. PPC-CERO SEIS UNO CUATRO- DOS CINCO SIETE CERO-DOS CERO DOS CUATRO; **NUEVE.** Permiso Ambiental: Resolución MARN-NFA-SEIS CERO SIETE-DOS CERO UNO NUEVE; **DIEZ.** Resolución por parte de Ministerio de Cultura: Resolución CERO CINCO NUEVE-DOS CERO DOS CERO; **ONCE.** Permiso de Construcción: Resolución No. CERO TRES CUATRO CUATRO-DOS CERO DOS UNO; **DOCE.** Certificado de Factibilidad de Obra Hidráulica: No. UNO UNO UNO TRES/DOS CERO DOS CUATRO Referencia SIETE CINCO CINCO SIETE, **TRECE.** Modificación Revisión Vial y Zonificación: Resolución No. CERO CERO DOS TRES-DOS CERO DOS CUATRO; **CATORCE.** Permiso de Demolición: PD:-UNO SIETE-DOS CERO DOS CUATRO; **QUINCE.** Resolución Autoridad de Aviación Civil: Ref.: AAC-AGA-LL-DOS DOS CERO-EXT-DOS CERO DOS CUATRO; **DIECISEIS.** Modificación de Permiso de Construcción: Resolución No. CERO CERO CERO CUATRO-DOS CERO DOS CINCO; **DIECISIETE.** Permiso de Terracería: Ref. de Expediente: PT-UNO-DOS CERO DOS CINCO. 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.** Entre líneas: cinco. R-cuatro ocho dos - dos cero dos cero.- vale.

R-cuatro ocho dos - dos cero dos cero /

GUSTAVO ALBERTO VÁSQUEZ REQUENO
NOTARIO
REPÚBLICA 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 2024 y 2023

(Con el Dictamen 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

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 13B
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 Federacion 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 período 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	-	224,229.62	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		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 13/02/2024			-	-	-	-	(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	2,230,682.74

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 períodos 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	1,617.31
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)

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

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)

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

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)

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

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)

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

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)

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)

(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%**

(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 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.

(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 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.

(Continúa)

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:

(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

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)

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 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)

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

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:

(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

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.

(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, 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.

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.

(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)

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 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)

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

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)

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 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)

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

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)

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 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)

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

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)

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

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.

(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 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.

(Continúa)

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.

(Continúa)

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.

(Continúa)

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)

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

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.

(Continúa)

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.

(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 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

(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

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.

(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

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	



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.,**

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

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.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - AUDITOR - 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)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (527,815.25)	$ (455,877.30)
Pago de proveedores.		$ (234,019.70)	$ (243,579.04)
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.		$ (239,136.16)	$ (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	6	**$ 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 período.		$ 36,903.98	$ 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.		$ 6,980.22	$ (27.64)
Otros activos.		$ 1,036.06	$ (1,665.50)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ 1,617.31	$ (2,034.90)
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.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - AUDITOR - 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 o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puedan ser

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)

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.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 especifico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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)

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.

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)

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**

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR -

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**

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)

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**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 Martin 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.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · AUDITOR · 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)

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

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · AUDITOR · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR
AUDITOR

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 N° 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 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.

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

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR
AUDITOR

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 -

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 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 Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
AUDITOR - REPÚBLICA DE EL SALVADOR -

Financiero en sesión Nº 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 Nº 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.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
AUDITOR - REPÚBLICA DE EL SALVADOR -

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 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.

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 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.

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.

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

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)

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 Nº JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº 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.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
AUDITOR
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)

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.

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
AUDITOR
INSCRIPCIÓN
No. 113
CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 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)

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 RIVERA 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.

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 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 Nº JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº 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

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)

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 N° 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 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.

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)

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

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)

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 podrán 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

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)

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 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 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.



RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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	

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 2022, 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 2022 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.,**

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 2023

Lic. Francisco Antonio Rivera Rivas
Auditor Externo – Inscripción. No 113

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 152,850.46	$ 130,938.25
Inversiones Financieras	7	$ 1,908,759.12	$ 1,773,818.34
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 351,621.03	$ 34,343.73
Rendimientos por Cobrar		$ 2,300.17	$ 3,039.62
Impuestos		$ 34,809.88	$ 32,404.93
Gastos Pagados por Anticipado		$ 10,188.36	$ 10,160.72
		$ 2,460,779.02	**$ 1,984,955.59**
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 33,078.94	$ 22,217.02
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 5,161.55	$ -
Activos Intangibles	11	$ 2,740.91	$ 856.75
		$ 40,981.40	**$ 23,073.77**
Total Activo		**$ 2,501,760.42**	**$ 2,008,029.36**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		$ 18,984.70	$ -
Cuentas por Pagar	12	$ 50,438.10	$ 54,403.26
Impuestos por Pagar	13	$ 150,386.94	$ 152,421.84
		$ 219,809.74	**$ 206,825.10**
Pasivo No Corriente			
Prestamos Bancarios de Largo Plazo		$ 222,100.23	$ -
		$ 222,100.23	**$ -**
Total Pasivo		**$ 441,909.97**	**$ 206,825.10**
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,300,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 224,229.62	$ 187,071.36
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 10,107.86	$ 8,078.36
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 181,054.54	$ 72,097.99
Resultados del presente periodo		$ 344,458.43	$ 333,956.55
		$ 525,512.97	$ 406,054.54
Total Patrimonio		$ 2,059,850.45	$ 1,801,204.26
Total Pasivo Patrimonio		**$ 2,501,760.42**	**$ 2,008,029.36**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas		$ 13,044.13	$ 39,260.09
Otras contingencias y compromisos		$ 198,404,456.23	$ 185,435,220.80
Total		**$ 198,417,500.36**	**$ 185,474,480.89**
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas		$ 13,044.13	$ 39,260.09
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 198,404,456.23	$ 185,435,220.80
Total		**$ 198,417,500.36**	**$ 185,474,480.89**

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 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,252,615.17	$ 1,339,759.52
Ingresos Diversos		$ 26,000.00	$ 8,291.17
		$ 1,278,615.17	$ 1,348,050.69
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 111,888.75	$ 187,228.35
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 715,922.01	$ 683,604.59
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 20,684.38	$ 33,709.48
		$ 848,495.14	$ 904,542.42
Resultado de Operación		**$ 430,120.03**	**$ 443,508.27**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 105,110.48	$ 77,486.04
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 535,230.51**	**$ 520,994.31**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 149,215.60	$ 147,362.96
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 386,014.91**	**$ 373,631.35**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 2,196.65	$ 3,446.45
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 1,479.45	$ -
Otros gastos financieros		$ 1,356.00	$ -
		$ 5,032.10	$ 3,446.45
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 380,982.81**	**$ 370,184.90**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 633.88	$ -
Utilidad Neta		**$ 381,616.69**	**$ 370,184.90**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 406,054.54	$ 322,097.99
Dividendos decretados		$ 225,000.00	$ 250,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 181,054.54	$ 72,097.99
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.411716	$ 0.434162
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.293064	$ 0.308487
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.293551	$ 0.308487
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,200,000
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 ARIAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		$ 1,200,000.00	$ -	$ 150,843.01	$ 7,737.55	$ 275,568.93	$ 46,594.06	$ 1,680,158.55
Traslado de resultados acumulados a 31/12/2021		-	-	-	-	$ 46,594.06	$ (46,594.06)	$ -
Decreto de dividendos 18/02/2021		-	-	-	-	$ (250,000.00)	-	$ (250,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2021				-	$ 860.81	-	-	$ 860.81
Reserva Legal al 31/12/2021		-		$ 38,228.35	-	-	-	$ 38,228.35
Resultado del Ejercicio al 31/12/2021		-	-	-		-	$ 333,956.55	$ 333,956.55
Saldos al 31 de Diciembre de 2021		$ 1,200,000.00	$ -	$ 189,071.36	$ 8,078.36	$ 72,099.99	$ 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 18/02/2022		$ 100,000.00				$ (100,000.00)		$ -
Decreto de dividendos 01/12/2022						$ (175,000.00)		$ (175,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2022		-	-	-	$ 7,009.80	-	-	$ 7,009.80
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	$ -	$ 226,229.62	$ 15,107.86	$ 181,054.54	$ 344,458.43	$ 2,059,850.45

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 y al 31 de diciembre de 2021 por 1,200,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal es por $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 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA ARIAS
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 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 115,957.79	$ 84,002.80
Entrada por servicios.		$ 961,337.87	$ 1,471,583.12
Otras entradas relativas a operación.		$ 633.88	$ -
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (5,032.10)	$ (3,446.45)
Pagos por costos de servicios.		$ (111,888.75)	$ (187,228.35)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (455,877.30)	$ (381,368.37)
Pago de proveedores.		$ (243,579.04)	$ (267,672.23)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (174,113.92)	$ (38,671.80)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		$ 87,438.43	$ 677,198.72
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ (143,019.14)	$ (323,006.03)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (35,979.31)	$ (4,066.80)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (2,612.70)	$ (932.25)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		$ (181,611.15)	$ (328,005.08)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		$ 241,084.93	$ -
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.		$ 100,000.00	$ -
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (225,000.00)	$ (250,000.00)
AUMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		$ 116,084.93	$ (250,000.00)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.			
AUMENTO NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ 21,912.21	$ 99,193.64
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 131,188.25	$ 31,994.61
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	$ 153,100.46	$ 131,188.25
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 381,616.69	$ 370,184.90
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del período.		$ 20,684.38	$ 33,709.48
Revaluación de Inversiones		$ 10,107.86	$ 8,078.36
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ (317,277.30)	$ 123,532.43
Cuentas y documentos por pagar.		$ (3,965.16)	$ 20,419.37
Gastos pagados por anticipado.		$ (27.64)	$ 2,585.29
Otros activos.		$ (1,665.50)	$ (11,259.34)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ (2,034.90)	$ 129,948.23
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		$ 87,438.43	$ 677,198.72
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			

Las notas que aparecen en la página 9 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCION 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 2022 y 2021
(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 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

Los estados financieros son preparados de conformidad con las prácticas contables contenidas en el Manual de Contabilidad para las sociedades Titularizadoras de Activos vigentes y aprobado por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

En fecha 20 de diciembre de 2021, fueron aprobadas por el Banco Central de Reserva de El Salvador, por medio de su Comité de Normas en sesión No. CN-17/2021, modificaciones al Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos RCTG-6/2008, dichos cambios entraron en vigencia a partir del 6 de enero de 2022, los principales cambios son los siguientes:

Cambios en la denominación de sub cuentas y cuentas de detalle en las disposiciones generales, catálogo de cuentas y manual de aplicación; cambio de plazo para remisión de aprobación de Estados Financieros anuales, cambio en formato y medio de remisión de información electrónica a la Superintendencia del Sistema Financiero, cambio en medio de publicación de Estados Financieros semestrales, cambio en encabezado de formato de estados financieros en lo referente a moneda de presentación, cambios en descripción de sub cuentas y sub sub-cuentas, adición de subcuenta de orden denominada responsabilidad por otras contingencias y compromisos, incorporación de capitulo V referente a sanciones y aspectos no previstos.

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.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

iii. Estados financieros básicos

Los estados financieros en conjunto de la Titularizadora están conformados por el Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo, y las notas a los estados financieros.

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes. El orden de presentación en el Balance General es de activos corrientes a no corrientes, clasificando primero los activos de mayor liquidez.

Los ingresos y gastos son registrados bajo el método de acumulación sobre la base de lo devengado. El estado de resultados clasifica los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. En el estado de flujos de efectivo, los flujos de efectivo se han clasificado en flujo de efectivo proveniente de actividades de operación, de inversión y de financiamiento, y su clasificación dependerá de la naturaleza de las actividades que generaron esos flujos de efectivo.

v. Inversiones financieras

El valor razonable de los instrumentos financieros está relacionado con el monto corriente al cual podrían ser intercambiados entre dos o más partes interesadas, adecuadamente informadas y que no están obligadas o forzadas a realizar la transacción. El valor razonable está mejor definido con base a cotizaciones de precios en un mercado activo. Las inversiones son aquellos activos financieros adquiridos con el objeto de obtener un beneficio económico futuro. La clasificación de las inversiones está definida de conformidad con el Manual y Catálogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación de las inversiones es la siguiente:

- Inversiones conservadas para su negociación
- Inversiones conservadas hasta el vencimiento
- Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de los activos o pasivos financieros se hace utilizando el método de la fecha de liquidación. La contabilización en la fecha de liquidación se refiere a: 1) El reconocimiento de un activo en la fecha en que es recibido por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinada con base a los precios de mercado. Esta estimación no refleja con exactitud prima o descuentos que pudieran resultar de la oferta real de venta en el mercado bursátil a la fecha de los estados financieros, por lo que no representan valores exactos. El valor razonable de los activos financieros con vencimiento de corto plazo se aproxima a su valor en libros.

Inversiones conservadas para su negociación.

Activos financieros que han sido adquiridos con el objetivo específico de generar ganancias por las fluctuaciones de corto plazo del precio.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Amortización
Los activos serán amortizados a lo largo de su vida útil, utilizando el método de la línea recta. La vida útil de estos activos será determinada tomando en cuenta la vigencia de dichos activos o la contribución que harán a la Titularizadora como un parámetro para la estimación de su vida útil.

viii. Arrendamiento Financiero

La determinación de si un contrato es un arrendamiento financiero, está basada en la sustancia del contrato a la fecha de inicio y requiere una evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso del activo o activos específicos o el contrato otorga el derecho a usar el activo.

Se realiza una reevaluación después del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

(a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;

(b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;

(c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo específico; o

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.

Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

Los contratos de arrendamiento financiero operacionales son reconocidos linealmente como gastos al momento del pago en el estado de resultados durante la vigencia del arrendamiento financiero.

Como arrendador
Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los ingresos financieros son abonados y reflejados en el estado de resultados.

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 3 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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 series pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta corriente es calculado sobre los resultados contables del año, ajustado por el efecto de las partidas no deducibles o no imponibles, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance.

El impuesto sobre la renta diferido surge por las diferencias de tiempo resultantes de ingresos y gastos que entran en determinación de las utilidades financieras y aquellas reportadas para fines impositivos registrando contablemente las diferencias temporarias correspondientes.

xii. Uso de estimaciones Contables en la preparación de los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

xiii. Transacciones en moneda extranjera

La Titularizadora elabora sus estados financieros en Dólares de los Estados Unidos de América, ya que ésta es una moneda de curso legal en El Salvador. Los activos y los pasivos registrados en otras monedas, si los hubiere, se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las transacciones que se llevan a cabo durante los períodos se registran de acuerdo con la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por transacciones de cambio de moneda se registran como otros ingresos (gastos) en los estados de resultados que se incluyen. De acuerdo con la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001, el Dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en El Salvador al tipo de cambio fijo de ¢8.75 colones por US$1.00 Dólar de los Estados Unidos de América.

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR

máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros.

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido al uso de instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones está expuesta a los siguientes riesgos:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una de las partes del instrumento financiero deje de cumplir con sus obligaciones y cause una pérdida financiera a la otra parte, para mitigar este riesgo la Titularizadora monitorea de manera frecuente la calidad crediticia y las clasificaciones de riesgo de los emisores de los cuales posee exposición a este riesgo.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez puede resultar de la dificultad de vender un activo en un tiempo prudencial o vender un activo financiero por debajo de su valor realizable. La Administración de la Titularizadora mitiga este riesgo a través de la aplicación de políticas conservadoras de inversión, procurando mantener en cartera inversiones de alta liquidez y de corto plazo.

Riesgo de mercado

Es el riesgo que fluctuaciones en los precios de mercado de moneda extranjera, tasas de interés y precios de mercado afecten negativamente el valor de los activos y pasivos de la Titularizadora, así como sus ingresos.

El principal factor de riesgo derivado de los instrumentos financieros en la Titularizadora está determinado principalmente por el riesgo de mercado, dado que el deterioro de un activo financiero por cualquier causa podría afectar negativamente el valor de estos activos en el mercado, obligando a la Titularizadora a registrar contablemente estos cambios, por lo que dentro de su política de inversiones tiene definidas normas prudenciales referentes al manejo de la inversión de los recursos propios disponibles permitiendo una toma de decisiones ágil y segura en la inversión de la tesorería en activos financieros. El riesgo de mercado se puede clasificar en:

Riesgo de moneda

Es el riesgo que el valor de instrumentos financieros adquiridos por la Titularizadora fluctúe debido a cambios en el valor de la moneda extranjera. La Administración mitiga este riesgo realizando todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no hay exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo que el valor de los instrumentos financieros de la Titularizadora fluctúe debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciados por estos cambios las inversiones en el mercado local se realizan exclusivamente en sesiones de la Bolsa de Valores lo cual garantiza la transparencia de las inversiones y asegura las tasas de mercado. Asimismo, la administración realiza un análisis previo de las diferentes alternativas

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 2022 y 2021, se detalla a continuación:

	2022	2021
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 52,850.46	$ 30,938.25
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 153,100.46**	**$ 131,188.25**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2022	2021
Inversiones conservadas para negociación	$ 0.00	$ 7,500.00
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,908,759.12	$ 1,766,318.34
Total inversiones financieras	**$ 1,908,759.12**	**$ 1,773,818.34**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguientes:

	2022	2021
Fondos de Titularización	$ 45,684.88	$ 34,343.73
Casas Corredoras de Bolsa	$ 0.48	$ 0.00
Otras cuentas por cobrar	$ 305,935.67	$ 0.00
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 351,621.03**	**$ 34,343.73**

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2022			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$145,818.28	$ (112,777.80)	$ 33,040.48	$134,508.60	$ (113,279.30)	$21,229.30
Otros bienes de uso diverso	$ 1,381.24	$ (1,342.78)	$ 38.46	$ 3,039.08	$ (2,051.36)	$ 987.72
Total bienes muebles	**$147,199.52**	**$(114,120.58)**	**$ 33,078.94**	**$137,547.68**	**$ (115,330.66)**	**$22,217.02**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

	2021			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00
Mejoras en otros activos	$ 5,201.28	$ (39.73)	$ 5,161.55	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$ 44,772.62**	**$ (39,611.07)**	**$ 5,161.55**	**$ 41,064.09**	**$ (41,064.09)**	**$ 0.00**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2022			2021		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 13,911.91	$ (13,193.70)	$ 718.21	$ 13,321.91	$ (12,465.16)	$ 856.75
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 4,729.23	$ (2,706.53)	$ 2,022.70	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 48,491.34**	**$ (45,750.43)**	**$ 2,740.91**	**$ 45,878.64**	**$ (45,021.89)**	**$ 856.75**

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	2022	2021
Provisiones por pagar de empleados	$ 18,868.93	$ 17,230.68
Retenciones por pagar	$ 2,472.63	$ 2,157.96
Impuestos retenidos	$ 21,097.97	$ 31,859.88
Cuentas por pagar por servicios	$ 2,029.78	$ 239.32
Provisiones por pagar	$ 5,778.64	$ 2,898.47
Acreedores varios	$ 190.15	$ 16.95
Total Cuentas por Pagar	**$ 50,438.10**	**$ 54,403.26**

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$721.28. Al 31 de diciembre de 2021 el impuesto sobre la renta diferido era de US$1,168.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Pago a cuenta	$ 1,665.54	$ 5,766.31
IVA por pagar	$ 117.80	$ 0.00
Impuesto sobre la renta	$ 148,603.60	$ 146,655.53
Total impuestos por pagar	**$ 150,386.94**	**$ 152,421.84**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N° JGE 01/2022 celebrada el 10 de febrero de 2022 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$1,200,000.00 a US$1,300,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2022, celebrada el 10 de junio de 2022.

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., ha incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima séptima.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

denominada suscripción y pago del capital social, establece que el Capital Social es de US$1,300,000.00, totalmente suscrito y pagado, representado y dividido en 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada acción. Dicha modificación al Pacto Social se ha inscrito en el Registro de Comercio al número 10 del libro 4596, folios del 36 al 55 del Registro de Sociedades con fecha 08/07/2022.

Al 31 de diciembre de 2022 el Capital Social asciende a $1,300,000.00 los cuales se encuentran 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 Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**$ 1,300,000.00**	**100.0000%**

Al 31 de diciembre de 2021 el Capital Social de la sociedad era US$1,200,000.00 los cuales se encuentran totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 y 1,199,999, respectivamente; 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 1 de diciembre de 2022 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGE 02/2022 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$125,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2021.

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 2022 ascienden a US$181,054.54. Al 31 de diciembre de 2021 los resultados acumulados ascendían a US$72,097.99.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2022, la ganancia por acción asciende a US$0.264968. Al 31 de diciembre de 2021 la ganancia por acción generada era de US$0.278297.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente periodo, atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Para los ejercicios que se informa no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

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 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.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización se encuentra en proceso de cancelación.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de San Vicente S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSV01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV01, 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;

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 VTRTCCSV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,250,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2021.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En sesión del 1 de febrero de 2022 acta número JD-03/2022 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 FTRTCCSV01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 24 de febrero 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 VTRTCCSV01 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 FTRTCCSV01 suscrito el 9 de mayo de 2022 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCCSV01 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-25/2022 del 27 de mayo de 2022.

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.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión 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 Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº 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 Nº JD-

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 2022, 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.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 dias

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 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.

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.

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.

AUDITOR - FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS - INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 2022, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,580,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 2022, 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.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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.

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

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · AUDITOR · REPÚBLICA DE EL SALVADOR · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 Vidrí, 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

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, a

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · AUDITOR · REPÚBLICA DE EL SALVADOR · INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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 2022, 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.

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 Nº JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 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 Nº 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

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 2022, 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 N° JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 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 N° 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 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 N° CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 2022, 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%

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.

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 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 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.

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 2022, 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:

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 %.

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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 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.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 2022, 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.

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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

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.

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 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Garantías otorgadas

Ricorp Titularizadora, S.A. presenta garantías por fianzas de buena obra otorgadas por Banco de América Central, S.A. para garantizar a los clientes la buena obra de hasta el cinco por ciento de los apartamentos, bodegas y estacionamientos del Proyecto Torre Sole Blû Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

	2022	2021
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 6,020.84	$32,236.80
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 7,023.29	$ 7,023.29
Total garantías otorgadas	**$13,044.13**	**$39,260.09**

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 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

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021, 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:	Miguel Ángel Simán Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

Diferencias entre Normas Internacionales de Información Financiera y las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

La Administración de la Sociedad Titularizadora ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las NIIF requieren que los estados financieros reflejarán fielmente, la situación, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad y sean presentados de acuerdo a su sustancia y realidad económica, y no únicamente a su forma legal. La normativa contable para Titularizadoras de Activos requiere que para efectos de publicación los Estados Financieros y sus notas publicados deberán estar expresados en miles de Dólares de los Estados Unicos 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 Centré 01 (FTIRTC 01) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización FTIRTC 01. 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 Centré.

El complejo consta de 5 torres habitacionales, cada una con 9 niveles de apartamentos, con 4 apartamentos por nivel, para un total de 180 apartamentos. Las 180 unidades estarán repartidas en 5 tipologías distintas, en función del área de cada una: en la planta de acceso (Nivel 1) se encuentran las tipologías 1 y 2, las cuales cuentan con jardín y tienen las siguientes medidas respectivamente: 82.59 m^2 y 98.48 m^2. Luego, entre los Niveles 2 y 9 se encuentran las tipologías 3, 4, y 5, las cuales cuentan con las siguientes medidas respectivamente: 63.98 m^2, 52.93 m^2, 67.55 m^2. A continuación se presenta el consolidado de áreas por tipología del proyecto:

TIPO	Área apartamento (m2)	# de Apartamentos	Área Total (m2)
TIPO 1*	82.59	10	815.90
TIPO 2	98.48	10	984.80
TIPO 3	63.98	40	2,559.20
TIPO 4	52.93	40	2,117.20
TIPO 5	67.55	80	5,404.00
TOTAL	**-**	**180**	**11,881.10**

Una de las unidades cuenta con un área de 72.59m2

Los precios de los apartamentos se establecen por metro cuadrado, según la siguiente tabla:

TIPO	Precio / m2
TIPO 1	$2,171.11
TIPO 2	$2,171.11
TIPO 3	$2,171.11
TIPO 4	$2,171.11
TIPO 5	$2,171.11

Al multiplicarse los precios por los metros cuadrados de cada tipo de apartamento, se obtienen ingresos por un total de $25,795,156.

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 $22,897,292:

Inversión en Activo Fijo	
Terreno	$1,028,481
Planos, permisos y Diseños	$799,309
Construcción	$19,729,188
Gasto Operativo Capitalizable	$346,590
Gasto Financiero Capitalizable	$993,725
TOTAL	**$22,897,292**

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; presupuesto de construcción; gastos operativos del Fondo de Titularización capitalizados durante el periodo de construcción; gasto financiero proveniente del préstamo bancario capitalizado durante el periodo de construcción;

(2) **Gastos Operativos del Proyecto**: los gastos operativos incluyen los gastos asociados a la comercialización, la publicidad y el mercadeo, constitución del régimen de condominio, contratación de seguros, entre otros gastos relacionados con la venta de los apartamentos.

Los gastos de comercialización se calculan como el 3.5% más IVA de comisión sobre las ventas al momento de la escrituración de la venta de los apartamentos, correspondientes a $902,830. En dichos gastos de comercialización se incluyen todos aquellos gastos que están relacionados con la venta de los apartamentos, tales como mercadeo, publicidad, personal, entre otros. Adicionalmente, se consideran los gastos de solvencias y certificaciones extractadas para la escrituración de ventas, los cuales ascienden a $13,500 y $4,784 respectivamente. Se estima que el gasto para la constitución del régimen de condominio ascenderá a $15,000. Durante la duración del proyecto, el inmueble contará con los siguientes seguros: inicialmente, durante el proceso constructivo se contará con un seguro de todo riesgo construcción, con un costo proyectado de $39,000; posteriormente, se contará con un seguro todo riesgo incendio, con un costo proyectado de $79,000. Finalmente, los costos notariales de escrituración de venta serán pagaderos por los respectivos compradores, por lo que el Fondo no asumirá estos costos;

(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, las calificaciones 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 de los préstamos bancarios**: 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 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;

(3) Debido a la naturaleza del proyecto, serán parte del activo gastos pagados por anticipado, que provienen del pago de las comisiones de venta. Se ha establecido un anticipo de 40% del valor total de la comisión de comercialización detallada anteriormente en la sección de gastos, dicha cuenta se constituye de forma mensual a medida se concreten las preventas de los apartamentos.

Del lado del Pasivo se registran:

(1) El préstamo de la institución bancaria;

(2) Las cuentas por pagar de la construcción y/o operativas;

(3) El pasivo incluirá la cuenta de ingresos diferidos, la cual contendrá pagos anticipados realizados por los potenciales compradores en concepto de reserva 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 180 unidades. Inicialmente, los compradores pueden reservar un apartamento aportando el 1% de su valor de venta, se estiman que las reservas durarán 10 meses. Dicha reserva será completada con pagos mensuales en concepto de primas hasta finalizar la construcción, las cuales representarán 9% del valor de venta, llevando así los pagos anticipados al 10% de dicho valor. Por lo tanto, el flujo de preventas asciende a $2,579,516; y

(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, administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización, el gasto financiero proveniente de la deuda bancaria (periodo operativo), del movimiento de las cuentas por pagar y de las inversiones que se realicen para construir el inmueble.

El flujo de inversión proviene de la variación en la cuenta de inversión en inmuebles, el cual incluye los costos del financiamiento durante el 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
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora

Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Centré 01

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos por Ventas	$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**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
GASTOS													
Costo de Venta	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos de Venta y Comercialización	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Administrativos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros gastos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos del Fondo	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo 1	$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**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
RESULTADO DEL PERIODO	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingresos por Ventas	$0	$0	$0	$0	$0	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**
GASTOS												
Costo de Venta	$0	$0	$0	$0	$0	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)
Gastos de Venta y Comercialización	$0	$0	$0	$0	$0	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)
Gastos Administrativos	$0	$0	$0	$0	$0	($52,554)	($9,717)	($9,243)	($8,769)	($8,296)	($7,822)	($7,348)
Otros gastos	$0	$0	$0	$0	$0	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)
Gastos del Fondo	$0	$0	$0	$0	$0	($11,265)	($5,515)	($5,515)	($5,515)	($5,515)	($5,515)	($23,765)
Gastos Financieros Préstamo 1	$0	$0	$0	$0	$0	($114,600)	($108,083)	($101,567)	($95,050)	($88,533)	($82,017)	($75,500)
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($1,432,069)**	**($1,376,965)**	**($1,369,975)**	**($1,362,984)**	**($1,355,994)**	**($1,349,004)**	**($1,360,263)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($74,429)**	**($19,325)**	**($12,335)**	**($5,344)**	**$1,646**	**$8,636**	**($2,623)**

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos por Ventas	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$1,357,640	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$1,357,640**	**$0**
GASTOS													
Costo de Venta	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	($1,205,121)	$0
Gastos de Venta y Comercialización	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	($48,480)	$0
Gastos Administrativos	($6,875)	($6,401)	($5,927)	($5,454)	($4,980)	($46,870)	($4,032)	($3,559)	($3,085)	($2,611)	($2,138)	($1,664)	($0)
Otros gastos	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	($50)	$0
Gastos del Fondo	($5,515)	($5,515)	($5,515)	($5,515)	($5,515)	($11,265)	($5,515)	($5,515)	($5,515)	($5,515)	($5,515)	($21,515)	($276)
Gastos Financieros Préstamo 1	($68,983)	($59,864)	($53,619)	($47,374)	($41,128)	($34,883)	($28,638)	($22,393)	($16,148)	($9,903)	($3,658)	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($1,335,023)**	**($1,325,430)**	**($1,318,711)**	**($1,311,992)**	**($1,305,273)**	**($1,346,668)**	**($1,291,836)**	**($1,285,117)**	**($1,278,398)**	**($1,271,679)**	**($1,264,960)**	**($1,276,829)**	**($276)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$22,617**	**$32,210**	**$38,929**	**$45,648**	**$52,367**	**$10,972**	**$65,804**	**$72,523**	**$79,242**	**$85,961**	**$92,680**	**$80,811**	**($276)**

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré 01

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Balance General													
Activo													
Caja y Bancos	$264,600	$108,491	$107,738	$131,677	$148,741	$199,803	$138,409	$176,346	$107,578	$132,390	$150,327	$161,388	$147,325
Total Caja	**$264,600**	**$108,491**	**$107,738**	**$131,677**	**$148,741**	**$199,803**	**$138,409**	**$176,346**	**$107,578**	**$132,390**	**$150,327**	**$161,388**	**$147,325**
Cuentas por cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	$0	$316,940	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132
Inversión en Inmuebles	$1,864,049	$3,108,267	$4,313,745	$5,519,224	$6,724,702	$7,889,307	$9,059,662	$10,224,267	$11,388,872	$12,553,477	$13,718,082	$14,882,687	$16,065,542
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$36,104	$46,093	$62,958	$86,697	$117,312	$154,632	$198,371	$248,816	$305,681	$369,420	$440,035	$517,524
TOTAL ACTIVO	**$2,128,649**	**$3,569,801**	**$4,828,709**	**$6,074,990**	**$7,321,272**	**$8,567,553**	**$9,713,835**	**$10,960,116**	**$12,106,398**	**$13,352,679**	**$14,598,961**	**$15,845,242**	**$17,091,524**
Pasivo													
Préstamo 1	$0	$1,300,000	$2,400,000	$3,500,000	$4,600,000	$5,700,000	$6,700,000	$7,800,000	$8,800,000	$9,900,000	$11,000,000	$12,100,000	$13,200,000
Ingresos Diferidos	$286,649	$427,801	$586,709	$732,990	$879,272	$1,025,553	$1,171,835	$1,318,116	$1,464,398	$1,610,679	$1,756,961	$1,903,242	$2,049,524
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	$0	$0	$0	$0
TOTAL PASIVO	**$286,649**	**$1,727,801**	**$2,986,709**	**$4,232,990**	**$5,479,272**	**$6,725,553**	**$7,871,835**	**$9,118,116**	**$10,264,398**	**$11,510,679**	**$12,756,961**	**$14,003,242**	**$15,249,524**
Patrimonio del Fondo													
Títulos de Participación	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000
TOTAL PATRIMNIO	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**
ACTIVO NETO	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Balance General												
Activo												
Caja y Bancos	$144,637	$138,649	$126,061	$164,789	$263,091	$190,914	$173,840	$163,757	$160,665	$164,562	$175,450	$175,079
Total Caja	**$144,637**	**$138,649**	**$126,061**	**$164,789**	**$263,091**	**$190,914**	**$173,840**	**$163,757**	**$160,665**	**$164,562**	**$175,450**	**$175,079**
Cuentas por cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132	$361,132	$342,125	$323,118	$304,111	$285,104	$266,097	$247,090	$228,083
Inversión en Inmuebles	$17,230,147	$18,394,752	$19,559,357	$20,723,963	$21,903,568	$21,692,171	$20,487,051	$19,281,930	$18,076,810	$16,871,689	$15,666,568	$14,461,448
Otros Activos (intereses de construcción)	$601,889	$689,553	$783,818	$884,936	$993,725	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$18,337,805**	**$19,584,087**	**$20,830,368**	**$22,134,820**	**$23,521,515.59**	**$22,225,210**	**$20,984,009**	**$19,749,799**	**$18,522,579**	**$17,302,349**	**$16,089,109**	**$14,864,610**
Pasivo												
Préstamo 1	$14,300,000	$15,400,000	$16,500,000	$17,750,000	$19,100,000	$18,013,888	$16,927,776	$15,841,665	$14,755,553	$13,669,441	$12,583,329	$11,497,217
Ingresos Diferidos	$2,195,805	$2,342,087	$2,488,368	$2,542,820	$2,579,516	$2,443,752	$2,307,988	$2,172,224	$2,036,460	$1,900,696	$1,764,932	$1,629,168
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$0	$0	$0	$0	$0	-$74,429	-$93,755	-$106,089	-$111,434	-$109,788	-$101,152	-$103,775
TOTAL PASIVO	**$16,495,805**	**$17,742,087**	**$18,988,368**	**$20,292,820**	**$21,679,516**	**$20,383,210**	**$19,142,009**	**$17,907,799**	**$16,680,579**	**$15,460,349**	**$14,247,109**	**$13,022,610**
Patrimonio del Fondo												
Títulos de Participación	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000
TOTAL PATRIMNIO	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**
ACTIVO NETO	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,767,571**	**$1,748,245**	**$1,735,911**	**$1,730,566**	**$1,732,212**	**$1,740,848**	**$1,738,225**

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Balance General													
Activo													
Caja y Bancos	$199,948	$234,409	$275,590	$323,490	$378,108	$391,331	$459,387	$534,162	$615,656	$703,868	$1,248,813	$2,417,987	$0
Total Caja	**$199,948**	**$234,409**	**$275,590**	**$323,490**	**$378,108**	**$391,331**	**$459,387**	**$534,162**	**$615,656**	**$703,868**	**$1,248,813**	**$2,417,987**	**$0**
Cuentas por cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	$209,077	$190,070	$171,063	$152,056	$133,049	$114,042	$95,035	$76,028	$57,021	$38,014	$19,007	$0	$0
Inversión en Inmuebles	$13,256,327	$12,051,206	$10,846,086	$9,640,965	$8,435,844	$7,230,724	$6,025,603	$4,820,483	$3,615,362	$2,410,241	$1,205,121	($0)	($0)
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$13,665,351**	**$12,475,685**	**$11,292,738**	**$10,116,510**	**$8,947,001**	**$7,736,097**	**$6,580,025**	**$5,430,673**	**$4,288,039**	**$3,152,124**	**$2,472,940**	**$2,417,987**	**$0**
Pasivo													
Préstamo 1	$10,411,105	$9,324,994	$8,238,882	$7,152,770	$6,066,658	$4,980,546	$3,894,434	$2,808,323	$1,722,211	$636,099	$0	$0	$0
Ingresos Diferidos	$1,493,404	$1,357,640	$1,221,876	$1,086,112	$950,348	$814,584	$678,820	$543,056	$407,292	$271,528	$135,764	$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	-$81,158	-$48,948	-$10,019	$35,629	$87,995	$98,967	$164,771	$237,294	$316,536	$402,497	$495,176	$575,987	$0
TOTAL PASIVO	**$11,823,351**	**$10,633,685**	**$9,450,738**	**$8,274,510**	**$7,105,001**	**$5,894,097**	**$4,738,025**	**$3,588,673**	**$2,446,039**	**$1,310,124**	**$630,940**	**$575,987**	**$0**
Patrimonio del Fondo													
Títulos de Participación	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$1,842,000	$0
TOTAL PATRIMNIO	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$1,842,000**	**$0**
ACTIVO NETO	**$1,760,842**	**$1,793,052**	**$1,831,981**	**$1,877,629**	**$1,929,995**	**$1,940,967**	**$2,006,771**	**$2,079,294**	**$2,158,536**	**$2,244,497**	**$2,337,176**	**$2,417,987**	**$0**

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré 01

Mes		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)														
Utilidad Neta		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)		$0	($316,940)	($44,193)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Ingresos Diferidos		$286,649	$141,152	$158,908	$146,281	$146,281	$146,281	$146,281	$146,281	$146,281	$146,281	$146,281	$146,281	$146,281
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		**$286,649**	**($175,788)**	**$114,715**	**$146,281**	**$146,281**	**$146,281**	**$146,281**	**$146,281**	**$146,281**	**$146,281**	**$146,281**	**$146,281**	**$146,281**
Cambios en Inmuebles		($1,864,049)	($1,244,218)	($1,205,478)	($1,205,478)	($1,205,478)	($1,164,605)	($1,170,355)	($1,164,605)	($1,164,605)	($1,164,605)	($1,164,605)	($1,164,605)	($1,182,855)
Cambio en Otros Activos		$0	($36,104)	($9,990)	($16,865)	($23,740)	($30,615)	($37,320)	($43,740)	($50,445)	($56,865)	($63,740)	($70,615)	($77,490)
Efectivo en Actividades de Inversión		**($1,864,049)**	**($1,280,322)**	**($1,215,468)**	**($1,222,343)**	**($1,229,218)**	**($1,195,220)**	**($1,207,675)**	**($1,208,345)**	**($1,215,050)**	**($1,221,470)**	**($1,228,345)**	**($1,235,220)**	**($1,260,345)**
						88%	$1,246,281							
Cambio en Préstamo 1		$0	$1,300,000	$1,100,000	$1,100,000	$1,100,000	$1,100,000	$1,000,000	$1,100,000	$1,000,000	$1,100,000	$1,100,000	$1,100,000	$1,100,000
Participaciones vendidas a valor nominal		$1,842,000	$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		**$1,842,000**	**$1,300,000**	**$1,100,000**	**$1,100,000**	**$1,100,000**	**$1,100,000**	**$1,000,000**	**$1,100,000**	**$1,000,000**	**$1,100,000**	**$1,100,000**	**$1,100,000**	**$1,100,000**
Variación en Efectivo		$264,600	($156,109)	($752)	$23,939	$17,064	$51,062	($61,394)	$37,937	($68,769)	$24,812	$17,937	$11,062	($14,063)
Efectivo al inicio		$0	$264,600	$108,491	$107,738	$131,677	$148,741	$199,803	$138,409	$176,346	$107,578	$132,390	$150,327	$161,388
Efectivo al final	**1%**	**$264,600**	**$108,491**	**$107,738**	**$131,677**	**$148,741**	**$199,803**	**$138,409**	**$176,346**	**$107,578**	**$132,390**	**$150,327**	**$161,388**	**$147,325**

Mes		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Utilidad Neta		$0	$0	$0	$0	$0	($74,429)	($19,325)	($12,335)	($5,344)	$1,646	$8,636	($2,623)
Cambio en Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)		$0	$0	$0	$0	$0	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007
Cambios en Ingresos Diferidos		$146,281	$146,281	$146,281	$54,452	$36,696	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$146,281**	**$146,281**	**$146,281**	**$54,452**	**$36,696**	**($191,186)**	**($136,082)**	**($129,092)**	**($122,101)**	**($115,111)**	**($108,121)**	**($119,380)**
Cambios en Inmuebles		($1,164,605)	($1,164,605)	($1,164,605)	($1,164,605)	($1,179,605)	$211,396	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121
Cambio en Otros Activos		($84,365)	($87,665)	($94,265)	($101,119)	($108,788)	$993,725	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**($1,248,970)**	**($1,252,270)**	**($1,258,870)**	**($1,265,724)**	**($1,288,393)**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**
Cambio en Préstamo 1		$1,100,000	$1,100,000	$1,100,000	$1,250,000	$1,350,000	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)
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		**$1,100,000**	**$1,100,000**	**$1,100,000**	**$1,250,000**	**$1,350,000**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**
Variación en Efectivo		($2,688)	($5,988)	($12,588)	$38,728	$98,302	($72,178)	($17,073)	($10,083)	($3,093)	$3,898	$10,888	($372)
Efectivo al inicio		$147,325	$144,637	$138,649	$126,061	$164,789	$263,091	$190,914	$173,840	$163,757	$160,665	$164,562	$175,450
Efectivo al final	**1%**	**$144,637**	**$138,649**	**$126,061**	**$164,789**	**$263,091**	**$190,914**	**$173,840**	**$163,757**	**$160,665**	**$164,562**	**$175,450**	**$175,079**

Mes		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Utilidad Neta		$22,617	$32,210	$38,929	$45,648	$52,367	$10,972	$65,804	$72,523	$79,242	$85,961	$92,680	$80,811
Cambio en Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)		$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007	$19,007
Cambios en Ingresos Diferidos		($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)	($135,764)
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**($94,140)**	**($84,547)**	**($77,828)**	**($71,109)**	**($64,390)**	**($105,785)**	**($50,953)**	**($44,234)**	**($37,515)**	**($30,796)**	**($24,077)**	**($35,946)**
Cambios en Inmuebles		$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121	$1,205,121
Cambio en Otros Activos		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**	**$1,205,121**
Cambio en Préstamo 1		($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($1,086,112)	($636,099)	$0
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		**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($1,086,112)**	**($636,099)**	**$0**
Variación en Efectivo		$24,869	$34,462	$41,181	$47,900	$54,618	$13,223	$68,056	$74,775	$81,494	$88,212	$544,944	$1,169,174
Efectivo al inicio		$175,079	$199,948	$234,409	$275,590	$323,490	$378,108	$391,331	$459,387	$534,162	$615,656	$703,868	$1,248,813
Efectivo al final	**1%**	**$199,948**	**$234,409**	**$275,590**	**$323,490**	**$378,108**	**$391,331**	**$459,387**	**$534,162**	**$615,656**	**$703,868**	**$1,248,813**	**$2,417,987**

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 o Socio	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%
	1,400,000	US$1,400,000.00	100%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en el distrito de San Salvador Centro y Capital de la República, municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, a los dieciséis días del mes de mayo de dos mil veinticinco.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora



























2024
INFORME
GOBIERNO CORPORATIVO

RICORP TITULARIZADORA

RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Informe de Gobierno Corporativo

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2024 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informar son las 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, 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 2024 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General Ordinaria de Accionistas	1
Junta General Extraordinaria de Accionistas	1

3) Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

Directores período 2022-2025	
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:	Enrique Borgo Bustamante
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

De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día 11 de febrero de 2022 por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña, 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 veintidós, en cuyo punto 5 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 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2024, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 19 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2024	11/01/2024	JD-11/2024	13/06/2024
JD-02/2024	17/01/2024	JD-12/2024	11/07/2024
JD-03/2024	13/02/2024	JD-13/2024	15/08/2024
JD-04/2024	26/02/2024	JD-14/2024	05/09/2024
JD-05/2024	14/03/2024	JD-15/2024	10/10/2024
JD-06/2024	11/04/2024	JD-16/2024	22/10/2024
JD-07/2024	03/05/2024	JD-17/2024	28/10/2024
JD-08/2024	09/05/2024	JD-18/2024	12/11/2024
JD-09/2024	15/05/2024	JD-19/2024	05/12/2024
JD-10/2024	31/05/2024		

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 2024, 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

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 2024, 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 2024 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2024	30/01/2024
CA-02/2024	14/03/2024
CA-03/2024	03/05/2024
CA-04/2024	10/07/2024
CA-05/2024	09/10/2024
CA-06/2024	04/12/2024

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 y de riesgos. Para el año 2024, 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

Este Comité experimentó cambios dentro de sus miembros, incorporando al Ing. Alberto David Cortez Villalta, como Jefe de Riesgos, autorizado por Junta Directiva en fecha 13 de junio de 2024.

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2024 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01/2024	09/01/2024
CR-02/2024	10/04/2024
CR-03/2024	10/07/2024
CR-04/2024	09/10/2024
CR-05/2024	12/12/2024

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 2024, 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 2024 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 informa que no ha habido cambios al Código de Gobierno Corporativo ni al Código de Conducta de la entidad.

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:
Aldo Martínez
amartinez@zummaratings.com
Carlos Pastor Bedoya
carlos.pastor@zummaratings.com
(503) 2275-4853

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ CERO UNO.

San Salvador, El Salvador **Comité de Clasificación Ordinario: 19 de mayo de 2025**

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTC 01 (VTRTC 01).	*(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 Centré Cero Uno (FTIRTC 01).
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 (VTRTC 01).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo de hasta US$5,000,000.00.
Fecha de la Emisión:	No se ha realizado la emisión.
Monto Colocado:	No se ha realizado la emisión.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

----------MM US$ al 31.12.24 ----------
Activos: -- Utilidad: -- Ingresos: --

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTC 01 (VTRTC 01) → Nivel 2.sv (19.05.25).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto inmobiliario que será desarrollado, el modelo financiero del Fondo de Titularización; así como información financiera adicional del Originador correspondiente a estados financieros auditados de 2021, 2022, 2023 y no auditados a septiembre 2024 proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora.

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 Centré Cero Uno (VTRTC 01).

En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la transferencia de un activo subyacente real (inmueble a titularizar); ii) la experiencia del grupo del Originador en la construcción y desarrollo de proyectos de infraestructura e inmobiliario; iii) la ubicación estratégica del Proyecto en las cercanías del centro histórico, lo cual puede ampliar su demanda; y iv) rentabilidad aceptable dentro del plazo de la emisión basada en un esquema de proyecciones con estrés moderado.

En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) la exposición a riesgos relacionados con el proceso de construcción (errores de diseño, accidentes laborales, atrasos en la obra, entre otros), ii) el alto nivel de endeudamiento del proyecto y la modesta cobertura del servicio de la deuda en el plazo de la emisión, iii) variables de mercado que afecten el precio del m^2 de construcción (medidas de confinamiento, inmuebles que compitan con el proyecto, entre otros) y iv) factores adversos en la economía que impacten en el ingreso familiar del mercado objetivo del Proyecto. El actual entorno económico ha sido considerado de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

La presente calificación ha sido dictaminada con base en el análisis de contratos y documentos preliminares. Asimismo, una vez se reciban los contratos o documentos en versión definitiva, Zumma Ratings podría modificar la calificación en caso estos documentos contengan aspectos que afecten los flujos esperados, así como las conclusiones inicialmente analizadas por el Comité de Clasificación.

Los principales aspectos considerados en la calificación otorgada se detallan a continuación:

- **Proyecto de desarrollo inmobiliario como activo subyacente en la operación de titularización:** El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir,

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.

donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Residencial Centré para su operación y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos 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.

El Proyecto Residencial Centré comprende la construcción y comercialización de un complejo residencial que consistirá en cinco torres de apartamentos ubicado en las proximidades del Centro de San Salvador, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Dicho Proyecto se encontrará ubicado entre 21 Ave Sur y 6ª calle poniente, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador. El terreno del Proyecto consta de un área de 13,026.37 m^2, con un área de construcción de 14,502.00 m^2.

- **Perfil del Originador:** Basáltica, S.A. de C.V. (en adelante "Basáltica" o "el Originador"), fue constituida el 30 de octubre de 1990, en la República de El Salvador. Sus actividades principales son: a) Participación e inversión en otras sociedades y empresas de cualquier finalidad; b) adquisición de acciones, títulos valores, patentes, marcas, y derechos; c) adquisición de toda clase de bienes inmuebles; y d) servicios de arrendamiento de terrenos y edificaciones.

  La nómina de accionistas de Basáltica está compuesta por tres personas naturales, cuya participación conjunta en el capital accionario es de 40%, y con una persona jurídica que representa el 60%, esta última tiene como domicilio Panamá, y es la casa matriz última del Grupo.

  De la estructura corporativa de Basáltica, se destaca a sus subsidiarias Grupo ECON, S.A. de C.V., y a Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V., que serán el constructor y el desarrollador del Proyecto Residencial Centré, respectivamente.
- **Perfil del Desarrollador del Proyecto:** Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A., (en adelante "Puntto" o "Desarrollador"), es subsidiaria de Basáltica, se constituye en 2016 como el brazo inmobiliario del Grupo Corporativo de Basáltica, con un enfoque mayormente dirigido hacia proyectos residenciales. Busca atender las carencias de calidad presentes en la oferta actual de proyectos de urbanización en El Salvador, enfocados en el sector socioeconómico medio-bajo de la población.

  En 2016 Puntto inició con el desarrollo del Proyecto Residencial Centré, el cual presentó cambios en su diseño, principalmente durante el periodo de la pandemia por Covid-19 y la revitalización del Centro Histórico de San Salvador; por otra parte, en los próximos 18 meses, se encontrarán gestionando otros siete proyectos inmobiliarios.

  RICORP, como administrador del FTIRTC 01, suscribirá un contrato de prestación de servicios para que Puntto sea el Desarrollador del Proyecto para desempeñar actividades de administración del Proyecto, tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa de comercialización. En ese sentido, los servicios se entenderán referidos a las facultades de administración, ejercer labores tales como las siguientes: procesamiento de información, asesoría, registro de pagos, coordinación con proveedores y otras labores de naturaleza análoga, todo por cuenta del Fondo de Titularización. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de Puntto en el sector inmobiliario para proyectos de infraestructura urbana es adecuada; beneficiándose además de la amplia experiencia en el sector inmobiliario de las subsidiarias del Originador.
- **Características del Proyecto Residencial Centré:** El Proyecto comprende cinco torres de nueve pisos, con un total de 180 apartamentos (36 apartamentos por torre), distribuidos en cinco tipologías diferentes, cuyas áreas van desde 52 m^2 hasta 99 m^2 de construcción. Además, contará con 180 estacionamientos y diversas amenidades, que incluirán espacios recreativos y áreas comunes para fomentar la convivencia entre los residentes, contará con un diseño vanguardista en una de las zonas más emblemáticas de la capital. Sus amenidades incluyen área de juegos, sala de usos múltiples, áreas verdes, canchas deportivas y estacionamiento para bicicletas. El terreno donde estará ubicado el Proyecto se encuentra en etapa de preparación y adecuación para la construcción, se prevé que la etapa de construcción tenga una duración aproximada de 17 meses.
- **Estado actual de la comercialización de apartamentos:** El Proyecto Residencial Centré fue lanzado al público a través de una feria inmobiliaria en octubre de 2024. De acuerdo con el Originador, el Proyecto a la fecha ha sido de gran aceptación, logrando la preventa de tres torres de apartamentos de un total de cinco torres con las que contará el Condominio Residencial. De la preventa, el 60% proviene de inversión local y el 40% de salvadoreños en el exterior, originándose la necesidad de aumentar los precios para moderar la demanda; asimismo, el Originador expresó que a la fecha tienen aproximadamente 100 clientes potenciales en lista de espera. Lo anterior, es un indicador positivo sobre el nivel de demanda que tendrá el Proyecto.
- **Competidores:** El Originador expresó que, dada la ubicación estratégica del Proyecto, no cuenta con otra oferta urbanística con la que pueda compararse. No obstante, considera que algunos proyectos de la zona metropolitana de San Salvador, con similares características, podrían considerarse como la competencia más aproximada.
- **Perfil del Constructor del Proyecto:** De acuerdo a Contrato de Construcción de Obra para el Proyecto "Centre Apartamentos" de fecha 09 de mayo de 2025, se define como contratista a Grupo ECON, S.A. de C.V., (empresa subsidiaria de Basáltica), la cual estará a cargo de la ejecución de la construcción de la obra gris y/o la Obra, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los planos de construcción y demás documentos contractuales que la Contratante le ha proporcionado.

  En 1960 nace Concretera Salvadoreña; su primer proyecto ejecutado fue la construcción del Puerto de Acajutla y el primer producto que se comercializó fue el concreto premezclado. Aproximadamente 25 años más tarde, diversificó sus servicios sumando la venta y colocación de asfalto, agregados, desarrollo de proyectos, terracería y alquiler de maquinaria y equipo, lo cual le llevó a evolucionar y se convirtió en Grupo ECON.

  La primera obra desarrollada por ECON fue el mejoramiento de carretera a San Juan y San Miguel Tepezontes, en el Departamento de la Paz. A lo largo de los últimos 37 años, ECON ha desarrollado más de 70 proyectos de

infraestructura y ha adquirido gran experiencia en la construcción de carreteras, pasos a desnivel, obras de drenaje mayor y menor, terracería masiva, construcción de muros, obras de mitigación, entre otros. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y experiencia de ECON en el sector de construcción es un aspecto clave para la culminación exitosa del proyecto.

- **Prelación de Pagos:** Todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al FTIRTC 01, 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. En el evento de liquidación del FTIRTC 01 se pagará la deuda tributaria, seguida de acreedores financieros, comisiones a la Titularizadora, costos y gastos a terceros, constitución de Reservas de Excedentes y pago de dividendos.
- **Proyecto asegurado para acotar la exposición a desastres y otros riesgos:** El Proyecto cuenta con una Póliza de Seguro de Ingeniería contratada con una aseguradora local, cuya suma asegurada es de hasta US$21.0 millones, con una vigencia de dos años a partir del 01 de diciembre de 2024. Incluye seguro Todo Riesgo Contratista y Construcción y presenta las siguientes coberturas: terremoto, temblor, maremoto, erupción volcánica, huracán, desbordamiento y alza del nivel de aguas, entre otros.
- **Política de Pago de Dividendos:** El FTIRTC 01 podrá distribuir dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo de Titularización, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos o se pueda llegar a incumplir un covenant o condición financiera establecido en el mismo. Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 1.0% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la fecha de declaración de dividendos. Para efectos de cálculo del Activo Neto, su valor es el resultado de restar de la sumatoria de todas las cuentas del activo, la sumatoria de todas las cuentas del pasivo; excepto las cuentas de pasivo denominadas Reserva de Excedentes Anteriores, Excedentes del Ejercicio y Retiros de Excedentes.
- **Retornos proyectados:** El FTIRTC 01 contará como mínimo con dos series de Valores de Titularización – Títulos de Participación, y en línea con su política de distribución de dividendos, repartirá excedentes hasta el mes 37 (liquidación del Fondo) por una suma estimada de US$575,711 que representarán el 31.3% de los títulos valores a colocarse y la tasa interna de retorno anual de los títulos será de 8.85%.

  En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del Proyecto Residencial Centré, señalando que con una reducción en el precio de venta del m^2 de construcción del 2% el rendimiento disminuiría a 1.02%. Mientras que una reducción del 2.21% en el precio de venta del m^2 de construcción, resulta en un rendimiento igual a cero; es decir, es el nivel de reducción en el que no hay pérdidas ni ganancias. No obstante, se considera que la probabilidad de ocurrencia de escenarios de menores precios es baja, debido a que las cifras proyectadas incorporan estrés en el precio de venta del m^2 de construcción y en el costo de construcción presupuestado; adicionalmente, se ha realizado la preventa del 60% del proyecto y existe la posibilidad que el Fondo amortice más capital de la deuda bancaria con el producto de las ventas de los apartamentos para disminuir el gasto financiero y mejorar la rentabilidad.
- **Estructura de financiamiento:** La estructura financiera es alrededor de 83.0% deuda bancaria, 8.9% flujos internos y 8.0% capital. El plazo del préstamo es de 3 años, con un periodo de gracia de 17 meses. A criterio de Zumma Ratings, las condiciones del plazo y periodo de gracia del préstamo son adecuadas, dada la naturaleza del Proyecto, que permite calzar de manera apropiada con los flujos que se perciban por la comercialización de los apartamentos.
- **Apalancamiento creciente durante la etapa de construcción:** Durante la etapa de construcción se aprecia un comportamiento creciente de la relación pasivo/patrimonio, producto de los desembolsos parciales del préstamo bancario y de los ingresos diferidos por la preventa de apartamentos, ubicándose en 11.1 veces en el mes 18. Finalizada la construcción del Proyecto, el pasivo disminuye por la amortización de la deuda, hasta su cancelación total en el mes 36 y por el reconocimiento de los ingresos diferidos en el Estado de Resultados.

  Similar comportamiento se observa en la relación deuda/EBITDA, la cual tendría su punto más alto de 447.9 veces en el mes 18 y posteriormente disminuye mes a mes hasta extinguir la deuda al cabo de los tres años de vida del Fondo, con los ingresos que el FTIRTC 01 percibe de la venta total del Proyecto.

  A juicio de Zumma Ratings, dicho comportamiento esta alineado con el plazo de la emisión considerándose razonable por la naturaleza del Proyecto.
- **Factores que podrían sensibilizar el desempeño del Proyecto Residencial Centré**: A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del Proyecto Residencial Centré será similar a sus proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) el nivel de demanda potencial del proyecto no se reduzca; y iii) que el precio de venta del m^2 de construcción se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras concuerdan con la finalidad del Proyecto.

Fortalezas

1. Experiencia del grupo del Originador en la construcción y desarrollo de proyectos de infraestructura e inmobiliario.
2. Ubicación estratégica del Proyecto como una característica diferenciadora de otros proyectos.
3. La transferencia de un activo subyacente real.

Debilidades

1. Elevada posición de apalancamiento del Proyecto y modesta cobertura del servicio de la deuda.

Oportunidades

1. Favorable comportamiento de la plusvalía en la zona por proyectos de revitalización del Centro Histórico y desarrollo de proyectos inmobiliarios estatales.

Amenazas

1. Riesgos relacionados con la construcción.
2. El potencial desarrollo inmobiliario de proyectos urbanísticos con similares o superiores características, dirigidas al mismo nicho objetivo.
3. Factores adversos en la economía que impacten en el ingreso familiar del mercado objetivo del Proyecto.

ENTORNO ECONÓMICO

El PIB de la economía salvadoreña registró un crecimiento anual del 2.6% durante 2024, de acuerdo con el Banco Central de Reserva (BCR); reflejando una desaceleración con respecto a 2023, cuya tasa se ubicó en 3.5%. Adicionalmente, la expansión económica de 2024 estuvo por debajo del rango que proyectaba el BCR (entre 3.0% y 3.5%). Para 2025, el Fondo Monetario Internacional (FMI) y Banco Mundial (BM) prevén que la economía salvadoreña crecerá en 2.5% y 2.7%, respectivamente.

Entre las variables que impulsarían la actividad económica en el corto plazo se destacan el aporte de las remesas familiares. Asimismo, se espera que uno de los sectores con mayor dinamismo sea el turismo, atribuido al clima de seguridad ciudadana. Además, se observa una mejora en la perspectiva de acceso a los mercados internacionales, impulsada por el acuerdo alcanzado con el FMI.

Por otra parte, como factores que generan incertidumbre, se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, las deportaciones masivas que está ejecutando la actual administración de los Estados Unidos, los retos domésticos para atraer inversión extranjera directa; así como las políticas en materia comercial (aranceles) que implementa la administración Trump.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (economía dolarizada). En ese sentido, según la SECMCA, la inflación en El Salvador cerró en 0.29% al 31 de diciembre de 2024 (1.23% en similar período de 2023), ubicándose por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (1.82%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador registró un total de US$2,319.5 millones al cierre de 2024, mostrando una reducción interanual de 6.8%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción interanual del 0.8% al 31 de diciembre de 2024, asociada principalmente con la evolución de los sectores industria manufacturera de maquila y suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado. Cabe mencionar que el volumen de remesas familiares totalizó US$8,479.7 millones durante 2024; reflejando un crecimiento del 2.5% con respecto a 2023. Asimismo, se señala que, a febrero de 2025, éstas aceleraron su crecimiento en 14.2%, el mayor crecimiento interanual de los últimos tres años. En opinión de Zumma Ratings, se debe monitorear la evolución de los flujos de envío de remesas familiares por los impactos que podrían experimentar por las políticas migratorias actuales en los Estados Unidos.

Un aspecto considerado en el análisis es el crecimiento en la deuda pública del país. El saldo de ésta (incluyendo la deuda previsional) totalizó en US$32,144 millones al cierre de 2024, de acuerdo con el BCR; determinando una expansión del 8.6% con respecto a 2023. Se destaca que, durante los últimos dos años, el gobierno salvadoreño realizó una serie de medidas para aliviar su calendario de servicio de la deuda (canje de deuda con los fondos de pensiones con periodo de gracia y el reperfilamiento de la deuda de corto a mediano/largo plazo, en tenencia de la banca privada salvadoreña).

En el mismo sentido, se señala que el Directorio Ejecutivo del FMI aprobó un nuevo acuerdo de 40 meses en el marco del Servicio Ampliado del Fondo (SAF) para El Salvador, con un acceso equivalente a US$1.4 mil millones, con dicho acuerdo, se permite un desembolso inmediato equivalente a US$113 millones. El objeto de este programa es garantizar que se den las condiciones necesarias para impulsar las perspectivas de crecimiento y la resiliencia de El Salvador a través del fortalecimiento de las finanzas públicas, la acumulación de reservas externas y financieras y la mejora de la gobernanza y la transparencia; así como mitigar los riesgos asociados al Bitcoin.

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador (GOES) presentó una mejora en su calificación pasando a B- desde CCC+ en noviembre de 2023 (S&P), fundamentándose entre otros aspectos, en la menor presión de liquidez en el corto plazo; mientras que en enero de 2025 la agencia Fitch Ratings elevó la nota de riesgo de El Salvador a B- desde CCC+ con perspectiva estable tras la reducción de las necesidades de financiación del país y la flexibilización del acceso al mercado y, a ese momento, el acuerdo a nivel técnico alcanzado con el FMI.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Residencial Centré para su operación y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización. El pago 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 General



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Estructura Legal de la Titularización
El FTIRTC 01 adquirirá a título oneroso un inmueble para su integración, éste se encuentra ubicado, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización, en el departamento de San Salvador, inscrito a favor de BASÁLTICA, S.A. de C.V. En dicho inmueble se desarrollará el Proyecto Residencial Centré.

A través de un Contrato de Permuta, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble anteriormente descrito para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El Proyecto Residencial Centré comprende la construcción y comercialización de un complejo residencial que consistirá en cinco torres de apartamentos ubicado en las proximidades del Centro de San Salvador, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

El Proyecto Residencial Centré podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras. 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 etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, 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 FTIRTC 01, colocará Valores de Titularización – Títulos de Participación en la plaza bursátil local hasta un monto fijo de US$5,000,000.00. No obstante, lo establecido anteriormente, 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.

Contrato de Permuta
Por medio del denominado Contrato de Permuta, Basáltica, en calidad de Originador, manifiesta entre otros aspectos, que es dueña y actual poseedora del inmueble donde se desarrollará el Proyecto Residencial Centré, el cual se encuentra valuado por un monto de US$1,028,481, y por ende, a través de dicho instrumento, permuta el referido inmueble para el FTIRTC 01 administrado por Ricorp, y este en su calidad de administrador de dicho Fondo de Titularización, a cambio del inmueble en mención permuta US$1,028,481.

El monto de la permuta será pagado por la Titularizadora ya sea: i) en hasta US$10,000.00 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 VTRTC 01; 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 VTRTC 01. Se resalta que la entrega de los VTRTC 01 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.

Finalmente, por medio del Contrato de Permuta y de conformidad al artículo 667 del Código Civil, Basáltica hace la tradición de dominio, posesión y demás derechos que le corresponden sobre el relacionado inmueble que enajena, así como la entrega del mismo al FTIRTC 01.

Contrato de Cesión de Derechos
Mediante el denominado Contrato de Cesión de Derechos, Basáltica, en calidad de Originador, manifiesta 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 Residencial Centré; así como legítima propietaria de los derechos sobre permisos que servirán para el desarrollo de dicho Proyecto, siendo estos los requeridos por el ordenamiento jurídico aplicable para la construcción del mismo.

A través de este instrumento legal, Basáltica, cede los derechos antes referidos por un monto de hasta US$799,308.89 al FTIRTC 01, como contra prestación, Ricorp, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, pagará con cargo al mismo de la forma siguiente: i) en hasta US$399,654.45 por la cesión de derechos patrimoniales sobre planos y diseños; ii) hasta por US$399,654.45 por la cesión de los derechos de dominio sobre los permisos. Dichos montos se pagarán ya sea: a) en hasta US$20,000 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 VTRTC 01; 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 VTRTC 01.

Se resalta que la entrega de los VTRTC 01 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.

Administración de Activos Titularizados
La administración del FTIRTC 01 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.

La Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al FTIRTC 01, 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 FTIRTC 01 o con cargo al mismo. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de RICORP, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la SSF 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.

Acorde con lo anterior, RICORP, como administrador del FTIRTC 01, suscribiría un contrato de prestación de servicios para que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V., (en adelante "Puntto" o "Desarrollador") sea el Desarrollador del Proyecto para desempeñar actividades de administración del Proyecto, tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa de comercialización. En ese sentido, los servicios se entenderán referidos a las facultades de administración, ejercer labores tales como las siguientes: procesamiento de información, asesoría, registro de pagos, coordinación con proveedores y otras labores de naturaleza análoga, todo por cuenta del Fondo de Titularización. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria de Puntto en el sector inmobiliario para proyectos de infraestructura urbana es adecuada; beneficiándose además de la amplia experiencia en el sector inmobiliario de las subsidiarias del Originador.

Cuentas Bancarias del FTIRTC 01

Cuenta Colectora
Es la o las cuentas corrientes que podrán ser abiertas de titularidad singular del FTIRTC 01 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 Residencial Centré. 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, la cual podrá, a opción del Fondo, ser administrada por un banco. Para estos efectos, Ricorp, con cargo al Fondo de Titularización, queda habilitado 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 FTIRTC 01, que servirán para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto Residencial Centré y para capital de trabajo.

Cuenta Discrecional
Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del FTIRTC 01 en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que serán administradas por Ricorp, 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 FTIRTC 01 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 en el Contrato de Titularización.

Cuenta Restringida
RICORP 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 FTIRTC 01, 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 este instrumento. 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 FTIRTC 01;
3) Otros saldos adeudados a terceros;
4) Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y
5) Cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los Fondos
Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión VTRTC 01 o disponible en la caja del FTIRTC 01, 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 FTIRTC 01, del Proyecto Residencial Centré; así como sus distintas etapas o

ampliaciones y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento
El FTIRTC 01, 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 financieras (locales o extranjeras). La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) la construcción del Proyecto Residencial Centré y cualquier nueva etapa, ampliación, 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 FTIRTC 01 podrá adquirir deuda con acreedores financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al 100.0% 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 FTIRTC 01. En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión (3 años).

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
Ricorp, con cargo al FTIRTC 01, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. El FTIRTC 01 podrá distribuir dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo de Titularización, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos o se pueda llegar a incumplir un covenant o condición financiera establecido en el mismo.

Ricorp, a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución de dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al FTIRTC 01. Adicionalmente, se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 1.0% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la fecha de declaración de dividendos.

Además, la distribución de dividendos se podrá realizar siempre y cuando no existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del FTIRTC 01; y el Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros; excepto que se trate de la distribución final donde podrán repartirse los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos.

Política de Contratación de Seguros
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 FTIRTC 01 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 calificadoras 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.

El Proyecto cuenta con una Póliza de Seguro de Ingeniería contratada con una aseguradora local, cuya suma asegurada es de hasta US$21.0 millones, con una vigencia de dos años a partir del 01 de diciembre de 2024. Incluye seguro Todo Riesgo Contratista y Construcción y presenta las siguientes coberturas: terremoto, temblor, maremoto, erupción volcánica, huracán, desbordamiento y alza del nivel de aguas, entre otros.

Política de Valuación de Inmuebles
Una vez el inmueble se integre al FTIRTC 01, debe 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 FTIRTC 01 podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados.

Adicionalmente, los peritos que Ricorp seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del FTIRTC 01, 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, y deberán contar con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y guardar 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 (FTIRTC 01)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno (FTIRTC 01).
Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTC 01.
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 (VTRTC 01).
Monto de la emisión: monto fijo de hasta US$5.0 millones. No obstante, por acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo, 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 fijos. Los retornos estarán en función de la Política de Distribución de Dividendos.
Plazo de la emisión: hasta 3 años, a partir de la fecha de la primera colocación.
Destino de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la 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 sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.
Resumen de la Política de Distribución de Dividendos: El FTIRTC 01 distribuirá dividendos al menos una vez al año. El Fondo repartirá los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos, según lo descrito en su Política de Distribución de Dividendos. Esta distribución de dividendos se hará a prorrata respecto del número de Títulos de Participación en circulación.
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.
Redención de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los VTRTC 01 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 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.
Estructuración de los tramos o series: La emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por Ricorp 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.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora: Ricorp Titularizadora, S.A.
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 Superintendencia del Sistema Financiero (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.

Junta Directiva de Ricorp Titularizadora	
Presidente	Rolando Duarte Schlageter
Vicepresidente	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Silhy Zacarías
Director Propietario	Ramón Álvarez López
Director Propietario	Enrique Borgo Bustamante
Director Propietario	Francisco Duarte Schlageter
Director Suplente	José Carbonell Belismelis
Director Suplente	Juan Valiente Álvarez
Director Suplente	Enrique Oñate Muyshondt
Director Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Director Suplente	Guillermo Saca Silhy
Director Suplente	Carlos Zaldívar
Director Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

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. 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.

Además, 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 y Activos que vigila el desarrollo de políticas y creación de controles para la prevención del riesgo de lavado de dinero; 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.

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 posee 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: Basáltica, S.A. de C.V.
Basáltica, S.A. de C.V. (en adelante "Basáltica" o "el Originador"), fue constituida el 30 de octubre de 1990, en la República de El Salvador. Sus actividades principales son: a) Participación e inversión en otras sociedades y empresas de cualquier finalidad; b) adquisición de acciones, títulos valores, patentes, marcas, y derechos; c) adquisición de toda clase de bienes inmuebles; y d) servicios de arrendamiento de terrenos y edificaciones.

La nómina de accionistas de Basáltica está compuesta por tres personas naturales, cuya participación conjunta en el capital accionario es de 40%, y con una persona jurídica que representa el 60%, esta última tiene como domicilio Panamá, y es la casa matriz última del Grupo.

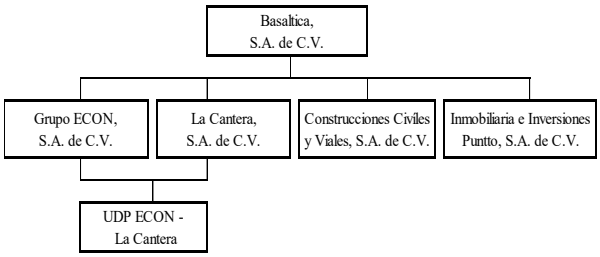
El Órgano de Administración está compuesto por un Administrador Único Propietario y su suplente de la manera siguiente:

Nombre	Cargo
Carlos Roberto Grassl Lecha	Administrador Único Propietario
Carmen María Grassl de Álvarez	Administrador Único Suplente

De acuerdo con los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 de Basáltica, presenta opinión con salvedad debido a que en la cuenta propiedad, planta y equipo, posee inmuebles que corresponden a propiedades de inversión los cuales se encuentran medidos a su costo menos depreciación acumulada; y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFPYMES), estos activos deben medirse a valor razonable.

Asimismo, se destaca que al cierre de 2023, el domicilio de Basáltica es Boulevard del Hipódromo No. 473, Colonia San Benito, San Salvador y su principal fuente de ingresos proviene de dividendos por participación en otras sociedades y arrendamientos de inmuebles; no obstante, a dicho periodo también obtuvo ingresos financieros por depósitos a plazo en bancos y por venta de inmuebles y no presentaba empleados. La estructura corporativa de Basáltica, se presenta a continuación:

Estructura Corporativa de Basáltica, S.A. de C.V.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

De la estructura corporativa de Basáltica, se destaca a sus subsidiarias Grupo ECON, S.A. de C.V., y a Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V., que serán el constructor y el desarrollador del Proyecto Residencial Centré, respectivamente.

En otro aspecto se destaca que el Originador dio a conocer que el Grupo cuenta con un Código de Gobierno Corporativo documentado, que contiene normas y procesos para regular las relaciones entre los miembros familiares dueños del Grupo; así como aquellas de aplicación para su dirección y gestión.

Por otra parte, el Originador cuenta con un Manual documentado para la prevención de lavado de dinero y de activos, financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LDA/FT/FPADM), el cual contiene políticas de conoce a tu cliente o contrapartes, identificación de beneficiarios finales, personas expuestas políticamente; así como políticas para monitoreo de transacciones, listas de cautela y para la realización y envío de reportes de operaciones sospechosas, entre otras, con el objeto de aplicar una debida diligencia.

Desarrollador: Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A. de C.V.

Inmobiliaria e Inversiones Puntto, S.A., es subsidiaria de Basáltica, se constituye en 2016 como el brazo inmobiliario del Grupo Corporativo de Basáltica, con un enfoque mayormente dirigido hacia proyectos residenciales. Busca atender las carencias de calidad presentes en la oferta actual de proyectos de urbanización en El Salvador, enfocados en el sector socioeconómico medio-bajo de la población.

En 2016 Puntto inició con el desarrollo del Proyecto Residencial Centré, el cual presentó cambios en su diseño, principalmente durante el periodo de la pandemia por Covid-19 y la revitalización del Centro Histórico de San Salvador; por otra parte, en los próximos 18 meses, se encontrarán gestionando otros siete proyectos inmobiliarios.

Empresa Constructora: Grupo ECON, S.A. de C.V.

De acuerdo a Contrato de Construcción de Obra para el Proyecto "Centre Apartamentos" de fecha 09 de mayo de 2025, se define como contratista a Grupo ECON, S.A. de C.V., (empresa subsidiaria de Basáltica), la cual estará a cargo de la ejecución de la construcción de la obra gris y/o la Obra, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en los planos de construcción y demás documentos contractuales que la Contratante le ha proporcionado. .

En 1960 nace Concretera Salvadoreña; su primer proyecto ejecutado fue la construcción del Puerto de Acajutla y el primer producto que se comercializó fue el concreto premezclado. Aproximadamente 25 años más tarde, diversificó sus servicios sumando la venta y colocación de asfalto, agregados, desarrollo de proyectos, terracería y alquiler de maquinaria y equipo, lo cual le llevó a evolucionar y se convirtió en Grupo ECON.

La primera obra desarrollada por ECON fue el mejoramiento de carretera a San Juan y San Miguel Tepezontes, en el Departamento de la Paz. A lo largo de los últimos 37 años, ECON ha desarrollado más de 70 proyectos de infraestructura y ha adquirido gran experiencia en la construcción de carreteras, pasos a desnivel, obras de drenaje mayor y menor, terracería masiva, construcción de muros, obras de mitigación, entre otros.

En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y experiencia de ECON en el sector de construcción es un aspecto clave para la culminación exitosa del Proyecto.

Supervisor de Obra

De acuerdo a Contrato de Servicios de Supervisión de Proyecto para el Proyecto "Centré Apartamentos" de fecha 28 de abril de 2025, el Supervisor del Proyecto será la sociedad Project Management Office El Salvador, S.A. de C.V. (PMO El Salvador, S.A. de C.V.).

Dicho contrato define los servicios de supervisión a ejecutar, siendo estos Gestión Técnica; Gestión de la Construcción; y Monitoreo y Control. Entre el alcance del servicio se destaca: 1) Aseguramiento del alcance del proyecto para el contratista principal, obra gris, incluyendo acabados, así como los subcontratos de especialidades; 2) Aseguramiento y retroalimentación del avance de obra; 3) Gestión de las modificaciones de presupuesto, para que las propuestas técnicas – económicas tengan en cuenta la mejor alternativa como alcance del proyecto; y 4) Validación de

estimaciones, realizando las proyecciones necesarias para generar visibilidad y control sobre la evolución del proyecto.

Comercializador: CORSESA de El Salvador, S.A. de C.V.
Sociedad fundada en 1993, cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario en la región, brindando asesoría y servicios de comercialización de inmuebles de diferentes proyectos inmobiliarios, atendiendo a los sectores industrial, corporativo y terrenos.

Entre los proyectos inmobiliarios que CORSESA ha asesorado y comercializado están: centros comerciales de prestigio como Centro Comercial Galerías; proyectos residenciales como Los Sueños, Torres Ambar, Alturas del Bosque, Puertas del Balsamo; y proyectos en el sector industrial como Distripark, entre otros.

Cabe precisar que la tercerización de la comercialización, está referida únicamente a la experiencia y fuerza de venta de CORSESA para la venta total del Proyecto; mientras que los procesos de debida diligencia serán ejecutados por la Desarrolladora, y posteriormente por Ricorp, en su calidad de administradora del FTIRTC 01.

ANÁLISIS DEL SECTOR

En 2024 el crecimiento anual del sector construcción fue de 1.1%, el más bajo en los últimos 4 años; no obstante, el promedio para dicho periodo fue de 9.6%, según información del PIB por enfoque de producción publicada por el BCR, lo cual refleja que en dicho lapso de tiempo, el sector inmobiliario ha venido mostrando un desarrollo importante para El Salvador.

Su comportamiento impacta de manera favorable en la economía y en la generación de fuentes de empleo. Un estudio de mercado del sector construcción en El Salvador (período 2020 – 2024), elaborado con apoyo económico del Gobierno de España, determinó que el sector generó 100,000 empleos y 28,500 nuevas posiciones en 2023.

La evolución del sector, se viene materializando en diferentes proyectos de desarrollo inmobiliario, tanto de oficinas, centros comerciales, proyectos residenciales (principalmente verticales), entre otros.

Ante el importante crecimiento que ha mostrado el sector, se destaca como principal riesgo asociado el de LDA/FT/FPADM a través de conductas y patrones relevantes en el mercado de bienes raíces, tal cual es señalado por la Unidad de Investigación Financiera en un Estudio Estratégico elaborado para el Sector en 2024; por lo que se vuelve relevante para la Industria Inmobiliaria, el fortalecimiento en la aplicación de controles y debida diligencia para la prevención de este riesgo.

En opinión de Zumma Ratings, el sector inmobiliario continuará con su expansión, principalmente en las áreas urbanas y sus alrededores; buscando en ese esfuerzo una mayor cobertura a diferentes segmentos de mercado.

Por otra parte, de conformidad con el estudio de factibilidad técnico-económico exigido por las NDMC-20, en lo que respecta al Proyecto Residencial Centré, el análisis comparativo realizado —considerando la disponibilidad de inmuebles en la zona prevista— demuestra que la ubicación seleccionada para el desarrollo del complejo de apartamentos es adecuada. El proyecto destaca por sus óptimas condiciones de localización, accesibilidad, factibilidad de servicios y costos, lo que le otorga una posición competitiva y diferenciada en el mercado.

GENERALIDADES DEL PROYECTO DE DESARROLLO

Valúo de Inmueble
El inmueble dónde será desarrollado el Proyecto Residencial Centré fue valuado por la arquitecto Gladys Cecilia Nolasco de Soto, inscrita en el Registro Público del Sistema Financiero, en el asiento PV-0076-2011, bajo el número de inscripción PV-113-2002, cuyo reporte de fecha 23 de abril de 2025, muestra la utilización del método de mercado y método del costo, a través de los cuales determinó como valores de mercado y reposición del inmueble, para ambos casos, la cantidad de US$1,028,481.00.

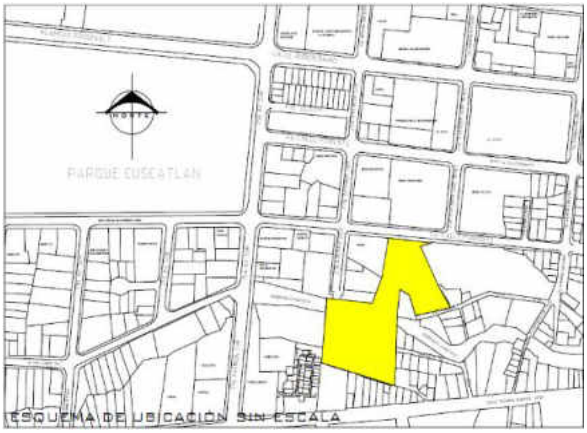
Estudio de Mercado
En 2023 se llevó a cabo un estudio de mercado del Proyecto que se basó en encuestas realizadas a 200 personas, cuyos ingresos familiares mensuales se encontraban entre US$1,500 a US$3,000, entre los principales resultados que arrojó se tienen los siguientes:

- El 64% de los encuestados definió como atributos más relevantes al momento de adquirir una vivienda a la ubicación seguido del precio, seguridad, cuota mensual y sector conocido.
- Respecto a la ubicación del Proyecto, el 83% la considera entre muy atractiva y relativamente atractiva, principalmente por los accesos y salidas, por ser cercana a vías principales y por ser un sector conocido.
- Las amenidades más valoradas fueron las áreas verdes, gimnasio y salón social.
- Los entrevistados reconocieron que en la zona donde se ubicará el Proyecto se encuentra en etapa de transición, y conciben como altamente atractivo poder ser parte de los cambios que experimente la zona de un perfil comercial/industrial hacia una zona más residencial.
- La cercanía de servicios de salud y hospitales nacionales, es un factor que da valor a la ubicación del Proyecto, pudiendo destacar su potencial de compra por inversión para arrendamiento.
- En cuanto a seguridad y confort, las residencias verticales deben brindar una imagen de proyecto moderno, con la mejor seguridad tanto perimetral como interna, a través de agentes de seguridad en las entradas y salidas, así como de un centro de monitoreo de cámaras de seguridad, todo aunado a un diseño confortable, lo

cual brindaría de una aceptación más acelerada del Proyecto.

Ubicación

El Proyecto Residencial Centré se encontrará ubicado entre 21 Ave Sur y 6ª calle poniente, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador. El terreno del Proyecto consta de un área de 13,026.37 m^2, con un área construcción de 14,502.00 m^2. El esquema de ubicación es el siguiente:



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Diseño y características

El Proyecto comprende cinco torres de nueve pisos, con un total de 180 apartamentos (36 apartamentos por torre), distribuidos en cinco tipologías diferentes, cuyas áreas van desde 52 m^2 hasta 99 m^2 de construcción. Además, contará con 180 estacionamientos y diversas amenidades, que incluirán espacios recreativos y áreas comunes para fomentar la convivencia entre los residentes, contará con un diseño vanguardista en una de las zonas más emblemáticas de la capital. Sus amenidades incluyen área de juegos, sala de usos múltiples, áreas verdes, canchas deportivas y estacionamiento para bicicletas.

Este complejo residencial ofrece una propuesta diferenciada al combinar la proximidad a universidades, hospitales y centros culturales, con un diseño moderno y funcional. Busca atraer a inversionistas y residentes que valoren la comodidad de vivir cerca del centro neurálgico de la ciudad, en una zona perfilada como una de las más dinámicas de San Salvador.

Cabe precisar que el Proyecto Residencial Centré fue lanzado al público a través de una feria inmobiliaria en octubre de 2024. De acuerdo con el Originador, el Proyecto a la fecha ha sido de gran aceptación, logrando la preventa de tres torres de apartamentos de un total de cinco torres con las que contará el Condominio Residencial. De la preventa, el 60% proviene de inversión local y el 40% de salvadoreños en el exterior, originándose la necesidad de aumentar los precios para moderar la demanda; asimismo, el Originador expresó que a la fecha tienen aproximadamente 100 clientes potenciales en lista de espera. Lo anterior, es un indicador positivo sobre el nivel de demanda que tendrá el Proyecto.

Por otra parte, las características propias con las que cuenta el proyecto, destacando su cercanía con el centro histórico revitalizado, lo califican no solo como una oportunidad de inversión para renta tradicional; sino también, dejan abierta la posibilidad de destinar sus apartamentos a esquemas de alquiler de corto plazo.

En otro aspecto, el Proyecto cuenta con diferentes estudios y permisos como: estudio de suelos, prospección sísmica; permiso de demolición, autorización para ejecutar obras (Ministerio de Cultura), permiso municipal de tala, viabilidad ambiental (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales) resaltando que los impactos relacionados a la ejecución del Proyecto serán leves, por lo que no requiere de una elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental; asimismo, cuenta con el permiso de construcción, cuyo actualización más reciente es de fecha 18 de febrero de 2025 con una vigencia de 5 años, cabe señalar que el terreno donde estará ubicado el Proyecto se encuentra en etapa de preparación y adecuación para la construcción, se prevé que la etapa de construcción tenga una duración aproximada de 17 meses.

En lo que respecta a competencia, el Originador expresó que, dada la ubicación estratégica del Proyecto, no cuenta con otra oferta urbanística con la que pueda compararse. No obstante, considera que algunos proyectos de la zona metropolitana de San Salvador, con similares características, podrían considerarse como la competencia más aproximada.

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial

El Proyecto Residencial Centré aún no inicia su construcción; no obstante, se destaca que varios gastos iniciales ya fueron realizados por el Originador.

De acuerdo con el modelo financiero y a lo expresado por el Originador, durante la etapa de construcción del Proyecto Residencial Centré, el FTIRTC 01 no generará ingresos y todos los gastos presupuestados para la edificación y demás obras serán sufragados principalmente por medio de endeudamiento bancario y en menor medida de flujos internos por preventas de apartamentos. Una vez finalizada la etapa de desarrollo del Proyecto, el mismo generará flujos de efectivo a través de la comercialización de los apartamentos, para cubrir gastos de funcionamiento y finalmente distribuir excedentes a los inversionistas al cabo del mes 37 en el que se estaría liquidando el Fondo de Titularización.

De acuerdo, al diseño de planta arquitectónica del Proyecto, el área de construcción totalizará 14,502.00 m^2 y en función del modelo financiero del FTIRTC 01, el presupuesto del Proyecto registra un importe de US$23 millones; haciendo notar que el principal componente lo integra el gasto en construcción, seguido por el valor del terreno, el gasto financiero y las comisiones del financiamiento bancario, así como por los permisos, planos y diseños; y en

menor medida por el capital de trabajo, que son necesarios en la etapa inicial del Proyecto, el detalle es el siguiente:

Tabla 1. Detalle de Inversión – Proyecto Residencial Centré

Descripción	Monto (US$)	Peso (%)
Terreno	1,028,481	4.5%
Permisos, planos y diseños	799,309	3.5%
Construcción	19,729,188	85.8%
Proyecto Total	**21,556,978**	**93.7%**
Intereses periodo de construcción	927,450	4.0%
Comisiones bancarias	66,275	0.3%
Valor de Proyecto	**22,550,702**	**98.0%**
Capital de trabajo	449,298	2.0%
Valor total de Inversión	**23,000,000**	**100.0%**

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El riesgo de aumento en los costos de los materiales de la obra civil se encuentra adecuadamente mitigado, a criterio de Zumma Ratings. De acuerdo con el Originador, la práctica es negociar anticipos con los proveedores para mantener los precios de los materiales.

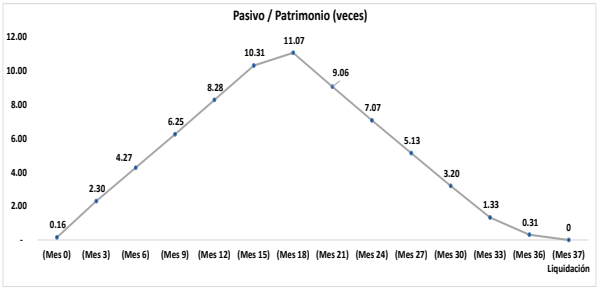
Estructura Financiera

La inversión inicial del Proyecto Residencial Centré será financiada por : i) la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (VTRTC 01) por US$1.8 millones, que serán canalizados mediante la operación de permuta entre el Originador y Ricorp, como administrador del FTIRTC 01; ii) un préstamo bancario por US$20 millones, del cual se esperan desembolsos para completar el Proyecto por un total de US$19.1 millones; y iii) por los flujos internos que genere el Proyecto a través de las preventas (reservas y primas recibidas) durante la etapa de construcción por US$2.1 millones. En ese sentido, la estructura financiera es alrededor de 83.0% deuda bancaria, 8.9% flujos internos y 8.0% capital.

El plazo del préstamo es de 3 años, con un periodo de gracia de 17 meses. A criterio de Zumma Ratings, las condiciones del plazo y periodo de gracia del préstamo son adecuadas, dada la naturaleza del Proyecto, que permite calzar de manera apropiada con los flujos que se perciban por la comercialización de los apartamentos.

Durante la etapa de construcción se aprecia un comportamiento creciente de la relación pasivo/patrimonio, producto de los desembolsos parciales del préstamo bancario y de los ingresos diferidos por la preventa de apartamentos, ubicándose en 11.1 veces en el mes 18. Finalizada la construcción del Proyecto, el pasivo disminuye por la amortización de la deuda, hasta su cancelación total en el mes 36 y por el reconocimiento de los ingresos diferidos en el Estado de Resultados. Similar comportamiento se observa en la relación deuda/EBITDA, la cual tendría su punto más alto de 447.9 veces en el mes 18 y posteriormente disminuye mes a mes hasta extinguir la deuda al cabo de los tres años de vida del Fondo, con los ingresos que el FTIRTC 01 percibe de la venta total del Proyecto.

Gráfica 1. FTIRTC 01: Endeudamiento



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Por su parte, una vez finalizado el periodo de gracia del préstamo, la relación flujo de caja libre/servicio de la deuda muestra una baja cobertura que oscila entre 1.04 veces y 1.19 veces (mes 18 a mes 34), y habiendo amortizado la mayor proporción de la deuda bancaria, al mes 35 esta cobertura aumenta a 2.03 veces.

En otro aspecto, la relación valor del inmueble/deuda refleja un nivel de 159.5% en el mes 3, dado que únicamente ha recibido tres desembolsos del préstamo bancario; conforme el FTIRTC 01 recibe más desembolsos bancarios con el avance de la construcción, este indicador se va reduciendo hasta 120.4% en el mes 18, a partir del cual inicia la amortización del préstamo que lleva a aumentar dicha razón financiera a 209.9% en el mes 33. A juicio de Zumma Ratings, dicho comportamiento esta alineado con el plazo de la emisión considerándose razonable por la naturaleza del Proyecto.

Estructura de Ingresos

Las cinco torres del Proyecto Residencial Centré, poseen un total de 180 apartamentos, en un área de 11,881 m^2 de construcción, con disponibilidad de cinco tipos diferentes de apartamentos y un precio promedio de US$143,306.42.

De acuerdo con el modelo financiero, en el mes 17 se estaría finalizando la construcción del Proyecto, y posteriormente hasta el mes 36 se completaría la comercialización de los apartamentos por un valor total estimado en US$25,795,156.

Se señala que los ingresos proyectados en el modelo financiero han sido determinados aplicando un precio de venta por metro cuadrado de construcción que representa una reducción del 9% con respecto al precio promedio (US$2,385/$m^2$) observado en proyectos residenciales de características similares, ubicados en el área metropolitana de San Salvador. Asimismo, dicho precio se encuentra por debajo del valor más alto identificado en el mercado, el cual alcanza los US$2,963/$m^2$.

Cabe precisar que el Contrato de Titularización, establece una Política de Inversión de los Flujos Financieros del FTIRTC 01, la cual habilita a dicho Fondo para administrar los flujos financieros que reciba pudiéndolos colocar además de depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro, en depósitos a un plazo máximo de 360 días, títulos valores emitidos por El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salador, así como por valores de oferta pública y

cuotas de participación en Fondos de Inversión abiertos registrados en El Salvador.

Estructura de Egresos

Los gastos del FTIRTC 01 estarán integrados por: costo de venta, gastos de venta y comercialización, gastos administrativos, gastos del Fondo, gastos financieros y otros. En ese contexto, finalizada la construcción del Proyecto, en el periodo en que obtiene ingresos por la venta de los apartamentos, el margen EBITDA refleja un promedio de 9.9%; asimismo, se destaca que el costo de venta es el egreso de mayor relevancia que absorbe el 89% de los ingresos. En la etapa de comercialización de los apartamentos, el total de egresos ascendería a US$25,219,169.

Otro aspecto relevante con relación al costo de ventas es que se deriva de la inversión en obra gris y gastos indirectos de la construcción, habiendo sido estimado con factores inflacionarios de entre 5% y 10% en algunos rubros más susceptibles de sufrir cambios en sus precios.

Por otra parte, se señala que si durante la construcción de cualquier fase del Proyecto se determina 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 éste, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de US$1,000.00 o sus múltiplos por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A, hasta cubrir el monto del incremento de costos.

Del mismo modo, si durante cualquier etapa de la construcción o finalización del Proyecto e incluso en la etapa de comercialización se determinan necesidades de liquidez en el FTIRTC 01 por retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscritas en la comercialización del Proyecto, o por cualquier otra causa, en esos casos, Basáltica estará obligada a realizar aportes adicionales que se materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización - Títulos de Participación, 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.

Rentabilidad del Proyecto

El FTIRTC 01 contará como mínimo con dos series de Valores de Titularización – Títulos de Participación, y en línea con su política de distribución de dividendos, repartirá excedentes hasta el mes 37 (liquidación del Fondo) por una suma estimada de US$575,711 que se originaría por la venta total del Proyecto Residencial Centré.

Asimismo, se destaca que los excedentes a distribuir representarán el 31.3% de los títulos valores a colocarse y la tasa interna de retorno anual de los títulos será de 8.85%, tal como se presenta a continuación:

Tabla 2. Colocación y rentabilidad de Títulos Valores

Serie	Monto (US$)	Títulos	Dividendos a Recibir (US$)	Redención de Títulos (US$)	Rendimiento
A	1,826,000	1,826	570,710	1,826,000	8.85%
B	16,000	16	5,001	16,000	8.85%
Total	**1,842,000**	**1,842**	**575,711**	**1,842,000**	**8.85%**

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del Proyecto Residencial Centré será similar a sus proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) el nivel de demanda potencial del proyecto no se reduzca; y iii) que el precio de venta del m^2 de construcción se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son razonables.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del Proyecto Residencial Centré. El escenario base que se toma para la evaluación, es el modelo financiero elaborado por la Sociedad Titularizadora.

La variable seleccionada para estresar los flujos del proyecto ha sido el precio de venta del m^2 de construcción. De acuerdo con la estructuración del modelo financiero, el FTIRTC 01 estaría repartiendo dividendos al final del plazo de tres años del Fondo, momento en el cual ya estaría vendida la totalidad del Proyecto. En un escenario de reducción del 2% del precio de venta del m^2 de construcción, la rentabilidad disminuiría a 1.02%, determinado por los menores volúmenes de excedentes.

Por su parte, una reducción del 2.21% en el precio de venta del m^2 de construcción, resulta en un rendimiento igual a cero; es decir, es el nivel de reducción en el que no hay pérdidas ni ganancias.

En línea con lo anterior, Zuma Ratings es de la opinión que el proyecto inmobiliario presenta sensibilidad en la rentabilidad ante cambios en el precio de venta del m^2 de construcción. No obstante, se considera que la probabilidad de ocurrencia de escenarios de menores precios es baja, debido a los aspectos y mitigantes siguientes:

1) No hay complejos residenciales similares en la zona donde estará ubicado el Proyecto, convirtiéndolo en una alternativa muy atractiva por su ubicación céntrica en una zona que está cobrando plusvalor; 2) En función de las perspectivas de la oferta y la demanda de vivienda, el precio de venta por m^2 de construcción podría situarse por encima del establecido en el modelo financiero; 3) El costo de construcción presupuestado ha sido mayor, anticipándose a alzas del mercado; 4) A partir del lanzamiento al público del Proyecto Residencial Centré, este ha sido de gran aceptación y se ha realizado la preventa del 60% de los apartamentos (3 torres); 5) Existe la posibilidad que el Fondo amortice más capital de la deuda bancaria con el producto de las ventas de los apartamentos para disminuir el gasto financiero y mejorar la rentabilidad; y 6) El Originador comunicó a los potenciales compradores, que posiblemente habría incremento en los precios de los apartamentos, destacando que éstos mantienen su interés en adquirir los apartamentos del Proyecto.

ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ 01
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

	JUN.25		SEP.25		DIC.25		MAR.26		JUN.26		SEP.26		DIC.26	
	(Mes 0)	%	(Mes 3)	%	(Mes 6)	%	(Mes 9)	%	(Mes 12)	%	(Mes 15)	%	(Mes 18)	%
ACTIVO														
Activo Corriente														
Efectivo	264,600	12%	131,677	2%	138,409	1%	132,390	1%	147,325	1%	126,061	1%	190,914	1%
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	-	0%	361,132	6%	361,132	4%	361,132	3%	361,132	2%	361,132	2%	342,125	2%
Total Activo corriente	**264,600**	**12%**	**492,809**	**8%**	**499,541**	**5%**	**493,522**	**4%**	**508,458**	**3%**	**487,193**	**2%**	**533,039**	**2%**
Activo no Corriente														
Inversión en Inmuebles	1,864,049	88%	5,582,181	92%	9,214,293	95%	12,859,158	96%	16,583,066	97%	20,343,175	98%	21,692,171	98%
Total Activo no Corriente	**1,864,049**	**88%**	**5,582,181**	**92%**	**9,214,293**	**95%**	**12,859,158**	**96%**	**16,583,066**	**97%**	**20,343,175**	**98%**	**21,692,171**	**98%**
TOTAL ACTIVO	**2,128,649**	**100%**	**6,074,990**	**100%**	**9,713,835**	**100%**	**13,352,679**	**100%**	**17,091,524**	**100%**	**20,830,368**	**100%**	**22,225,210**	**100%**
PASIVO														
Préstamos con instituciones bancarias	-	0%	3,500,000	58%	6,700,000	69%	9,900,000	74%	13,200,000	77%	16,500,000	79%	18,013,888	81%
Excedentes acumulados	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	(74,429)	0%
Ingresos diferidos	286,649	13%	732,990	12%	1,171,835	12%	1,610,679	12%	2,049,524	12%	2,488,368	12%	2,443,752	11%
TOTAL PASIVO	**286,649**	**13%**	**4,232,990**	**70%**	**7,871,835**	**81%**	**11,510,679**	**86%**	**15,249,524**	**89%**	**18,988,368**	**91%**	**20,383,210**	**92%**
Patrimonio														
Títulos de participación	1,842,000	87%	1,842,000	30%	1,842,000	19%	1,842,000	14%	1,842,000	11%	1,842,000	9%	1,842,000	8%
TOTAL PATRIMONIO	**1,842,000**	**87%**	**1,842,000**	**30%**	**1,842,000**	**19%**	**1,842,000**	**14%**	**1,842,000**	**11%**	**1,842,000**	**9%**	**1,842,000**	**8%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**2,128,649**	**100%**	**6,074,990**	**100%**	**9,713,835**	**100%**	**13,352,679**	**100%**	**17,091,524**	**100%**	**20,830,368**	**100%**	**22,225,210**	**100%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ 01
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

	MAR.27		JUN.27		SEP.27		DIC.27		MAR.28		JUN.28		JUL.28	
	(Mes 21)	%	(Mes 24)	%	(Mes 27)	%	(Mes 30)	%	(Mes 33)	%	(Mes 36)	%	(Mes 37) Liquidación	%
ACTIVO														
Activo Corriente														
Efectivo	160,665	1%	175,079	1%	275,590	2%	391,331	5%	615,656	14%	2,417,987	100%	-	-
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	285,104	2%	228,083	2%	171,063	2%	114,042	1%	57,021	1%	-	0%	-	-
Total Activo corriente	**445,769**	**2%**	**403,162**	**3%**	**446,653**	**4%**	**505,373**	**7%**	**672,677**	**16%**	**2,417,987**	**100%**	**-**	**-**
Activo no Corriente														
Inversión en Inmuebles	18,076,810	98%	14,461,448	97%	10,846,086	96%	7,230,724	93%	3,615,362	84%	(0)	0%	-	-
Total Activo no Corriente	**18,076,810**	**98%**	**14,461,448**	**97%**	**10,846,086**	**96%**	**7,230,724**	**93%**	**3,615,362**	**84%**	**(0)**	**0%**	**-**	**-**
TOTAL ACTIVO	**18,522,579**	**100%**	**14,864,610**	**100%**	**11,292,738**	**100%**	**7,736,097**	**100%**	**4,288,039**	**100%**	**2,417,987**	**100%**	**-**	**-**
PASIVO														
Préstamos con instituciones bancarias	14,755,553	80%	11,497,217	77%	8,238,882	73%	4,980,546	64%	1,722,211	40%	-	0%	-	-
Excedentes acumulados	(111,434)	-1%	(103,775)	-1%	(10,019)	0%	98,967	1%	316,536	7%	575,987	24%	-	-
Ingresos diferidos	2,036,460	11%	1,629,168	11%	1,221,876	11%	814,584	11%	407,292	9%	-	0%	-	-
TOTAL PASIVO	**16,680,579**	**90%**	**13,022,610**	**88%**	**9,450,738**	**84%**	**5,894,097**	**76%**	**2,446,039**	**57%**	**575,987**	**24%**	**-**	**-**
Patrimonio														
Títulos de participación	1,842,000	10%	1,842,000	12%	1,842,000	16%	1,842,000	24%	1,842,000	43%	1,842,000	76%	-	-
TOTAL PATRIMONIO	**1,842,000**	**10%**	**1,842,000**	**12%**	**1,842,000**	**16%**	**1,842,000**	**24%**	**1,842,000**	**43%**	**1,842,000**	**76%**	**-**	**-**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**18,522,579**	**100%**	**14,864,610**	**100%**	**11,292,738**	**100%**	**7,736,097**	**100%**	**4,288,039**	**100%**	**2,417,987**	**100%**	**-**	**-**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ 01
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

	JUN.25		SEP.25		DIC.25		MAR.26		JUN.26		SEP.26		DIC.26	
	(Mes 0)	%	(Mes 3)	%	(Mes 6)	%	(Mes 9)	%	(Mes 12)	%	(Mes 15)	%	(Mes 18)	%
Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1,357,640**	**100%**
Ingresos por Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,357,640	100%
Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1,317,419**	**97%**
Costo de Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,205,121	89%
Gastos Administrativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,554	4%
Gastos de Venta y Comercialización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,480	4%
Gastos del Fondo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,265	1%
Excedente antes de otros gastos y gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**40,221**	**3%**
Otros gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	0%
Gastos Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,600	8%
Excedente antes impuesto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(74,429)**	**-5%**
Impuesto sobre la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
Excedente del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(74,429)**	**-5%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA CENTRÉ 01
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

	MAR.27		JUN.27		SEP.27		DIC.27		MAR.28		JUN.28		JUL.28	
	(Mes 21)	%	(Mes 24)	%	(Mes 27)	%	(Mes 30)	%	(Mes 33)	%	(Mes 36)	%	(Mes 37) Liquidación	%
Ingresos	**4,072,919**	**100%**	**8,145,839**	**100%**	**12,218,758**	**100%**	**16,291,677**	**100%**	**4,072,919**	**100%**	**8,145,839**	**100%**	-	-
Ingresos por Ventas	4,072,919	100%	8,145,839	100%	12,218,758	100%	16,291,677	100%	4,072,919	100%	8,145,839	100%	-	-
Gastos	**3,805,074**	**93%**	**7,624,134**	**94%**	**11,420,682**	**93%**	**15,261,080**	**94%**	**3,788,021**	**93%**	**7,587,779**	**93%**	**276**	-
Costo de Venta	3,615,362	89%	7,230,724	89%	10,846,086	89%	14,461,448	89%	3,615,362	89%	7,230,724	89%	-	-
Gastos Administrativos	27,729	1%	51,195	1%	70,397	1%	127,701	1%	10,676	0%	17,090	0%	0	-
Gastos de Venta y Comercialización	145,439	4%	290,878	4%	436,318	4%	581,757	4%	145,439	4%	290,878	4%	-	-
Gastos del Fondo	16,544	0%	51,338	1%	67,881	1%	90,175	1%	16,544	0%	49,088	1%	276	-
Excedente antes de otros gastos y gastos financieros	**267,846**	**7%**	**521,704**	**6%**	**798,076**	**7%**	**1,030,597**	**6%**	**284,898**	**7%**	**558,060**	**7%**	**(276)**	-
Otros gastos	150	0%	300	0%	450	0%	600	0%	150	0%	300	0%	-	-
Gastos Financieros	304,700	7%	550,750	7%	733,216	6%	856,601	5%	67,179	2%	80,739	1%	-	-
Excedente antes impuesto	**(37,004)**	**-1%**	**(29,346)**	**0%**	**64,410**	**1%**	**173,396**	**1%**	**217,569**	**5%**	**477,020**	**6%**	**(276)**	-
Impuesto sobre la Renta	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	-
Excedente del ejercicio	**(37,004)**	**-1%**	**(29,346)**	**0%**	**64,410**	**1%**	**173,396**	**1%**	**217,569**	**5%**	**477,020**	**6%**	**(276)**	-

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 VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

San Salvador Centro, San Salvador, 9 de enero de 2025

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 08 de enero de 2025 existe en nuestra nómina de accionistas sólo una sociedad con más del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de **LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa**, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	PARTICIPACION %
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ingeniero Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad **Finance Exchange And Trading Company.**

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré 01,** a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como productos de la emisión.

Atentamente,

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