corresp

Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa - FTIRTNNEO

Monto fijo de la Emisión: hasta US$35,000,000.00

RICORP TITULARIZADORA

TERNOVA

Enero 2024

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

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NNEO NEJAPA – FTIRTNNEO

Por un monto fijo de hasta: US $35,000,000.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa – FTIRTNNEO – se crea, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de los Inmuebles objeto del proceso de titularización. La naturaleza del activo a titularizar son inmuebles por construir valuados por la suma total de US$11,936,043.00 con el propósito principal de la construcción y el desarrollo de los Inmuebles a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto NNeo Nejapa para su operación y alquiler, e incluso 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, por lo que está dirigido 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 podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta treinta y cinco millones dólares de los Estados Unidos de América (US$35,000,000.00).

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 35,000.

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.

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 veinticinco años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

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 y en los demás términos establecidos en el Contrato

de Titularización.

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 2, SCRIESGO, 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 NNEO NEJAPA, en sesión No. JD-13/2023, de fecha diecinueve de octubre de 2023 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTNNEO. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, número JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. 62/2023 de fecha 08 de diciembre de 2023 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones CE-01-2024 de fecha 15 de enero de 2024 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Escritura Pública del Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, otorgado ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano con fecha 02 de enero de 2024, 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 XVII, "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 FTIRTNNEO:
Ricorp Titularizadora, S.A.

Sociedad Originadora:
Progreso e Inversiones, 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

Enero 2024

II. Contraportada

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

I. Estructurador:
Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, 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.
Dirección: 57 Avenida Norte, No.130, 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 de los Inmuebles
Nombre: Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez
Sitio web: N/A
Dirección: Colonia Roma 67 Avenida Sur, número 13-B, Edificio JDR, San Salvador.
Teléfono y Fax: (503) 2133-4620
Contacto: iconsultores.asociados@gmail.com

V. Servicios Notariales:
Nombre: Claudia Arteaga
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Teléfono: (503) 2133-3700
Contacto: carteaga@gruporicorp.com

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

III. Índice

II. Contraportada 2
III. Índice 3
IV. Presentación del Prospecto 5
V. Aprobaciones de la Emisión 6
VI. Características de la Emisión 7
VII. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción 17
VIII. Información Financiera a los Tenedores de Valores 25
IX. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 26
X. Información de la Titularizadora 28
XI. Información del Originador 34
XII. Información del Constructor 37
XIII. Información del Supervisor 40
XIV. Custodia y administración de los Activos Titularizados 41
XV. Desarrollador del proyecto 42
XVI. Otros servicios 44
XVII. Factores de Riesgo 45
XVIII. Clasificación de Riesgo 51
XIX. Representante de los Tenedores de Valores 52
XX. Impuestos y Gravámenes 57
XXI. Costos y Gastos 58
Anexos 60
Anexo 1: Características generales del Proyecto 62
Anexo 2: Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles 64
Anexo 3: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico 66
Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos 68
Anexo 5: Estados Financieros de la Titularizadora 70
Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección 72
Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. 74
Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora 76
Anexo 9: Clasificación de Riesgo 78
Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores 80

En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las catorce horas y cuarenta minutos del día tres de enero de dos mil veinticuatro. Ante mí, Ludina Adriana Navas Flores, Notario, del domicilio de esta ciudad, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y cinco años de edad, Financista, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, 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 municipio y departamento de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, en lo sucesivo denominada "La Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, sociedad que actúa en carácter de administradora del Fondo de Titularización denominado "**FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NNEO NEJAPA**", que puede abreviarse "FTIRTNNEO", con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – cero dos cero uno dos cuatro – uno cero uno – dos, y que en adelante podrá denominarse como "Fondo FTIRTNNEO" o "Fondo", cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** El Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgado por el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las nueve horas del día veintitrés de febrero de dos mil veintidós, ante los oficios notariales de la licenciada Lidia Beatriz Santacruz Sánchez, inscrito en el Registro de Comercio al número **CINCUENTA Y DOS** del libro **DOS MIL CIENTO SIETE** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, 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 Pública del Contrato de Titularización otorgado en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las dieciséis horas del día dos de enero de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de la licenciada 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.-**

LUDINA ADRIANA NAVAS FLORES
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

IV. Presentación del Prospecto

RICORP
TITULARIZADORA

San Salvador, 03 de enero de 2024

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo a este Fondo. Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos se proveerá de para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado NNeo Nejapa y sus diversas etapas y producto de su comercialización generar rentabilidad a través de Dividendos para los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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

Los Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable, los cuales cuentan con una Clasificación Nivel 2, que corresponde a acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Atentamente,

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

V. Aprobaciones de la Emisión

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

- Autorización para Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión **No. JD-01/2012**, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, en sesión número **JD-13/2023**, de fecha 19 de octubre de 2023.
- Autorización de la sustitución de la denominación del Fondo de Titularización, anteriormente denominado "Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora North Logistics" que podía abreviarse como "FTIRTNL" por la nueva denominación: "Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa" que podrá abreviarse "FTIRTNNEO", en sesión número JD-13/2023 de fecha 19 de octubre de 2023.

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

- Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
- Resolución del Comité de Emisiones CE-01-2024 de fecha 15 de enero de 2024 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

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

- Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, en sesión No. CD-62/2023 celebrada el 08 de diciembre de 2023.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Pública otorgada a las dieciséis horas del día dos de enero de dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de la licenciada 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 los Inmuebles a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El proyecto NNeo Nejapa comprende el desarrollo y construcción por etapas de un proyecto inmobiliario de bodegas industriales y logística en el corredor industrial de Nejapa, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto, cuyas matrículas son: a) el primero con matrícula 60016978-00000; y b) el segundo con matrícula 60226232 -00000.

VI. Características de la Emisión[1]

Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTNNEO".
Denominación del Originador:	Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "Progreso e Inversiones" 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 Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, cuya abreviación es "VTRTNNEO".
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 NNeo Nejapa, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	**Monto fijo:** Hasta TREINTA Y 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 etapas, 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 de otras etapas, se

[1] No se presenta la características 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

deberán 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 treinta y 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 este contrato, 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 veinticinco años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
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. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

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

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) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos;

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

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

iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través del Comité que corresponda, 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 los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, de la siguiente forma: a) Los títulos de las series que queden afectas a la opción de compra que puede ejercer la Serie A recibirán una participación en el total del monto de dividendos determinados a distribuir, equivalente a su participación en el total de títulos emitidos por el Fondo de Titularización multiplicada por un factor de

uno punto cuarenta y siete catorce (1.4714). Y b) Las otras Series recibirán, a prorrata, el resto del monto a distribuir. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

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 las facultades 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 Contrato de Titularización. **Quinto**, constitución 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 FTIRTNNEO; **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 del 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 serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago por la adquisición de los Inmuebles, 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.
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 la Bolsa de Valores de El Salvador mediante certificación de Punto de Acta de Junta Directiva de la Titularizadora. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
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 los Inmuebles a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El proyecto NNeo Nejapa comprende el desarrollo y construcción por etapas de un proyecto inmobiliario de bodegas industriales y logística en el corredor industrial de Nejapa, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. El

Proyecto 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.

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 de los Inmuebles a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto NNeo Nejapa para su operación y alquiler, e incluso 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 de los Inmuebles descritos previamente, según el siguiente procedimiento:

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

Adquisición de los inmuebles

Mediante escritura pública de Contrato de Permuta, el originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los Inmuebles ubicados: a) el primero en Nejapa, Hacienda Mapilapa Lote cuatro (Remedición), correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO CERO UNO SEIS NUEVE SIETE OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO; y b) el segundo en Nejapa, Hacienda Mapilapa, Porción A , correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO DOS DOS SEIS DOS TRES DOS – CERO CERO CERO CERO CERO.

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

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido los Inmuebles, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la permuta entregará al Originador hasta la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 11,936,043.00),**quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha cantidad por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNNEO más el complemento en efectivo necesario y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la 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.

2. **Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización.**

Como parte del instrumento público en el 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 los Inmuebles antes descritos. 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 NNeo Nejapa. 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 **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN DÓLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD $4,557,221.82)**, monto que se definirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación antes descritos en el Contrato de Titularización más el complemento en efectivo necesario, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía.

3. **A. Desarrollo del Proyecto de Construcción.**

El Proyecto de construcción comprende varias fases y etapas, las cuales podrán desarrollarse de forma simultánea o consecutiva, pero no necesariamente de forma inmediata, es decir, puede haber un lapso entre estas. Luego de la integración del Fondo de Titularización, el desarrollo del Proyecto por parte del Fondo tiene como condiciones precedentes: 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. La Titularizadora queda expresamente autorizada para contratar a terceros para la gestión y/o administración del proyecto de construcción.

B. Otras etapas, ampliaciones o mejoras.

En cualquier momento, se podrá llevar a cabo tantas etapas, fases, ampliaciones, construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo de los Inmuebles. 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 nuevas etapas, fases, 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 los Inmuebles u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **iv)** 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. La administración podrá incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en los Inmuebles; y **v)** Segregar los Inmuebles, 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.

Opción de compra y correlativa obligación de venta:

El inversionista de la Serie A tiene el derecho, pero no la obligación, de adquirir, sujeto a los términos y condiciones aquí establecidos, el número de títulos de participación que decida de las series que la Titularizadora defina como afectas a la opción de compra en su respectivo acuerdo y aviso de negociación, y por tanto, los inversionistas propietarios de títulos de participación emitidos de esas series afectas a la opción de compra tendrán la obligación de vender sus títulos al inversionista de la Serie A. El inversionista de la Serie A podrá ejercer esta opción notificando por escrito al Fondo de Titularización de su intención de ejercer la opción de compra e indicando la o las series a comprar. Esta opción de compra estará vigente y por tanto podrá ejercitarse únicamente a partir de la fecha en que se cumpla un año luego de construido totalmente el proyecto NNeo Nejapa en todas sus fases. El Fondo de Titularización notificará al mercado la fecha en la que se haya concluido la construcción del proyecto en todas sus fases. El precio de ejercicio de la opción de compra se define como el Valor del Activo Neto Ajustado dividido entre el número de títulos de participación. El Valor del Activo Neto Ajustado se calculará de la siguiente manera: a) La sumatoria de los últimos doce meses del "NOI" del proyecto NNeo Nejapa al cierre del mes inmediato anterior a la fecha de ejecución de la opción, más b) El total de metros cuadrados sin alquilar multiplicado por el precio promedio de alquiler por metro cuadrado del último contrato de arrendamiento firmado multiplicado por doce. c) El resultado de la suma de los dos factores detallados en los literales a) y b) anteriores, será multiplicado por una ocupación de largo plazo del noventa y cinco por ciento (95.00%). d) El resultado del literal anterior c) será dividido entre una "tasa de capitalización" de ocho punto veinticinco por ciento (8.25%). e) Finalmente, al monto resultante del literal anterior d) deberá deducírsele los pasivos financieros del Fondo de Titularización. Los inversionistas de las series a ser adquiridas por efecto del ejercicio de esta opción de compra recibirán una participación equivalente a su participación en el total de títulos emitidos por el Fondo de Titularización multiplicada por un factor de uno punto cuarenta y siete catorce (1.4714) del

	Precio de Compra a prorrata entre los títulos de participación. Para los efectos de la determinación del precio de la opción de compra, se entenderá por "NOI" el Ingreso Operativo Neto, el cual es igual a la sumatoria de todos los ingresos operativos menos los costos y gastos, excluyendo Depreciación, Amortización, Intereses e Impuestos. Una vez recibida por el Fondo de Titularización la comunicación del inversionista de la Serie A, la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. con quince días de anticipación a la fecha de ejecución de la compra de los Valores de Titularización. El inversionista de la Serie A deberá trasladar al Fondo de Titularización los fondos para ejercer la opción de compra más las comisiones aplicables por toda la transacción, con dieciséis días de anticipación a la fecha en la que se materializará la opción de compra por medio de operaciones en Bolsa.
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 SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO**. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 07 de diciembre de 2023 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.
Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
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.

VII. 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 los Inmuebles anteriormente descritos para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. Dada su naturaleza de inmuebles, los activos transferidos no tienen plazo de caducidad, ni tampoco un procedimiento para la sustitución de los mismos.

El proyecto NNeo Nejapa comprende el desarrollo y construcción por etapas de un proyecto inmobiliario de bodegas industriales y logística en el corredor industrial de Nejapa, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

El Proyecto 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.

Los Inmuebles que se adquirirán, a título oneroso, para la integración del Fondo de Titularización, se encuentran ubicados a) el primero en Nejapa, Hacienda Mapilapa Lote cuatro (Remedición), correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO CERO UNO SEIS NUEVE SIETE OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO; y b) el segundo en Nejapa, Hacienda Mapilapa, Porción A , correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador e inscrito a favor del Originador bajo la matrícula SEIS CERO DOS DOS SEIS DOS TRES DOS – CERO CERO CERO CERO CERO.

Inmueble #1:

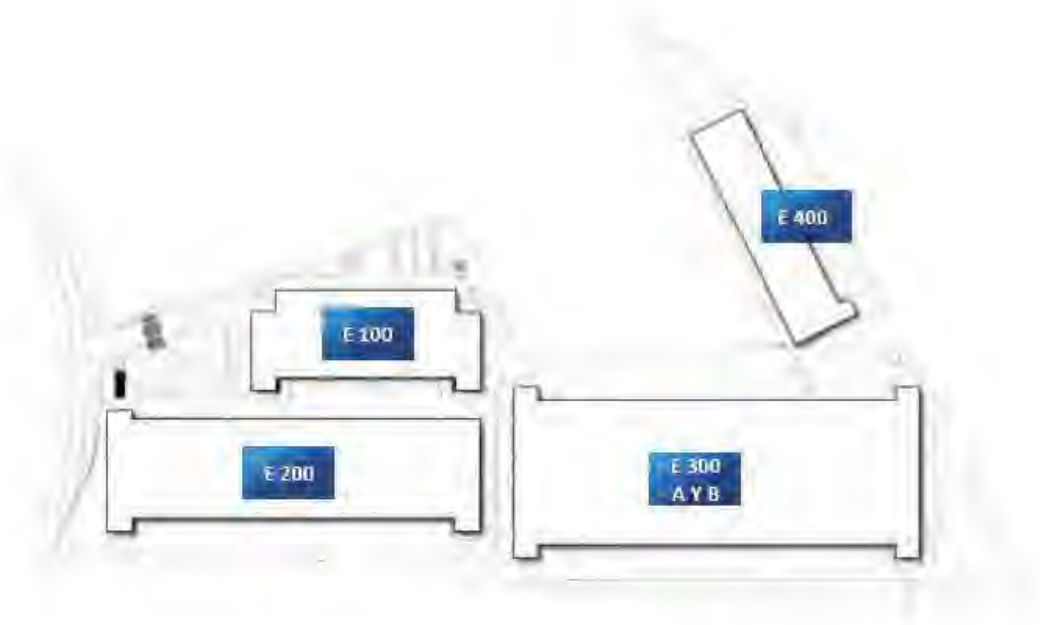
Inmueble #2:

El valor total de los Inmuebles a adquirir y que se pagará mediante permuta es de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 11,936,043.00)**. Según dictamen de valúo, el valor de los Inmuebles asciende a la cantidad de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 11,936,043.00)** , siendo así que los activos titularizados a adquirir representan el 29.84% del monto de la emisión. Sin embargo, vale aclarar que el valor antes referido es respecto del precio de adquisición del terreno sin construcciones, por lo que es esperado que el valor total de los activos a titularizar aumente con el tiempo.

El proyecto de construcción se llevará a cabo en al menos 2 Fases de construcción y comprenderá las áreas arrendables e industriales siguientes:

FASE 1	FASE 2
Bodega B100: 17,709.73 m² **Bodega B200:** 31,256.86 m² **Bodega B300 A:** 34,691.50 m² **Área Verde:** 34,691.50 m² **Pavimentos y estacionamientos:** 58,695.37 m² Nota: Para esta fase, las áreas indicadas en metros cuadrados son estimadas.	**Bodega 300 B:** 16,032.00 m² **Bodega B400:** 11,422.33 m² **Área verde:** 9,095.39 m² **Pavimentos y estacionamientos:** 15,526.52 m² Nota: Para esta fase, las áreas indicadas en metros cuadrados son estimadas.

Situación actual



A la fecha de elaboración de este Prospecto, aún no se ha dado inicio al proceso de construcción del Proyecto. 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.

Valúo

Los Inmuebles ha sido valuado por el ingeniero Carlos Manuel Hernández Vásquez por el monto de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUARENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 11,936,043.00)**, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV – CERO UNO SEIS CUATRO – DOS CERO UNO UNO (PV-0164-2011).

El dictamen y la metodología de valuación de cada 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.

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

Desarrollo del Proyecto de Construcción:

El Parque Logístico NNeo Nejapa tendrá las siguientes características en sus bodegas:

1. Calles principales y de descarga en asfalto.
2. Parqueos para vehículos livianos en asfalto.
3. Vías peatonales habilitadas para discapacitados.
4. Único acceso controlado y seguridad 24 horas con CCTV.
5. Sistema eléctrico primario.
6. Sistema de telecomunicaciones con fibra óptica.
7. Abastecimiento de agua potable.
8. Conexión a Sistema de Alcantarillado municipal.
9. Infraestructura de manejo de sistemas pluviales.
10. Laguna de retención.
11. Luces con sistema solar en postes de calles.
12. Cerramiento perimetral en todo el complejo.
13. Distancia entre columnas: 16 metros.
14. Distancia de primera bahía (anden a primera columna): 17 metros.
15. Estructura principal de columnas y vigas de acero Tipo "I".
16. Cubierta de acero galvanizado tipo TS con iluminación natural.
17. Piso de concreto super plano, con resistencia de 5 toneladas.
18. Fachada principal: pared de block escarpado a 3.5 metros de altura seguido por lamina de acero galvanizado esmaltado.
19. Ventanas con marcos de aluminio y vidrio de 6mm.
20. Previstas sanitarias.

Entre otras características que serán atractivas para los comerciantes que deseen adquirir espacios de almacenaje en Nejapa, que es el corredor industrial de El Salvador con la mejor conectividad vial, con excelentes accesos tanto a oriente como occidente.

Para más información sobre los aspectos técnicos del período de construcción, áreas de construcción de los locales comerciales, área total del estacionamiento, área total a construir, costos de construcción, diseño del proyecto, supervisión del proyecto, organización de ventas, entre otros, ver el Estudio de Factibilidad Técnico – Económico presentado en el Anexo 3 de este Prospecto.

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia de los Inmuebles 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 conforme a las distintas etapas a construirse. 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 alquiler de las naves 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 NNeo Nejapa 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.

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.

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 de los Inmuebles transferidos a favor del FTIRTNNEO, 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 los Inmuebles u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **iii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora;
- **iv)** 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. La administración podría incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en los Inmuebles; y
- **v)** Segregar los Inmuebles, 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.

VIII. 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 NNeo Nejapa 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.

IX. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

1. Ganancias y Pérdidas

1.1. De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad de la parte comercial del Proyecto NNeo Nejapa:

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

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto NNeo Nejapa. La distribución de dividendos se realizará conforme a la siguiente política:

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

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá Dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo, se determine que durante el periodo de gracia de capital no se pagarán dividendos;

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

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

iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través del Comité que corresponda, 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 los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre, de la siguiente forma: a) Los títulos de las series que queden afectas a la opción de compra que puede ejercer la Serie A recibirán una participación en el total del monto de dividendos determinados a distribuir, equivalente a su participación en el total de títulos emitidos por el Fondo de Titularización multiplicada por un factor de uno punto cuarenta y siete catorce (1.4714). Y b) Las otras Series recibirán, a prorrata, el resto del monto a distribuir. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

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:

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. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con quince días de anticipación.

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

X. 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-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, El 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. 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 de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

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

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), 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). 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.

Emisiones realizadas en los últimos cinco años con cargo a:
i) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por el monto de US$20,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de mayo de 2018, bajo el número EM-04-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû 1 por el monto de US$3,000,000.00, fue asentada en fecha 27 de junio de 2018, bajo el número EM-0006-2018 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por el monto de US$25,000,000.00,

fue asentada en fecha 1 de marzo de 2019, bajo el número EM-0001-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iv)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 11 de octubre de 2019, bajo el número EM-0009-2019 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **v)** 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; **vi)** 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; **vii)** 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; **viii)** 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; **ix)** 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; **x)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por el monto de 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.

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.

XI. Información del Originador

Denominación Social:	Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Progreso e Inversiones, S.A. DE C.V.
Número de Identificación Tributario	0501-121212-101-0
Sector Económico:	Sector Inmobiliario.
Actividad Económica:	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
Oficinas Administrativas:	Calle L-3, polígono 0, Lote 1 y 2, Zona Industrial Ciudad Merliot, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que "Progreso e Inversiones, 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.

Antecedentes

Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el municipio y departamento de San Salvador, que forma parte del grupo Ternova quienes se dedican al campo de la Manufactura, Inversiones e Iniciativas de Impacto, siendo que Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. es parte de la rama de inversiones del grupo.

Es importante destacar que el grupo tiene una visión de generar **impactos positivos**, por tanto buscan descubrir e invertir en aquellas compañías o proyectos que materialicen el potencial de su valor.

Ternova es una empresa de origen centroamericano que ha alcanzado importantes acuerdos y certificaciones respecto a sustentabilidad, por ejemplo, es la primera empresa centroamericana en firmar el New Plastic Economy Global Commitment y en contar con la certificación de "Carbono Neutro", adicionales a otras de gran prestigio.

SC6760-1 FS-CER706286 CN-CFR-2019-007

Como propietarios de los Inmuebles, se identificó en Nejapa es un corredor industrial por excelencia en El Salvador, pues cuenta con la mejor conectividad vial y con accesos ideales tanto a oriente como occidente.

Durante los últimos años se han consolidado algunos de los principales centros de distribución del país en este municipio, lo cual coincide con el traslado de importantes compañías a la zona y la tendencia es que esto continúe en el corto y mediano plazo.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
Arturo Alfredo Tona Cristiani	Presidente
Hugo Antonio Arturo Tona Giolitti	Vicepresidente
Hugo Eduardo Tona López	Secretario
Arturo Claudio Enea Tona Giolitti	Primer Director
José Rodrigo Tona Cristiani	Director Suplente

Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización

Progreso e Inversiones 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 los Inmuebles que en dicho instrumento serán descritos y que el objeto del proceso de titularización así integrado es, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación.

El proyecto NNeo Nejapa comprende el desarrollo y construcción por etapas de un proyecto inmobiliario de bodegas industriales y logística en el corredor industrial de Nejapa; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Por lo que, Progreso e Inversiones reconocerá en dicho instrumento que ha brindado a la Sociedad Titularizadora la información y supuestos que sirvieron de base para la elaboración del modelo financiero de la emisión. Por ello, con la finalidad de llevar a cabo dicho objeto, Progreso e Inversiones:

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 NNeo Nejapa con los que cuenta actualmente según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización, y que se agregará al Legajo de Anexos del Protocolo, por lo que se considerará parte integrante del mismo. 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 NNeo Nejapa. 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 **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN DÓLARES CON OCHENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$4,557,221.82)**, monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de

Derechos, y el cual se pagará al Originador ya sea en efectivo y/o por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTNNEO, y que serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la 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 VTRTNNEO que se han proyectado en el modelo financiero de la emisión para cubrir el presupuesto de construcción del Proyecto NNeo Nejapa, en caso no logren colocarse en el mercado.

Aportes Adicionales

El Originador, aceptará en el contrato de permuta a suscribir que, sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, Progreso e Inversiones como titular de los valores de la Serie A se obliga a realizar aportes adicionales si durante la construcción de cualquier fase en los Inmuebles 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 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 requerido. 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.

II. **Requerimiento.** Cuarenta y cinco 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 y/o 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.

XII. Información del Constructor

A la fecha de elaboración de este Prospecto aún no se tiene contrato un constructor para el desarrollo del Proyecto NNeo Nejapa, sin embargo a la fecha se cuenta con la contratación de la empresa que realizará la terracería de los Inmuebles siendo la información de dicho contratista la siguiente:

Denominación Social	Global Parts, Sociedad Anónima de Capital Variable.
Número de Identificación Tributaria	0614-210416-109-0
Sector Económico	Preparación de terrenos
Oficinas Administrativas	Calle Chanmico, #25 y 26, Hacienda Sitio del Niño, San Juan Opico, La Libertad.

La empresa Global Parts, S.A. de C.V. ha participado en la ejecución de proyectos como:

	Puerta del Alma
Paseo del Jaguar	

	Paseo del Prado
Mina Roca Panchimalco	

Para la ejecución del proyecto NNeo Nejapa, la empresa Global Parts, S.A. de C.V. ha sido contratada para ejecutar servicios de movimiento de tierras para efectos de iniciar el proceso de terracería de los Inmuebles.

Adicionalmente se informa que, una vez se constituya el Fondo, el constructor de las edificaciones será electo por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. bajo los siguientes criterios:

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; y
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 el proceso de selección de la compañía constructora, los aspectos técnicos del período de construcción, áreas de construcción de los apartamentos, 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.

XIII. Información del Supervisor

A la fecha de elaboración de este Prospecto aún no se tiene contratado un supervisor para el desarrollo del Proyecto NNeo Nejapa, sin embargo una vez se constituya el Fondo, el supervisor será electo por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. bajo los siguientes criterios:

Política de supervisión:

Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administrador 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.

XIV. 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, por lo que no existe un administrador del inmueble (activo titularizado).

XV. Desarrollador del proyecto

Inicialmente, la Sociedad **LATAM LOGISTIC S.A.** que en adelante podrá denominarse "LATAM", será contratada con cargo al Fondo de Titularización, por la Titularizadora para desempeñar actividades de desarrollo del Proyecto, tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa.

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. La Sociedad Titularizadora podrá sustituir o adicionar otros administradores en cualquier momento, sin que para ello se deba modificar la presente escritura

Para la administración de los activos titularizados, adicional a lo antes previsto, también 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 NNeo Nejapa, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

2. Condiciones para la administración de los inmuebles: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **iv)** 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. La administración podrá incluir la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos generados por la operación de los Inmuebles, de contabilización, de registro de pagos y otros de naturaleza análoga sobre dichos flujos, por cuenta del Fondo de Titularización. Una vez finalizada la construcción de cada una de las etapas del Proyecto, los inmuebles construidos podrán ser entregados en Administración mediante la suscripción del contrato correspondiente. La entrega en administración podrá ser total o parcial, conforme se concluyan cada una de las etapas del proyecto de construcción en los Inmuebles; y **v)** Segregar los Inmuebles, 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 arrendar de forma total o parcial los Inmuebles; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora.

4. Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación: Se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimiento y no se tengan evidencias de la posibilidad

del cobro, deberán reconocerse como pérdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

5. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: 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 en los Inmuebles 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 de los Inmuebles.

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

6. Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros: La gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.

7. Políticas y lineamientos para el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones: La Titularizadora podrá efectuar con cargo al fondo, el mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones a los inmuebles que adquiera, con lo que se busca la conservación del valor de los inmuebles o bien, que aumente el valor de los mismos. El mantenimiento, reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones podrá ser contratado de forma directa por la Administración del Fondo a un tercero o bien por el 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.

XVI. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, 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.
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 de los Inmuebles:
Nombre: Ing. Carlos Hernández
Sitio web: N/A
Dirección: Colonia Roma 67 Avenida Sur, número 13-B, Edificio JDR, San Salvador.
Teléfono y Fax: (503) 2133-4620
Contacto: iconsultores.asociados@gmail.com

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

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

XVII. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa son los siguientes:

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

Riesgo legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización o la sociedad administradora deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero, 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 la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior arrendamiento 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, los posibles cambios en el marco regulatorio que rige al Fondo de Titularización podrían dificultar el ambiente operativo y de negocios del proyecto, como del Desarrollador del proyecto. Esto afectaría específicamente en el entorno de los procesos ya establecidos, nuevos controles y/o requerimientos de información, 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, 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.

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 operación 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.

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; y (4) mecanismos para la ampliación del financiamiento y/o la colocación de nuevas series y/o tramos.

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.

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: Contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo y de lucro cesante. 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 de una vez cada doce meses 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.

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: Contratación de seguros. 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.

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.

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.

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.

Riesgo de fallas o atrasos en la construcción

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 y venta 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.

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”, lo cual puede causar un alza en los costos del proyecto.

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.

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 o alquilar debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias de los compradores o inquilinos que se esperan para los Inmuebles, entre otros, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación e ingresos del Fondo de Titularización.

Entre estos factores se incluyen tendencias negativas de precio, presiones provenientes por la competencia y/o nuevos esquemas de trabajo 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 el alquiler de los inmuebles del Fondo de Titularización.

La inversión se puede ver afectada si el proyecto no se logra vender en el tiempo esperado o en los precios esperados, o si aun no vendiéndose se imposibilita o atrasa su alquiler, afectando los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas.

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. Lo anterior, debe ir en sintonía en que la Titularizadora mantenga un diagnóstico y control de oportunidades de los servicios ofertados por el Fondo de Titularización, con el fin de 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 alquiler.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

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

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos. Asimismo, la Titularizadora 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.

3. Otros factores de riesgo

Riesgos de liquidez

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

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

Riesgo de lavado de dinero

Este riesgo proviene de incorporar activos y flujos de procedencia ilícita al Fondo de Titularización. En cuanto a los bienes Inmuebles, el Originador ha declarado su procedencia lícita, mientras que en relación a los flujos que percibirá el Fondo de Titularización se tiene como mitigante el requerimiento al Administrador de políticas de control y prevención de lavado de dinero y activos. Por otra parte, Ricorp Titularizadora, S.A. como sujeto obligado de las normas anteriormente referidas, ejercerá adicionalmente los controles correspondientes.

Riesgo Reputacional

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

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

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.

XVIII. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por SCRIESGO, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por SCRiesgo, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Sesión Extraordinaria de su Consejo de Clasificación de Riesgo del 07 de diciembre de 2023 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.

XIX. 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
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-03/2023 de fecha nueve de marzo de 2023, 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 NNeo Nejapa.
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

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

1) Recibir y administrar, conforme lo regula la Ley de Titularización de Activos, la normativa aplicable y este contrato, el pago de los Valores de Titularización e ingresarlos al Fondo FTIRTNNEO, mientras no se haya otorgado la Certificación de haberse integrado el Fondo;

2) 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;

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

4) 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;

5) 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;

6) Dar visto bueno en la sustitución de activos, de acuerdo a lo pactado en el Contrato de Titularización; y

7) Cualquier otra facultad y obligación que le confiera la ley, la normativa aplicable y el presente Contrato.

Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.

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

1. Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
- **1.1.** Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
- **1.2.** Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
- **1.3.** Haber tenido a la vista la solvencia tributaria 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;
  - 7.1.2. Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores;
  - 7.1.3. Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;
- **7.2.** Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
  - 7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de

gravámenes, prohibiciones o embargos 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. 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.

XX. 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.

XXI. Costos y Gastos

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado

Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%
Casa Corredora de Bolsa (Colocación y Comercialización), únicamente en caso sea necesario búsqueda de inversionistas directamente por la Casa Corredora de Bolsa.	0.80000%
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]	0.55%
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]	$15,000
Asesoría Legal[6]	$5,000
Prospectos y certificados	$300

Costos Periódicos (anuales)

Clasificadora de Riesgo[7]	$11,500.00
Auditor Externo[8]	$4,200
Representante de Tenedores[9]	$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[10]	0.65%

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

[3] Calculada sobre el valor total y final, es decir, en caso se decida por parte de la administración del Originador incorporar más construcciones dentro de los Inmuebles se cobrará la comisión sobre el valor total y final de todo el Proyecto incluyendo dichas construcciones adicionales. La comisión de estructuración será pagadera por el Fondo de Titularización al momento de la primera colocación de los valores de titularización o al realizarse incorporaciones de construcciones al Proyecto. El valor del Proyecto se ha estimado inicialmente en SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$65,543,974.00).

[4] Con un monto máximo de US$581.95 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] Pagadera al momento de la primera colocación.

[7] 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. A partir del segundo año, se aplicará un incremento anual del uno punto cinco por ciento (1.5%).

[8] 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.

[9] El costo tendrá un incremento de US$500.00 a la cuota anual cada 2 años, con un máximo de US$13,000.000 revisable a los 13 años.

[10] La comisión por administración es anual sobre el valor del activo neto del mes anterior, fijándose un monto mínimo de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,000.00) mensuales y un máximo de VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$25,000.00) mensuales.

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; c) RETIRO DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento del valor de los contratos; d) CONSTANCIAS: Un pago mensual de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y e) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago mensual de cero punto cero cuarenta y ocho por ciento sobre el monto de dividendos efectivamente pagado. El perito valuador recibirá anualmente honorarios por sus servicios de hasta DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

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

El Fondo también reintegrará al Originador los gastos relacionados con la preparación de documentos para este proceso de titularización, los cuales tendrán un monto máximo de hasta siete mil dólares de los Estados Unidos de América.

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.

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 de los inmuebles a desarrollar:

Ubicación	a) Nejapa, San Salvador, Hacienda Mapilapa Lote cuatro (Remedición), correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador; b) Nejapa, San Salvador, Hacienda Mapilapa, Porción A, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador.
Espacios y estructuras que lo compondrán	**FASE 1:** El proyecto NNeo Nejapa en su primera fase incluirá: Bodega B100: 17,709.73 m² Bodega B200: 31,256.86 m² Bodega B300 A: 34,691.50 m² Área Verde: 34,691.50 m² Pavimentos y estacionamientos: 58,695.37 m² Nota: Para esta fase, las áreas indicadas en metros cuadrados son estimadas.
	FASE 2: El proyecto NNeo Nejapa en su segunda fase incluirá: Bodega 300 B: 16,032.00 m² Bodega B400: 11,422.33 m² Área verde: 9,095.39 m² Pavimentos y estacionamientos: 15,526.52 m² Nota: Para esta fase, las áreas indicadas en metros cuadrados son estimadas.
Área total del terreno	a) 172,357.39 m² b) 57,056.85 m²
Área total a construirse	185,627.35 m²
Número de niveles a construirse	1
Descripción de zonas verdes	Se dejará al menos el 20% de zona verde con grama y vegetación ornamental de bajo mantenimiento
Amenidades	Parqueos, Vigilancia, circuito CCTV, Alumbrado, calles asfaltadas, carril de acceso, entrada única, áreas de descanso
Distribución y áreas a desarrollarse	**FASE 1:** El proyecto NNeo Nejapa en su primera fase incluirá: Bodega B100: 17,709.73 m² Bodega B200: 31,256.86 m² Bodega B300 A: 34,691.50 m² Área Verde: 34,691.50 m² Pavimentos y estacionamientos: 58,695.37 m² Nota: Para esta fase, las áreas indicadas en metros cuadrados son estimadas.
	FASE 2: El proyecto NNeo Nejapa en su segunda fase incluirá: Bodega 300 B: 16,032.00 m² Bodega B400: 11,422.33 m² Área verde: 9,095.39 m² Pavimentos y estacionamientos: _15,526.52 m²

	Nota: Para esta fase, las áreas indicadas en metros cuadrados son estimadas.
Cantidad de plazas de parqueo	1 por cada 250 m² de construcción
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	Bloque sistema mixto a primera altura, en segunda altura Lámina HG #24 tipo TS 18B esmaltada Light gray.
Sistema antisísmico implementado	Zapatas y Columnas de acero perfil H (IPR) empotradas con pernos de acero, con vigas de techo
Tecnología en eficiencia energética utilizada	Se colocarán paneles traslucidos de última generación en el 7% de techos lo cual ahorra hasta un 70% de iluminación en el día y los sistemas electromecánicos están diseñados para ser lo de menor consumo de energía para sus funciones
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto en todas sus Fases	Inicio: 15 de agosto 2023 Final: 15 agosto 2026
Modo de ejecución (construcción por etapas o fases y el plazo máximo estimado para cada una)	Construcción por etapas o fases, según demanda de clientes, por contratos individuales por especialidades B300 A: diciembre 2023-agosto 2024 B300 B: abril 2024- enero 2025 B200: agosto 2024- agosto 2025 B100: agosto 2025- agosto 2026 B400: _agosto 2024 – mayo 2025 Nota: son los tiempos máximos estimados, pero en caso de tener demanda se construirán bodegas simultáneamente.
Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	Se contratará una firma Consultora para la supervisión de la obra a tiempo completo, que será monitoreada por un Project Manager y respaldada por un Laboratorio de suelo y materiales independiente. Lo cual garantizará el cumplimiento de la normativa vigente y el acatamiento de las Especificaciones Técnicas en cuanto a Calidad y procesos constructivos.

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles

INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE

TERRENO USO INDUTRIAL-ALMACENAMIENTO

Sitio conocido como El Cambio de la Hacienda Mapilapa, Carretera a Quezaltepeque, En Kilometro 22, Granja El Milagro, Jurisdicción del Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable

A solicitud de:

TERNOVA.

San Salvador, 08 de agosto de 2023.

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE SUBURBIO URBANO

A. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE.

PROPIEDAD DE: Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable.
SOLICITA: Eduardo Vidal por TERNOVA
A PRESENTAR A: TERNOVA
PRESENTA: Ing. Carlos Hernández PV-02062010

PROPOSITO Y USO DEL VALÚO: Actualización del valor de mercado del inmueble (valor actual del terreno), por modificación de área registral por proceso de remedición.

INSUMOS CLAVES UTILIZADOS Y LIMITACIONES: Escritura de remedición del inmueble, Plano de Levantamiento Topográfico, Inspección de campo (No Levantamiento topográfico), consulta Catastral, Ubicación Catastral, Certificación Extractada.

El valor del inmueble en libro según propietario actual es de $3,400,000.00 Dólares.

FECHA DE INSPECCIÓN: martes, 18 de julio de 2023
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME: martes, 08 de agosto de 2023

UBICACIÓN REGISTRAL: Sitio conocido como El Cambio de la Hacienda Mapilapa, Carretera a Quezaltepeque Kilómetro 22, Granja El Milagro, Jurisdicción del Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador. Contiguo a Plantel Coca Cola Nejapa. Identificación catastral 0609R10-1431.

SITUACIÓN LEGAL:
El inmueble está compuesto por un solo cuerpo bajo la matricula registral 60016978 - 00000, a favor de Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable - PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad. Según antecedente inmueble afectado por una servidumbre de tránsito sobre una franja de un Área de 3,411.09m2 a favor de la Sociedad Corcho y Lata S.A.

de C.V; y una servidumbre voluntaria de alcantarillado y aguas lluvias, gratuita y a perpetuidad a favor de Corcho y Lata S.A. de C.V. sobre una franja de Área de 1,304.09m2,

Gravamen:
1.- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO A favor de CORCHO Y LATA, SOCIEDAD ANONIMA - CORLA, S.A., con un Derecho de 100% de SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. un monto de ***0 Dólares, equivalentes a 0 Colones ***. para un Plazo de 0 (Meses), SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. Notario VEGA ALVAREZ, CLAUDIA ELISA. Bajo el asiento de Inscripción número 6 de la Matrícula 60016978-00000.
Se anexa Certificación Extractada del inmueble.

B. INFORMACIÓN ESPECÍFICA PARA INMUEBLES DE URBANOS Y RURALES DE USO GENERAL.

i. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.

1. UBICACIÓN-LOCALIZACIÓN.

El inmueble se ubica en Autopista que de San Salvador comunica al municipio de Nejapa y Quezaltequepe, Departamento de San Salvador, Kilometro 22 (tramo de Nejapa-Quezaltepeque), Lugar conocido anteriormente como El Cambio de Hacienda Mapilapa, Granja El Milagro, Hoy Plantel Coca Cola Nejapa. en el sector se han desarrollado zonas de tipo residencial, algunas áreas rusticas con cultivo de caña y otros sin cultivar, pequeñas fincas familiares y estructuras de uso industrial y/o servicios. La zona cuenta con los servicios básicos de agua potable, drenaje de aguas lluvias, energía eléctrica, telefonía y transporte público. Las aguas negras son tratadas de forma independiente, tanto en los proyectos residenciales, industriales y de servicios específicos, han diseñado e implementado sus propios sistemas para el manejo de aguas residuales y de desechos, sin embargo, el inmueble cuenta con servicio de aguas negras, según lo manifestado en constancia emitida por alcaldía (documento que se anexa), siendo un extra que no tienen todos los inmuebles de la zona.

Partiendo del inmueble en dirección nor-poniente contiguo se ubica el Plantel Coca-Cola Nejapa, en esa misma dirección a 2.8Km centro urbano del municipio de Quezaltepeque. En dirección sur-oriente a 1.0 Km Urbanización Quintas San Antonio, a 2.1km Centro Comercial Metrópolis San Gabriel, en esa misma dirección a 6.5 Km Redondel Integración con Carretera de Oro y Bulevar Constitución. En dirección Oriente a 1.4 Km se localiza el centro Urbano del Municipio de Nejapa. Por lo antes expuesto la calificación de la ubicación del inmueble es considerada como muy buena a excelente. Por la localización estratégica para la logística en la zona existe una demanda de inmuebles para uso de bodegaje y almacenamiento, lo que incide en mayor demanda y menor oferta, causando precios al alza.

2. CONDICIONES Y FACTIBILIDAD DE LAS VÍAS DE ACCESO

ACCESO DIRECTO: Principal por Autopista Quezaltepeque-Nejapa (RN07W), de forma secundaria por Calle La Granja que comunica a Comunidad Calle Vieja y al casco urbano del Municipio.

TIPO DE RODAJE: Concreto Hidráulico ESTADO DEL RODAJE: Bueno, en calle principal (Autopista). En calle segundaria de concreto asfaltico en muy buen estado, y concreto hidráulico en intermedio estado (Calle La Granja).

3. DESCRIPCIÓN DE LA CONDICIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

SERVICIO O INFRAESTRUCTURA	CUALIFICACIÓN SEGÚN ESTADO		
	INMUEBLE	ENTORNO	OBSERVACIÓN
ACERA:	Si posee	Si posee	Predominan en la zona áreas para bodega de tipo industrial y áreas de servicios comerciales varios. Además, núcleos residenciales privados,
CUNETAS:	Si posee	Si posee	
CORDONES:	Si posee	Si posee	
A. POTABLE:	Posee factibilidad	Si posee	
A. NEGRAS:	Sistema individual (habitacional).	Sistema individual y Red Publica	
A. LLUVIAS:	Si posee	Si posee	
E. ELÉCTRICA:	Si posee	Si posee	
ALUMBRADO PUB.:	Si posee	Si posee	
TREN DE ASEO:	Existe factibilidad	Si posee	
ENTORNO SOCIAL:	Bueno	Bueno	
SEGURIDAD PUBLICA:	Bueno	Bueno	
OTROS CENTROS DE SERV.:	En el área urbana de Nejapa: panaderías, carpinterías, centros educativos, planta de desechos sólidos, parque, mercado, policía, casa comunal y de cultura.		

4. DESCRIPCIÓN DEL VECINDARIO O COLONIA.

Zona denominada corredor comercial e industrial, las construcciones predominantes son de tipo formal, destinadas para el uso de almacenaje (bodega), comercio-servicio, y habitacional de tipo complejo urbano. Los factores que más influyen en la comercialización de este tipo de bien es la factibilidad de intercomunicación por vía terrestre para las principales carreteras del país siendo optimo en localización logística, dada la factibilidad de intercomunicación a las principales carreteras que comunican con todo el territorio nacional. Además, existe un creciente desarrollo urbanístico de tipo residencial y comercial que aumentan la demanda de bienes y servicios, incidiendo en mayor utilización de los centros comerciales existentes e impulsando el crecimiento de ellos.

ii. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

1. ÁREA DEL INMUEBLE.

El inmueble está conformado por un solo cuerpo, cuenta con descripción técnica con rumbos, distancias y colindancias, que delimitan el perímetro, según detalla diligencias y escritura de remedición:

Cuerpo	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
60016978-00000	172,357.39 m2	
SUMA	172,357.39 m2	172,413.82 m2
	246,608.95 Vr2	246,689.69 Vr2
	24.66 Mz	24.67 Mz

Área Registral	172,357.39 m2
Área de Servidumbre de transito	3,411.09 m2
Área de Servidumbre de Alcantarillado y aguas lluvias	1,304.09 m2
Área Útil	167,642.21 m2
	23.99 Mz

MEDIDAS PERIMETRALES.

Según escrituras provistas, descripción técnica con rumbos y distancias. El inmueble forma y está constituido por un solo cuerpo registral, sin embargo, existen dos áreas gravadas como servidumbres, pero no son delimitas ni ubicadas de forma precisa en escritura.

Dado que el objetivo del informe es determinar el valor del inmueble y no la cabida real, solo se detallan algunos elementos. Físicamente el perímetro del inmueble se encuentra delimitado en todo el perímetro.

NORTE: 11 Tramos rectos, Tres Montañas S.A. de C.V.

ORIENTE: 17 Tramos rectos, Lotificación Galera Quemada con calle vecinal de ancho variable de por medio.

PONIENTE: 1 tramo recto, Embotelladora Salvadoreña S.A. de C.V.

SUR: 24 tramos rectos, Lotificación Granja Galera Quemada, con carretera que de Nejapa conduce a Quezaltepeque.

Delimitación del perímetro del inmueble .___

2. VOCACIÓN Y USO DE SUELO.

ZONA CLASIFICADA COMO: Industrial, Almacenamiento y Comercio-Servicio.

USO ACTUAL DEL TERRENO: Espacio Abierto y pasto de ganado vacuno.

MEJOR USO: Almacenamiento.

FORMA DEL TERRENO: Irregular, delimitado con elementos constructivos tapial en costado poniente y norte, en el resto cerco de madera y alambre.

RELIEVE Y PENDIENTES DEL TERRENO: Ondulado (5 - 12%) dominante en el terreno. Se observa en interior del inmueble quebrada de drenaje natural.

3. DESCRIPCIÓN DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE.

COBERTURA VEGETAL: Cobertura vegetal menor, pasto silvestre, arboles nativos.

4. CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La calidad del suelo es adecuada para el uso actual, clasificada como un suelo de tipo limo-arenoso, con presencia de rocas.

5. SERVIDUMBRES, CERCOS, MANANTIALES Y OTROS ASPECTOS RELEVANTES.
   SERVIDUMBRE: Según escritura el inmueble esta afectada por dos servidumbres, especificando la cabida de la extensión superficial de cada servidumbre, pero no la delimita con rumbos y distancias. Existe afectación por quebrada de drenaje de aproximadamente 21,400m2 que reduce el área efectiva útil.

   CERCOS: Inmueble completamente delimitado por elementos constructivos formales de los colindantes en costado poniente y norte, en costado oriente y sur cerco de postes y alambre de púas.

   ELEMENTOS NATURALES, CULTURALES Y TURÍSTICOS: Lugares turísticos-religioso en el casco urbano del municipio durante periodos de fiestas patronales.

OBSERVACIÓN DEL TERRENO: El terreno se encuentra delimitado completamente con elementos cerco formal. Existe diferencia entre el área registral y el dato estimado en ubicación catastral. El inmueble cuenta con tramites y permisos por autoridad de institución competente, lo que garantiza la calificación y el desarrollo de proyectos de infraestructura para uso industrial, bodega, almacenamiento, y los que tengan menores requisitos a los antes listados.

Los tramites, calificaciones, realizados y anexados al documento:

- Calificación de Lugar para proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”, concediendo el uso de suelo para actividades de almacenamiento, Resolución CL 0383-2021OPAMSS.
- Línea de Construcción para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”, sobre Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W y Calle La Granja. Resolución LC 0173-2021 OPAMSS.

- Factibilidad para Drenaje de Aguas Lluvias para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics” Resolución 0099-2021 OPAMSS.

- Factibilidad de Conexión de servicio de agua potable a partir de la red del Sistema Municipal de Aguas Rio San Antonio (SMARSA), para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”. Alcaldía Municipal de Nejapa-SMARSA.

- Factibilidad de conexión de servicio de acueductos a partir de la red de ANDA para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”, Certificado de Factibilidad Nº 496/2021 Ref. Ur. 32.949.2021 ANDA.

- Constancia de conexión de aguas negras a pozo colector, para aguas residuales del tipo ordinario, 28 de junio 2022, Alcaldía Municipal de Nejapa.

- Constancia de Factibilidad de la recolección de residuos sólidos comunes durante el periodo constructivo y de funcionamiento, 06 julio 2021, Alcaldía Municipal de Nejapa.

- Factibilidad de servicio de energía eléctrica, para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”, AES EP-090079-2021

iii. DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL INMUEBLE

Las construcciones existentes en el inmueble, por el tipo y estado de conservación no son sujetas de valuación.

Obras Exteriores: Elementos constructivos que resguardan el terreno general.

OBRAS DE CERRAMIENTO: El perímetro general del terreno está delimitado por cerco de alambre de púas y postes de madera o vegetación.

JARDINERÍA: grama silvestre, con plantas de vegetación menor.

PUERTAS/PORTONES: Portón abatible a base de marcos de acero de tubo industrial y forro de malla ciclón, para acceso al terreno.

CONDICIONES DE DESCARGA Y TRATAMIENTO DE AGUAS

Aguas Servidas: Descarga a sistema individual propio, y factibilidad de servicio público para proyecto de bodega.

Aguas Negras: Descarga a sistema individual propio, y factibilidad de servicio público para proyecto de bodega.

Aguas Pluviales: Descarga a sistema de red de drenaje público.

Desechos o Residuos: Tren de aseo municipal, y factibilidad de servicio público para proyecto de bodega, durante el funcionamiento.

Servicio e Instalaciones energía eléctricas: 120V, y factibilidad de servicio eléctrico para media tensión de 3 fases más neutro.

iv. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECOLÓGICO.

El entorno y condiciones ambientales aparentes, están considerados según planes municipales como zonas de desarrollo residenciales, comercial, industrial y de otros usos productivos, las cuales tienen regulaciones en cuanto al manejo de áreas verdes y de protección socio-ambientales. El entorno se encuentra dentro de esos parámetros.

v. RIESGOS FUNDAMENTADOS Y CONSIDERACIONES.

Para efectos de valuación se consideró el área registral y se cotejo con el área estimada según datos catastral y levantamiento topográfico proporcionado, dado que no es el objetivo del informe verificar o establecer la cabida real del inmueble con la precisión de un levantamiento topográfico. Sin embargo, por el trámite aprobado de Calificación de Lugar y Línea de Construcción se tiene certeza sobre el área física del inmueble que es útil para el desarrollo de cualquier tipo de proyecto.

Se han considerado los servicios y factibilidades aprobadas como valores de ponderación en el valor del terreno, dado que son garantías sobre la capacidad de desarrollo en el inmueble, y que robustecen de forma no especulativa el equipamiento de servicios al inmueble para uso distinto al habitacional, es decir garantizan el desarrollo de un proyecto de tipo almacenamiento, bodegaje o industrial bajo las consideraciones emitidas en los respectivos tramites, constancias y/o permisos.

La quebrada interna que reduce el área útil en aproximadamente 21,400m2, y requiere un manejo hidráulico adecuada, mientras que la mayoría de terrenos disponibles en la zona por ser de menor tamaño no desarrollan esa topografía, ofertando casi el 100% de área útil, siendo esto un factor que afecta el valor del inmueble.

Se recomienda anexar ubicación catastral y certificación extractada, con la información actualizada según remedición.

vi. VALOR DEL INMUEBLE

El Valor del bien se basa en las condiciones en la fecha del valúo. Estableciendo el Valor de Mercado a partir del Enfoque Comparativo o de Mercado, Con base a Homogenización[1] de valores.

El valúo no incluye pagos de impuestos o derechos que deban correr a cargo de un comprador potencial, por lo tanto, el valor del inmueble no considera gastos de esa naturaleza.

Terreno Parque Industrial North Logistics Km 22	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Area Escritura m2	Total
Valor de referencia de optimo (máximo):	$ 62.94	$ 43.99	172,357.39	**$ 10,848,900.34**
Valor de referencia de Prudencial (Min):	$ 49.92	$ 34.89		$ 8,604,099.93
Valor recomendable C/V :	$ 56.43	$ 39.44		$ 9,726,500.14

[1] Ver Tabla de Homogenización del método comparativo (Art 28 , “a”; NRP-27).

vii. CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO[2] = $9,726,500.00

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS PUNTO CERO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El valor de mercado determinado refleja efectivamente el importe por el cual puede intercambiarse un Bien entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua. El método utilizado es por enfoque de mercado por comparación, utilizando método de homogenización con medidas de tendencia, resaltando en el análisis un coeficiente de variación menor al 15% , para validar el análisis estadístico de los datos.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".
El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Ing. Carlos Hernández
Código Autorización PV02062010.
No Asiento Registral PV–0164–2011

martes, 08 de agosto de 2023

[2] Considerando el valor promedio del análisis de homogenización.

Tabla de Homologación valor del inmueble.

Tabla de Homologenización Metodo Comparativo ®					
Factor	**Sujeto Terreno Parque Industrial North Logistics Km 22**	C42 _0609R11-107	C36_0609R10-1119	C54_ 0609R11-1118	C47_ 0602R03-664 y 2164
Descripcion		Contiguo a Quintas San Antonio	x Coca Cola	Ex Finca Suarez, atrás de vidri	Zona San Gabriel
Link/ UC	0609R10-1431	https://www.facebook.com/groups/16164967184	https://www.facebook.com/marketplace/item/5	Consulta Registral	https://www.facebook.com/marketplace/item/7
Valor Global	¿?	$ 2,880,000.00	$ 2,139,046.00	$ 1,422,000.96	$ 38,350,000.00
Valor/monto PU	¿?	$ 85.85	$ 93.00	$ 52.89	$ 93.00
Promedio=	$ 77.25	**Desv. Est =**	$ 21.40	**Coef. Variac.=**	28%
A) Fuente	x	5 Inmobiliaria	5 Inmobiliaria	2 Transaccion	5 Inmobiliaria
Factor	1	0.75	0.75	1	0.75
Factor Actualizacion	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
B) Tamaño m2	**172,357.39**	**33,547.67**	**23,000.00**	**26,887.64**	**412,356.72**
Relacion C/S	1	-5.14	-7.49	-6.41	+2.39
Factor	**1**	**0.90**	**0.80**	**0.80**	**1.00**
C) Ubicación	**2 Muy Bueno**	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	3 Bueno	1 Optimo
Factor	1	1	1	1.1	0.9
D) Acceso a Carreteras/C Ppl	**1 Optimo**	2 Muy Bueno	3 Bueno	3 Bueno	1 Optimo
Factor	**1**	**1.05**	**1.1**	**1.1**	**1**
E) Entorno Inmediato	**3 Bueno**	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno
Factor	1	0.9	1	0.9	0.9
F) Conservacion	**2 Muy bueno-MB**	1 Óptimo-O	1 Óptimo-O	3 Bueno B	3 Bueno B
Edad	20	20	20	20	20
VUT	50	50	50	50	50
Q	0.9968	1	1	0.9748	0.9748
D. Ross-Heideck	0.720429288	0.722742063	0.722742063	0.704528963	0.704528963
Fac. D R-H	1	**0.9968**	**0.9968**	**1.022568732**	**1.022568732**
G) Pendiente-topo	**4 Ondulado (5 - 12%)**	3 Ondulado suave (3 - 4 %	3 Ondulado suave (3 - 4 %	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)
Factor	1	**0.95**	**0.95**	**1**	**1**
H) Infraestructura Urbana	**2 Muy Bueno**	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno
	1	**1**	**1.05**	**1**	**1**
I) Hidraulica,AP, AN, ALL	**2 Muy Bueno**	4 Medio	4 Medio	3 Bueno	2 Muy Bueno
	1	1.1	1.1	1.05	1
J) Resguardo a riesgo natural	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	1 Optimo	2 Muy Bueno	3 Bueno
	1	1	0.95	1	1.05
K) Calidad del Acceso	1 Optimo	1 Optimo	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	1 Optimo
	1	1	1.05	1.05	1
	Optimo	Bueno	Bueno	Bueno	Medio
	1	1	1	1	1
M) Callificacion, Facti y Perm	1	1.05	1.1	1.1	1.05
N) Area Util Efectiva x quebra	88%	100%	100%	100%	95%
	1	0.88	0.876	0.876	0.922
Factor Global	1	0.611008539	0.693683274	0.946193016	0.631381515
Valor ajustado PU		$ 52.45	$ 64.51	$ 50.04	$ 58.72
Promedio=	$ 56.43	**Desv. Est =**	$ 6.51	**Coef. Variac.=**	12%
Mediana=	$ 55.59		**Total=**	$	9,726,500.14
Valor ajustado Global		$ 1,759,704.59	$ 1,483,820.43	$ 1,345,487.38	$ 24,213,481.12
Promedio=	$ 7,200,623.38	**Desv. Est =**	11343212.05	**Coef. Variac.=**	158%
Mediana=	$ 1,621,762.51		**Total=**	$	7,200,623.38

VALOR RECOMENDABLE DEL INMUBLE=	$ 9,726,500.14
NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS 14/100 DOLARES AMERICANOS	

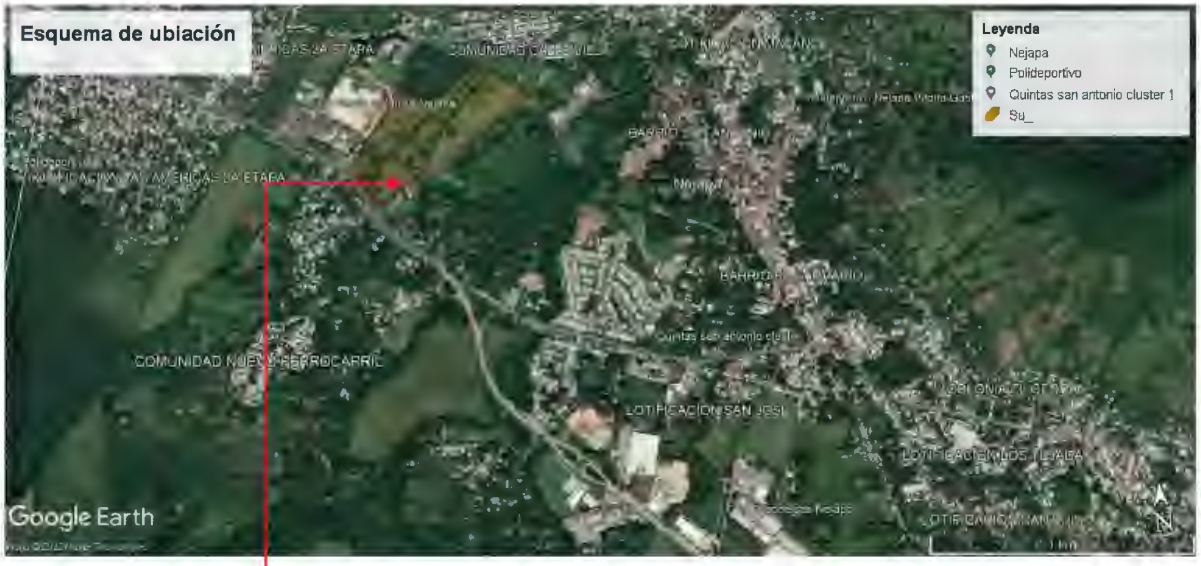
Terreno Parque Industrial North Logistics Km 22	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Area Escritura m2	Total
Valor de referencia de optimo (máximo):	$ 62.94	$ 43.99	172,357.39	**$ 10,848,900.34**
Valor de referencia de Prudencial (Min):	$ 49.92	$ 34.89		$ 8,604,099.93
Valor recomendable C/V :	$ 56.43	$ 39.44		$ 9,726,500.14

ANEXOS 1. Proporcionados por el Perito:

1.1 Croquis o esquema existente de distribución de espacios (No aplica al ser un espacio abierto).

1.2 Esquema de ubicación

1.3 Fotografías del activo.



Inmueble

Registro fotográfico.

Acceso sobre carretera

Acceso calle El Granjero

Interior de terreno, costado poniente y norte, se observa punto de colindancia.

Interior de inmueble en costado norte, y vista de quebrada de drenaje natural.

Costado norte y esquinero.

Vista de finalización de quebrada de drenaje natural y costado oriente.

Costado sur y calle La Granja

ANEXOS 2. Proporcionados por el solicitante del valuo:

1.1 Planos arquitectónicos, y constructivos. No aplican por ser valuo exclusivamente del valuo terreno y por no existir construcciones sujetas de valuacion.

1.2 Levantamientos topográficos, se anexa plano topografico presentado en tramite de remedición.

1.3 Testimonio de escrituras de propiedad. (documento anexo)

1.4 Valor en libros (detallado en informe)

1.5 Certificación extractada del inmueble con fecha de antigüedad no mayor a sesenta días de la fecha de elaboración del valúo.

1.6 Ubicación catastral

1.7 Historial de mantenimiento (maquinaria y edificaciones, ampliaciones y remodelaciones). No aplica al no existir maquinaria o edificación.

1.8 Estudios ambientales u otros que se consideren necesarios para la realización del valúo.

- A la vista Estudio de Impacto ambiental vinculado a Resolución MARN-NFA 1191-2021-R-542-2023. (se anexa hoja autores de EIA Parque Industrial North Logistics).
- Resolución de Calificación de lugar.
- Resolución Linea de Construcción.
- Plano de Linea de Construcción (sin escala).
- Factibilidad de Aguas Lluvias.
- Factibilidad de Agua Potable SMARSA.
- Factibilidad ANDA.
- Constancia Aguas Negras Alcaldia.
- Factibilidad desechos solidos Alcaldia.
- Factibilidad Energia Electrica.

Anexo documentos independientes:

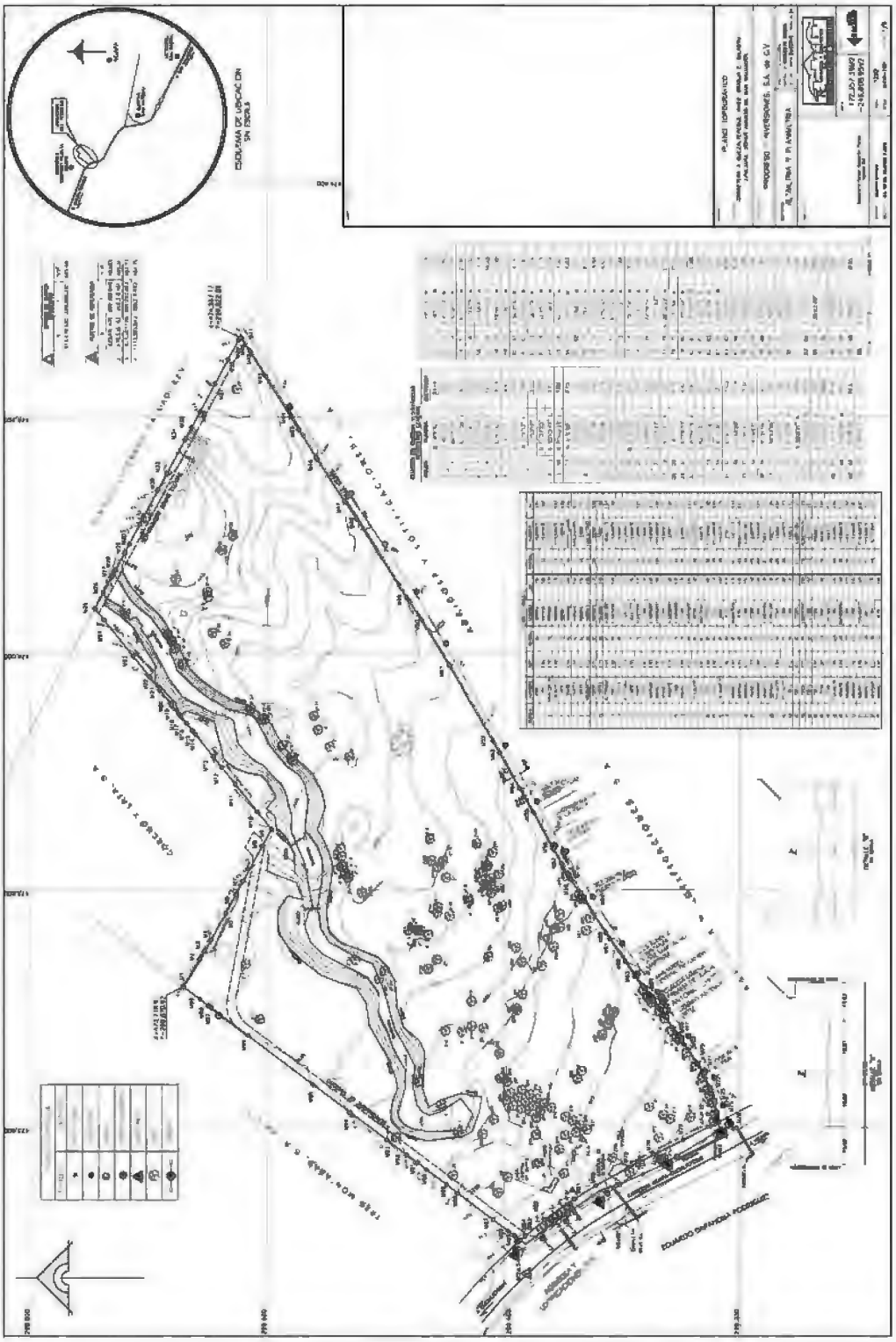
- Escritura de inmueble
- Resolución MARN-NFA 1191-2021-R-542-2023.

A.3 AUTORES

NOMBRRE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN	No. REPSEA	FIRMA
Licda. Claudia Elena Martínez Zepeda	Directora General, Estudio Biológico, Consulta ciudadana, Edición y compilacion de EsIA	587	
Arq. Roly Wilfredo Padilla Herrera	Estudio de Riesgo, Programa de Manejo Ambiental, Identificación de Impactos, Planos	687	
Ing. Atilio Vásquez Hernández	Estudio Hidrológico e Hidráulico	720	
Lic. Vladlen Ernesto Henríquez	Evaluación fauna: area anfibios y reptiles y Mapas y Figuras SIG.	653	
Lic. Oscar Bolaños	Evaluación fauna: Estudio de aves	677	
Lic. Rafael Alvarado Rauda	Inventario Flora		
Lic. Susana Valencia	Elaboración y Procesamiento de instrumento para consulta ciudadana		
Lic. Carlos Rafael López	Elaboración de Estudio Socioeconómico		
Licda. Jessica Leonor Ponce Hernández Abogada y Notaria	Elaboración de Consideraciones Jurídicas		

Autores Estudio de Impacto Ambiental.

Plano Topográfico (Sin Escala).



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

CANDELARIO RAFAEL CALDERON FLORES
15 de noviembre de 2021

Estimado(a) señor(a).

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  062021023314
- Antecedentes:
SIRyC Matricula 60016978 00000 TRANSACCION CATASTRAL 062021012927
- Nombre de el(los) Propietario(s):
PROGRESO E INVERSIONES S.A. DE C.V

- Departamento: SAN SALVADOR
- Municipio: NEJAPA
- Identificación Catastral:
0609R10-34
- Cantidad de Tramos revisados: 99 (noventa y nueve)

REVISION TECNICA FINALIZADA: se hace constar que los colindantes no estuvieron presentes en la verificación de linderos por lo que es responsabilidad del notario, la citación de los mismos en las diligencias de remedición, profesional responsable IC-0562 CANDELARIO RAFAEL CALDERÓN FLORES. Favor anexar esta resolución al documento o escritura cuando sea presentado a RPRH

Arq. Arlene Artiga de Armas
Jefe de Oficina de Mantenimiento Catastral

La presente notificación es de uso exclusivo para trámites en el CNR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
Instituto Geográfico y de Catastro Nacional
1a. Calle Poniente y 43 Avenida Norte #2310, San Salvador, El Salvador, C.A. tel (503)2535-8354
www.cnr.gob.sv

No. de Transacción
062023054850

CNR Centro Nacional de Registros

Norte

Mapa / Parcela	0609R10/1431
Area	172305 6096 m2
Perimetro	1980 4909 m
Uso	EXPLOTACION
Matrícula / index /Propietario (s) según SIRyC	[illegible]/00000 PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROGRESO E INVERSIONES, S A DE C V
Libro / ins y otros	SIRyC --> -
Frentes	
Cta Alcaldía	
Dirección	CARRETERA A QUEZALTEPEQUE KM 22, NUMERO S/N, GRANJA EL MILAGRO, NEJAPA, SAN SALVADOR
Colindantes	0609R10(35) - CAMPOS VILLATORO, FREDIS ALBERTO 0609R10(101) - TRES MONTAÑAS, S.A. DE C.V. 0609R10(1116) - AGRICOLA Y LOTIFICACIONES, SOCIEDA ANONIMA - AGRICOLA Y LOTIFICACIONES, S.A. 0609R10(1430) - TRES MONTAÑAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TRES MONTAÑAS, S.A. DE C.V. - 0609R10(50062) - 0609R10(50064)
Antecedente catastral	No Transacción. 062023030385 Inicio Propuesto en fecha 2023-06-23 13 38 46 0 Actual
Otros datos	Categoría = 01 SIRyC --> - *Observación general = ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062023030385 LA FECHA 23-JUN-23* *••••••••••••LA MATRICULA 60473265- SE VICULA EN LA PARCELA 50035* *ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA EN EL EMPALME SS1108BD Y SS1109 BA* *SEGUN BASE DE DATOS DIFIERE DIRECCION DEL INMUEBLE* *matricula 60473265 corresponde a derecho de vía de proyecto: "Diseño y construcción de la Carretera Apopa-Sitio del Niño, tramo Sitio del Niño Intersección Nejapa-Boulevard Constitución"*

NOTA:
"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método utilizado 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".

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DEPARTAMENTO CATASTRO
CONSERVACIÓN

Firma.
CELIA CAROLINA PADILLA MARTINEZ
Fecha: 30-11-2023, 09:36:07

E-mail: iconsultores.asociados@gmail.com Telf. (503) 2133-4620
Col. Roma 67 Av. Sur, número 13-B, Edif. JDR.

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACION EXTRACTADA

Número de Solicitud : 06202300100694

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60016978-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 172,357.3900 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en NEJAPA SAN SALVADOR, UBIC.HACIENDA MAPILAPA LOTE 4 (REMEDICION) , correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes : 1.- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO A favor de CORCHO Y LATA, SOCIEDAD ANONIMA - CORLA, S.A., con un Derecho de 100% de SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. un monto de ***0 Dólares, equivalentes a 0 Colones ***. para un Plazo de 0 (Meses), SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. Notario VEGA ALVAREZ, CLAUDIA ELISA. Bajo el asiento de Inscripción número 6 de la Matrícula 60016978-00000

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de LUDINA ADRIANA NAVAS FLORES, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 09:09:12, del día diez de Julio del año dos mil veintitres .-

Derechos: $8.86

Elaborado por : BLANCA ELSA PANAMEÑO DE CASTILLO

Firmado Por: Tomas Herrera Garcia
Cargo: Registrador Auxiliar
2023/07/10 11:03:09-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE 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.uanataca.com/es

Resoluciones

Calificación de lugar.

COAMSS OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª. C Pte., 15ª. Av. Nte
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@coamss.org.sv

San Salvador, 28 de julio de 2021

Ingeniero
Luis Chávez y González
Presente

Expediente No. 0983
Resolución No. 0983 - 2021

En atención a su solicitud de **CALIFICACIÓN DE LUGAR** para un proyecto denominado **"PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS"** en inmueble con un área de 173,944.13 m² según escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registros -CNR (172,357.39 m² en plano), propiedad de Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., ubicado sobre Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W, Km. 22 y Calle La Granja, que forma parte de la porción denominada Lote No.4 "El Cambio" de La Hacienda Mapilapa, Granja El Milagro, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

De conformidad a la descripción del anteproyecto presentado, se proyectan 3 naves industriales de un nivel y mezanine con superficies de 10,000 a 35,000 m², para desarrollar actividades de traslado de enseres y mercaderías con mecánica de trasiego utilizando montacargas. El complejo además contará con edificios periféricos para la atención de los empleados, así como áreas administrativas y complementarias como planta de tratamiento de aguas servidas, taller, comedor y estacionamientos para vehículos livianos y camiones con contenedores.

Considerando que:

I. Conforme al Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, el inmueble se ubica en tratamiento y aptitud de Desarrollo Agropecuario (DAG), donde las Bodegas y depósitos de bienes y productos son condicionados.

II. El terreno se localiza en un sector de la ciudad próximo a suelos con aptitud logística industrial y comercial almacenamiento, entre otros; ubicándose además sobre una vía de circulación mayor según el mapa de jerarquía vial del Esquema Director, la cual sirve de acceso a varios de estos proyectos. En 2013 mediante resolución de Calificación de Lugar esta Oficina concedió a la propiedad un uso industrial.

III. El inmueble presenta una baja cobertura arbórea, topografía con leves pendientes que conduce la escorrentía natural del terreno al nororiente del mismo, y es afectado al interior por la quebrada El Paterno, afluente del río San Antonio y por una servidumbre de tránsito.

IV. El terreno se localiza dentro de la cuenca del río San Antonio, en este sentido, el Decreto Cuatro-B, emitido por el Concejo Municipal de Nejapa, determinó entre otros la suspensión temporal en la emisión de permisos de construcción, urbanización y cartas de no objeción para la explotación de aguas subterráneas, dentro de la cuenca del este río; no obstante, el Acuerdo Municipal número NUEVE tomado por el Concejo Municipal de Nejapa, en la Tercera Sesión Ordinaria, celebrada el día nueve de febrero de dos mil veintiuno, acordó entre otros: *a) Desafectase del Decreto 4B, un inmueble ubicado en Carretera Apopa – Sitio del Niño, lote número 4, "El Cambio", de la Hacienda Mapilapa, Nejapa, departamento de San Salvador, propiedad de la sociedad* ***PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.****, inmueble que posee un área total de 173,944.13 m², única y exclusivamente para la construcción de tres Bodegas Secas.*

Por tanto, esta Oficina resuelve **CONCEDER** el uso de suelo para actividades de almacenamiento, haciendo constar que deberá cumplir con lo siguiente

1. Obtener resoluciones favorables de los trámites de **FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LUVIAS** y **REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN**, posteriormente tramitar el **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**. Concluida la ejecución del proyecto, solicitar la **RECEPCIÓN DE OBRAS**, lo anterior conforme a la Parte Octava, de los Procedimientos del RLDOTAMSS.
2. Con lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y en el RLDOTAMSS, en lo aplicable al proyecto.

Al solicitar el trámite de **REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN** deberá presentar *y/o cumplir con lo siguiente:*

COAMSS OPAMSS DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Resolución de Calificación de Lugar No. 0383-2021, de fecha 28 de julio de 2021

3. Con los requerimientos del Art. VIII.10 "Revisión Vial y Zonificación", Parte Quinta "De las Parcelaciones" y Parte Sexta "De Las Construcciones" del RLDOTAMSS aplicables al proyecto
4. Con el alineamiento definido por esta Oficina mediante resolución de LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN No 0173-2021, de fecha 27 de julio de 2021.
5. Conforme a la ubicación del terreno se asignan al proyecto los siguientes aprovechamientos urbanísticos. Índice de Edificabilidad base de 1.7 y ampliado de 3.0; altura base de 3 y ampliada de 6 niveles y porcentaje de impermeabilización del suelo base de 70% y ampliado de 80%; estos porcentajes quedan sujetos a brindar alternativas de mitigación a las comunidades y sector aguas abajo, ya que se tiene conocimiento que sufren problemáticas de inundación.
6. De requerir mayores lineamientos urbanísticos a los bases deberá cumplir con lo dispuesto en el Sistema de compensaciones del RLDOTAMSS, sin perjuicio de lo establecido en el numeral anterior.
7. Con los requerimientos de los Art. V.37, Art.V.40 y Art. V.42 del RLDOTAMSS en cuanto a la obligatoriedad de desarrollar y habilitar públicamente un tramo de calle marginal en todo el frente del inmueble la conexión con el rodaje de la Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W se desarrollará por medio de elementos de canalización direccional, es decir carriles de desaceleración / aceleración, considerando que esta se clasifica como vía expresa dentro de las vías de circulación mayor del AMSS.
8. Con lo establecido en los Manuales de la Secretaría de Integración Económica Centroamericana-SIECA, referente al Diseño Geométrico de las Carreteras Regionales, Diseño de Pavimentos y Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito, en lo que respecta a:
   8.1 El diseño geométrico horizontal y vertical del tramo de calle marginal a construir y de los carriles de aceleración y desaceleración.
   8.2 El diseño y construcción del pavimento de los enlaces entre el rodaje principal de la Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W y calle marginal.
   8.3 El diseño de la señalización vial interna y externa del proyecto, la que deberá considerar los sitios específicos de demarcación e instalación de las señales horizontales y verticales a utilizar, y sus detalles típicos
9. La rasante a proyectar para la calle marginal deberá ser coherente con la rasante del rodaje principal de la Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W, con el fin de permitir la incorporación segura y cómoda de los vehículos, y la futura continuidad de la calle marginal en los inmuebles vecinos, debiendo presentar en planos todos los datos que respalden la solución a proponer
10. En los planos de conjunto presentar gráficamente el trazo de las maniobras de ingreso y salida del vehículo de mayores dimensiones que se prevé ingrese al proyecto (representado las trayectorias críticas de rueda), con el fin de verificar que los radios de giro interno y longitudes en las rampas proyectadas, así como los espacios internos, sean adecuados a los requerimientos mínimos para su maniobra fluida y segura, tanto dentro de las instalaciones como en el derecho de vía público.
11. Diseño geométrico detallado de las rampas de acceso y circulación interna vehicular (en planta y vertical); asimismo, planta y detalles de señalización vial del proyecto, considerando todas las señales restrictivas e informativas necesarias para su funcionamiento (horizontales y verticales)
12. No se permitirán pendientes mayores del 18% de la rasante de la vía de acceso interno al proyecto. En el caso de considerarse pendientes mayores al 12%, se deberán presentar tramos de transición desarrollados en longitudes mínimas de 4.00 m con pendientes menores al 10%.
13. Para la plantación de árboles en las áreas abiertas permeables, arriates y otros, puede considerar el Catálogo para la selección de especies arbóreas y vegetativas https://cutt.ly/InPcQtS
14. Para excavaciones y/o construcción de muros en el lindero del inmueble, deberá presentar la descripción de los procesos necesarios para la ejecución de dichas obras, con énfasis en la protección y seguridad de las edificaciones colindantes, en consideración a lo establecido en los Artículos VI.43, VI.47, VI.50 y VI.55 del RLDOTAMSS.
15. Propuesta de Zona de Protección para la quebrada El Paterno, en ella no se permitirá la construcción de ningún tipo de estructura o edificación habitable diferente a las requeridas para garantizar la estabilidad del talud, excepto las que sirvan para delimitar o dar seguridad al terreno, Art. V.13 "Zonas de Protección para Accidentes Naturales" del RLDOTAMSS.

COAMSS OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª. C. Pte., 15ª. Av. Nte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

Resolución de Calificación de Lugar No. 0383-2021, de fecha 28 de julio de 2021

16. Ubicación y dimensionamiento de las servidumbres de tránsito y de alcantarillado y aguas lluvias que se detallan en escritura de propiedad y en plano presentado, atendiendo el Art. V.16 "Servidumbre" del RLDOTAMSS.
17. Diagnostico Territorial, Análisis General del Impacto sobre la Movilidad y Accesibilidad al proyecto y la Descripción del Proyecto y Escenario de Desarrollo, de conformidad a lo dispuesto en el Art. VIII.7A del RLDOTAMSS.
18. Disposiciones aplicables al proyecto, contenidas en la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones aplicables al proyecto.

Al solicitar el trámite de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN** deberá entre otros cumplir y/o presentar lo siguiente:

19. Con los requerimientos del Art.VIII.17 "Permiso de Construcción", Parte Sexta "De Las Construcciones" y Parte Decima "Normativa Técnica" del RLDOTAMSS en lo aplicable al proyecto y normativa establecida en los trámites previos.
20. Regirse en materia estructural por el "Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador".
21. Con el Art. V.48 "Zona de retiro, calle marginal, acera, arriate, cordón y refugios para buses" del RLDOTAMSS, en el sentido de que todo proyecto de desarrollo urbano que colinde con una vía pública que carezca total o parcialmente de obras de urbanización en su derecho de vía, el urbanizador o constructor, deberá construir la acera, arriate, y el cordón contiguo a su proyecto, de acuerdo a la rasante de la vía y según se defina en el derecho de vía proyectado en el trámite de Línea de Construcción.
22. Diseño de las obras de protección para las diferencias de nivel entre terrazas proyectadas y colindantes iguales o mayores a 1.00 metro. Para muros mayores de 3.00 metros, deberá adjuntar la correspondiente memoria de cálculo, firmada y sellada por el profesional responsable de su diseño estructural.
23. **Resoluciones de los permisos y autorizaciones de otras instancias:**
    - 23.1 Resolución ambiental emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), considerando que de conformidad al Convenio de Cooperación Institucional entre el MARN y la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), suscrito el 10 de agosto de 2018, el proyecto no es categorizado de Impacto Ambiental Potencial Bajo (PIAB).
    - 23.2 Aval del Ministerio de Obras Públicas al diseño geométrico de las obras de acceso.
    - 23.3 Medidas de Seguridad Contra Incendios, extendida por la Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de El Salvador. (Art. VI. 36 y Art. VI. 37 del RLDOTAMSS).
    - 23.4 Permiso de Tala extendido por la Municipalidad de Nejapa.

Otros aspectos:

24. Atender lo establecido en el Acuerdo Municipal número NUEVE, tomado por el Concejo Municipal de Nejapa, en la Tercera Sesión Ordinaria, celebrada el día nueve de febrero de dos mil veintiuno.
25. El propietario o encargado del proyecto, deberá tomar todas las medidas necesarias tendientes a garantizar que durante su construcción y funcionamiento, no se violente la privacidad y tranquilidad de los vecinos y de las personas que circundan la zona.
26. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna obra en el terreno en mención, ni le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente.
27. En caso de suscitarse algún reclamo o denuncia ciudadana durante la construcción y/o funcionamiento, deberán observarse los lineamientos que al respecto defina la Alcaldía Municipal como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal, caso contrario, dicha autoridad podrá iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.
28. La documentación que integra este expediente se encuentra en formato digital, archivada en OPAMSS con número de resolución No.0383-2021; se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el procedimiento transitorio establecido en Acuerdo N°1, de fecha 28 de enero de 2021, Acta N°2.

COAMSS OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

COAMSS
OPAMSS
Consejo de Alcaldes y Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª. C. Pte., 15ª. Av. Nte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

29. La presente resolución consta de dos hojas (frente y vuelto) en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estas, deja sin efecto la presente.

ESTA RESOLUCIÓN ES VÁLIDA ÚNICAMENTE EN ORIGINAL O EN COPIA CERTIFICADA POR ESTA OFICINA. LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRA UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE SU OTORGAMIENTO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.

DIOS UNION LIBERTAD

COAMSS OPAMSS DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Arq. María Patricia Rivas de Quinteros
Jefe del Departamento de Trámites Previos
Calificaciones de Lugar Categoría 2 y 3

Arq. Claudia Beatriz López Padilla
Técnico de la Subdirección de Control
del Desarrollo Urbano

Línea de Construcción.

COAMSS OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 28ª. C. Pte., 15ª Av. Nte
Col. Layco. San Salvador, E. Salvador, C.A
PBX (503) 2234-0600, EXT. 613, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

San Salvador, 27 de julio de 2021

Expediente No. 0173
Resolución No. 0173-2021

Ingeniero
Luis Chávez y González
Presente

En atención a su solicitud de demarcación de **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** para desarrollar un proyecto denominado **PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS**, en un inmueble de 173,944.13 m² según escritura, 172,357.39 m² en solicitud y plano, propiedad de PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V., ubicado sobre Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W y Calle La Granja, lote s/n, que formo parte de la porción denominada Lote No.4 "El Cambio" de La Hacienda Mapilapa, Granja El Milagro, Nejapa, Departamento de San Salvador; esta Oficina resuelve definir la **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** de la siguiente manera:

Sobre: **CARRETERA APOPA-SITIO EL NIÑO RN07W Y CALLE LA GRAJA**

EL ALINEAMIENTO QUEDARA TAL COMO SE INDICA EN COLOR ROJO EN EL PLANO.

Notas generales

1. Los requerimientos no especificados en esta resolución se regirán por lo estipulado en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños RLDOTAMSS.
2. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna obra física en el terreno en mención y deja sin efecto cualquiera otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.
3. Esta resolución no podrá ser utilizada para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.
4. ESTA RESOLUCIÓN ES VÁLIDA ÚNICAMENTE EN ORIGINAL, Y EN COPIA DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR ESTA OFICINA
5. LA PRESENTE RESOLUCIÓN DE LINEA DE CONSTRUCCION ES VALIDA POR EL TÉRMINO DE CINCO AÑOS DESDE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO, CONCLUIDO DICHO PLAZO EL INTERESADO DEBERÁ INICIAR NUEVAMENTE EL TRÁMITE; SIN OBLIGACIÓN POR PARTE DE LA OPAMSS DE MANTENER LO OTORGADO EN EL TRÁMITE ANTERIOR. LO ANTERIOR CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII 34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.

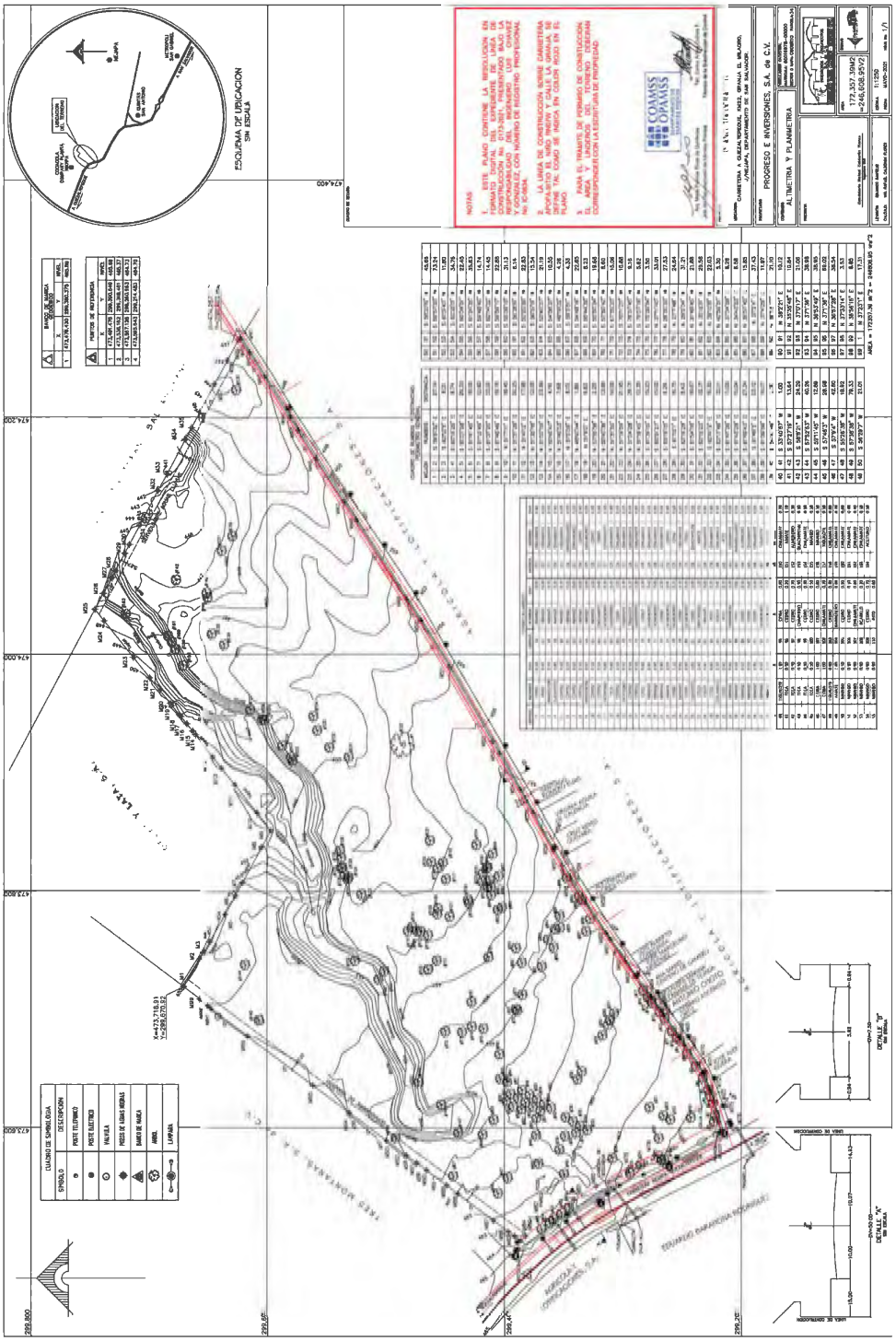
DIOS UNION LIBERTAD

COAMSS OPAMSS DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Arq. María Patricia Rivas de Quinteros
Jefe del Departamento de trámites Prévios

Téc. Carlos Arturo Cubias T.
Técnico de la Subdirección de Control

Plano de Linea de Construcción (sin escala).



Factibilidad de Aguas Lluvias.

COAMSS
OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25 Calle Poniente 15 Avenida Norte
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0500, EXT 613
E-mail: direccion@opamss.org.sv

San Salvador, 4 de abril de 2022.

Expediente No. 0099
Resolución No. 0099-2021

Ingeniero
Luis Chávez Y González
Presente.

En atención a su solicitud de **FACTIBILIDAD PARA DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS** para el proyecto denominado **"PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTIC"** en terreno propiedad de **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.**, ubicado en Km 22 Carretera Apopa Sitio del Niño (RN07W) y Calle La Granja, que formó parte de la porción denominada Lote No4 "El Cambio" de la Hacienda Mapilapa, Granja El Milagro, Nejapa, departamento de San Salvador

Considerando que:

A. El terreno general drena por topografía hacia dos puntos de descarga, el primero hacia la Quebrada El Paterno, proveniente del rodaje de la Carretera Apopa – Sitio El Niño, y el segundo punto hacia la calle vecinal que conduce a la Comunidad Nueva Esperanza; esta última, carece de infraestructura hidráulica para el adecuado manejo y disposición de los escurrimientos del sector y la quebrada El Paterno en dicho punto posee una sección hidráulica superficial, que se pierde; es decir, no tiene continuidad, por lo que el escurrimiento transita de forma laminar en la comunidad donde actualmente existe solo una obra de paso compuesta por dos tuberías de concreto, las que descargan finalmente de manera superficial hacia las calles internas que carecen de revestimiento y de obras de canalización.
B. Aguas abajo del terreno en análisis, en el sector de la comunidad Nueva Esperanza y Calle Vieja, convergen la Quebrada El Paterno y La Cangrejera, por lo que en dicho punto se producen inundaciones al momento de las lluvias, ya que se carece de canalización adecuada para la conducción de dichos caudales, además, se identificó una obra de paso en el punto de confluencia, pero se desconoce la capacidad hidráulica de la misma.
C. El Mapa Geológico (anexo 35 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador) indica que el terreno se encuentra ubicado sobre materiales denominados Tefras Riolíticas (Tierra Blanca Joven con flujos de pómez), los cuales poseen alta susceptibilidad a la erosión en presencia del agua lluvia, aspecto que se constató durante el recorrido realizado en el sector, donde se evidencian procesos de erosión retrograda en algunos puntos debido al inadecuado manejo de la escorrentía de la zona.
D. Además, el comportamiento de las lluvias en el sector sobrepasa el régimen de precipitación de las tormentas definidas en los registros históricos para los distintos periodos de retorno, tal como la ocurrida el pasado 29 de octubre de 2020, que suscitó un flujo de escombros que descendió desde la parte alta del Volcán El Picacho y que afectó las comunidades Angelito 1 y 2 del municipio.
E. En los límites con el terreno en análisis no existe un cauce específicamente definido para la quebrada El Paterno, debido a las intervenciones antrópicas realizadas en el sector, según lo identificado en el recorrido.

Por tanto, esta Oficina luego de verificar las condiciones del sitio, de conocer la problemática de inundación en las comunidades existentes aguas abajo, y vista la complejidad del proyecto solicitado es de la opinión que para ejecutar el desarrollo se requiere una gestión de drenaje sostenible, con secuencia lógica tipo cadena, es decir, generar tanto dispositivos de control al interior del terreno en análisis como de dotar a los sectores aledaños de la infraestructura externa necesaria para encausar adecuadamente los escurrimientos de la zona y construir infraestructura que mitigue el impacto que generan los caudales en las Quebradas El Paterno y Cangrejera, **con el fin de garantizar un impacto hidrológico atenuado en los sectores vulnerables**, por lo que sobre la base de lo anterior se resuelve **CONCEDER LA FACTIBILIDAD DE DRENAJES DE AGUAS LLUVIAS solicitada, SUJETA A**:

1. Presentar propuesta y diseño de la infraestructura hidráulica externa a ser ejecutada aguas abajo fuera del terreno en análisis para no afectar las comunidades asentadas en dicho punto, **a cuenta y costo del titular del proyecto**, tales como: colectores, canales abiertos, obras de paso, derramaderos y emplantillado, badenes, entre otros, con el fin de captar y canalizar adecuadamente la escorrentía proveniente del proyecto, además, deberá presentar las obras de mitigación necesarias en el punto de confluencia de la quebrada El Paterno y quebrada La Cangrejera, conteniendo las medidas preventivas y correctivas que garanticen el control de la erosión en el punto de la descarga y los terrenos aledaños, debido al tipo de suelo predominante. Dicho plan será de exclusiva responsabilidad del titular del proyecto.

COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

lo cual deberá ser indicado en planos y detalles constructivos, así como el sustento técnico necesario; asimismo, podrá realizar gestiones institucionales con el fin de proponer medidas que ayuden a la población al momento de una tormenta de forma preventiva como alerta temprana, señalética, entre otros. Importante mencionar que cualquier intervención en las quebradas por ser de carácter ambiental, previo al Permiso de Construcción deberá contar con la autorización emitida por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

2. **Lugar de Descarga: Hacia punto de confluencia entre Quebrada Cangrejera y Quebrada El Paterno -obra de paso existente aproximadamente a 500 m aguas abajo del terreno en análisis,** descargando un caudal máximo de **500.00 L/S**, para el área total de **172,357.39 m²**, debiendo controlar la generación de la escorrentía a través de la construcción de sistemas de detención, pudiendo incluir adicionalmente propuesta de reúso y/o alguna alternativa de sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS), atendiendo establecido en el Art. V.14 del RLDOTAMSS. **Tomar en cuenta que, la sumatoria de las descargas directas y las provenientes de los Sistemas de Mitigación del Impacto Hidrológico, no deberán exceder el caudal definido anteriormente.**
3. Atender para el diseño y memoria de cálculo hidráulico de los Sistemas de Mitigación del Impacto Hidrológico (SMIH) a implementar, **el periodo de retorno de 25 años** establecido en el literal "III", Art. 1 del Decreto N°18 de la reforma del Art V 14 "Elaboración de Estudios, Análisis y Diseños para Sistemas de Mitigación del Impacto Hidrológico.", publicado en el Diario Oficial tomo 434, de fecha 6 de enero del 2022, vigente a partir del 15 de enero de 2022.
4. Corregir el Estudio Hidrológico e Hidráulico presentado realizando el análisis de crecida máxima de Quebradas para un periodo de retorno de 50 años, de conformidad a lo establecido en la **reforma del Art.V.14 del RLDOTAMSS**, debiendo considerar para el cálculo del caudal, los usos de suelo definidos por esta Oficina indicados en el mapa de tratamientos urbanísticos del Esquema Director (https://geoportal.opamss.org.sv/), incluyendo además lo siguiente:
   4.1 La modelación de la sección hidráulica de la quebrada Cangrejera en el punto de confluencia con la Quebrada El Paterno, con el fin de determinar si el nivel de aguas máximas, permite descargar en condiciones normales las aguas lluvias del proyecto y de los sectores aledaños.
   4.2 El análisis y evaluación de la capacidad hidráulica de la obra de paso existente en el acceso a la Comunidad Calle Vieja y la obra de paso en el punto de confluencia entre Quebrada Cangrejera y Quebrada El Paterno, incluyendo un plano a escala con el área de influencia que converge hacia ambas.
   4.3 Secciones topográficas representativas del cauce de la quebrada Cangrejera -en la confluencia con Quebrada El Paterno-, identificando claramente: eje, nivel de aguas máximas, obras de protección existentes y/o proyectadas, taludes, entre otros. Dichas secciones, deberán ubicarse en una planta general y estar referenciadas al eje topográfico de la quebrada.
   4.4 El análisis del impacto que la descarga de aguas lluvias del proyecto generará en el sitio, zonas aledañas y aguas abajo, incluyendo propuestas de mitigación, captación y canalización según corresponda, con conclusiones y recomendaciones.
5. Rehabilitar la obra de paso existente en la Carretera Apopa Sitio del Niño (RN07W), ya que actualmente se encuentra azolvada y que descarga posteriormente al terreno donde se desarrollará el proyecto, debiendo dar mantenimiento y limpieza con el fin de garantizar la libre circulación de la escorrentía. En caso de realizar obras de reparación, deberá presentar los detalles constructivos y autorizaciones correspondientes.
6. Establecer en planos la servidumbre hidráulica y de tránsito con las que se encuentra afectado el terreno (según escritura de constitución de servidumbre), atendiendo lo establecido en el artículo V. 16 "Servidumbres" del RLDOTAMSS., sobre dicha servidumbre no se permitirá ningún tipo de construcción y deberá estar libre en todo momento.
7. Presentar propuesta de las obras de captación y canalización de las aguas lluvias provenientes de los terrenos colindantes, obras de paso y derecho de vía, las que podrá descargar de forma independiente a la escorrentía generada por el proyecto; **para dicho fin, y en caso de ser necesario, deberá establecer la servidumbre de paso para la infraestructura de aguas lluvias correspondiente.**
8. **Además, deberá atender los siguientes requerimientos para el Permiso de Construcción:**
   8.1 Presentar el diseño y memoria de cálculo hidráulica de los sistemas de detención, atendiendo lo detallado en el numeral 3 de esta resolución, incluyendo además, el diámetro de la tubería de desfogue, ubicación y diámetro de la tubería de rebose, dimensiones, detalles constructivos, perfil desde el sistema de detención hasta la descarga. Además, deberá quedar establecido que la responsabilidad del mantenimiento y limpieza de las obras será del propietario del proyecto.

COAMSS OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Continúa resolución Factibilidad de Aguas Lluvias Resolución No. 0099-2021 de fecha 4 de abril de 2022.

8.2 En caso de proponer dispositivos de reúso y/o alguna alternativa de sistemas de drenaje urbano sostenible, presentar su ubicación en planta general, los detalles constructivos y la información técnica correspondiente.

8.3 Presentar el diseño y memoria de cálculo hidráulico de la infraestructura externa a construir**, a cuenta y costo del propietario del proyecto**, incluyendo: diámetros, pendientes, niveles de llegada, fondo y tapadera, material, detalles constructivos, un plano con el área tributaria, así como la planta y el perfil longitudinal hasta su punto de descarga. Lo anterior deberá tomar en cuenta -en lo aplicable- los requerimientos definidos en los Art. V. 62 "Obras de Urbanización para Aguas Lluvias" y Art. V. 63 "Pozos de Visita para Aguas Lluvias" ambos del RLDOTAMSS. **En caso de gestionar acciones con instituciones de Gobierno Central o Municipal, presentar la documentación legal correspondiente.**

8.4 En caso de afectar propiedades privadas para la descarga de las aguas lluvias o para el paso de la infraestructura hacia el punto de descarga, deberá obtener la autorización del o los propietarios de los inmuebles afectados para la descarga o el documento legal de constitución de servidumbre de dicho paso, este último debe ser inscrito en el Centro Nacional de Registro (CNR).

8.5 Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta la acumulación de escombros y sedimentos en el lecho del cauce, así como también el azolvamiento de la infraestructura de aguas lluvias existente en las vías circundantes, por lo que, deberá proporcionar limpieza y mantenimiento.

9. El área total del terreno presentada para este trámite es de **172,357.39 m²**, conforme a lo definido en planos, y de **173,944.13 m²,** según lo definido en Escritura de Propiedad, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por lo que para el siguiente trámite deberán ser congruentes entre sí, el área definida en planos y de escrituras.
10. Los requerimientos no especificados en el otorgamiento de esta resolución se regirán por lo estipulado en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños, y su Reglamento, que en adelante se denominará RLDOTAMSS.
11. El nivel de las edificaciones deberá ser superior al de los cordones para que el agua lluvia drene hacia la calle. En el caso que el nivel de los cordones sea superior al de las edificaciones, deberá proveerse de los medios necesarios para los drenajes de aguas lluvias, de acuerdo a las circunstancias especiales de cada caso. En ningún momento esta agua descargará en terrenos privados, sin el consentimiento o autorización de los propietarios. **No se permiten descargas directas a cajas tragante.**
12. **Atender lo establecido en el Art.V.62 Obras de Urbanización para Aguas Lluvias del RLDOTAMSS.**
13. **Antes de romper el recubrimiento de una vía, hombro, cordón cuneta, arriate u otros**, el profesional responsable de la ejecución del proyecto deberá obtener el permiso extendido por la institución correspondiente y presentarlo cuando le sea requerido. **Las obras afectadas deberán ser reparadas como originalmente se encontraban.**
14. Para el diseño del o los sistemas de drenaje de aguas lluvias, el profesional responsable del diseño **deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno** en forma natural de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto, más las áreas aledañas y es responsabilidad del profesional el buen funcionamiento del sistema.
15. El profesional responsable del proyecto deberá garantizar la seguridad y estabilidad de propiedades públicas y privadas. Deberá responder en caso de que sean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros, originados por una inadecuada planificación, diseño y/o ejecución del proyecto.
16. En este trámite de Factibilidad de Aguas Lluvias, se definen únicamente las condiciones y el punto de descarga de las aguas lluvias, por lo que esta fuera de aprobación la infraestructura hidráulica existente dispuesta en planos y la información técnica anexa al expediente.
17. **Esta resolución no autoriza ninguna intervención en el cauce de las quebradas, por lo que quedará sujeta a la resolución otorgada por la institución competente en caso de ejecutarse obras, lo anterior por tratarse de un componente ambiental.**
18. Por ningún motivo, razón o circunstancia, se permitirá la reducción del ancho natural del cauce de la quebrada, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente del agua, tampoco se permitirá la tala de árboles existentes (Art.V.15 del RLDOTAMSS).

COAMSS OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Continúa resolución Factibilidad de Aguas Lluvias Resolución No. 0099-2021 de fecha 4 de abril de 2022.

19. La descarga de las aguas lluvias hacia la quebrada, deberá diseñarse en la dirección del flujo con un ángulo de 45 grados respecto al eje vertical y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe. Dicha altura podrá ser mayor, si se proyecta un emplantillado de mampostería de piedra y/o concreto en el lecho de la quebrada evitando así la erosión en el punto de descarga.
20. **Esta resolución deja sin efecto cualquier otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.**
21. **Esta resolución no podrá ser utilizada como instrumento jurídico para hacer valer derechos o límites de propiedad del inmueble presentado.**
22. La presente resolución será **VALIDA** por el término de **UN AÑO** a partir de esta fecha. Concluido dicho plazo el interesado deberá iniciar nuevamente el trámite, sin obligación por parte de la OPAMSS de mantener lo otorgado anteriormente.
23. La información establecida por esta Oficina es en versión digital, la cual se ha archivado en OPAMSS con número de resolución N°0099-2021, y será grabada y entregada posteriormente al interesado, conforme al procedimiento transitorio.
24. Esta resolución consta de 2 hojas (una frente y vuelto, y una solo de frente). Cualquier modificación deja sin efecto la presente.
25. ESTA RESOLUCIÓN ES VALIDA UNICAMENTE EN ORIGINAL O EN COPIA CERTIFICADA POR ESTA OFICINA. **No obstante, se emite en digital conforme al procedimiento aprobado para los efectos que el interesado requiera.**
26. ESTA RESOLUCIÓN FORMA PARTE DE UN PROCESO DE APROBACION PARA PERMISO DE CONSTRUCCION Y **NO CONSTITUYE AUTORIZACION** PARA INICIAR EL PROYECTO, NI REALIZAR NINGUNA OBRA FISICA NI TALA DE ÁRBOLES NI TERRACERIA MANUAL O MECANICA.

DIOS- UNION- LIBERTAD

COAMSS OPAMSS DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Ing. Lidovina de Flores
Jefe del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano y Coordinadora designada para el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias

Ing. José Eduardo García Rojas
Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano, con delegación de Competencia de la Directora Ejecutiva, de fecha 23 de noviembre de 2021.

SISTEMA MUNICIPAL DE AGUAS RIO SAN ANTONIO

SMARSA

Nejapa 07 de enero de 2022

INFORME HIDRÁULICO PARA FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A SISTEMA MUNICIPAL DE AGUAS RIO SAN ANTONIO (SMARSA).

1. GENERALIDADES:

El sistema de abastecimiento de agua potable existente fue construido en el año 2007 el cual funciona de manera mixta, a través de un bombeo directo hacia los caseríos Calle Vieja y Colonia Nueva Esperanza, y por gravedad de un tanque de distribución de 140om³ el cual distribuye de forma domiciliar a todas la viviendas de las comunidades El Anonal, La Tabla, El Llano, Las Vegas, Los Naranjos y El Bonete; este tanque de distribución y el bombeo directo son abastecidos por un pozo profundo existente.

El sistema presenta fugas frecuentes en comunidades ubicadas en zonas bajas, lo cual obliga a suspender el servicio para proceder a las reparaciones, en consecuencia, el servicio de distribución es deficiente; además, se tienen problemas en la red eléctrica, constantemente se disparan pararrayos y se queman fusibles en la subestación.

2. POBLACION

La población directa a beneficiar con el proyecto comprende los caseríos Calle Vieja, Colonia Nueva Esperanza El Anonal, La Tabla, El Llano, Las Vegas, Los Naranjos y El Bonete; todos de la zona norte del municipio de Nejapa, Depto. de San Salvador, y es de aproximadamente 3,080 habitantes, 10 iglesias evangélicas, 3 iglesias Católicas y 4 centros escolares; además se busca la conexión adicional de tipo industria; la población futura se calculó a razón de un crecimiento geométrico y tasa de crecimiento del 0.19% (se adjunta copia donde se sacó tasa media anual de crecimiento por municipio según la proyecciones de población por municipio 2005-2020 de la DIGESTYC), con un horizonte de diseño de 20 años, resultando una población final de 3,199 habitantes, la cual servirá como población base para el diseño hidráulico para la red del proyecto antes mencionado.

3 ABASTECIMIENTO ACTUAL

La población dentro del área de influencia del proyecto se abastece de agua por medio de la explotación de un pozo perforado de 100m de profundidad y cuya producción es de 494.5 GPM equivalentes a una producción de 31.2 L/Seg., lo cual es suficiente para dotar de agua domiciliar al horizonte de diseño a toda la población de los cantones antes mencionados para este proyecto.

Las características del pozo son las siguientes:

Profundidad:	100.00m.	Equipo de bombeo 100 HP de turbina sumergible
Diámetro de perforación:	12¼"	
Diámetro de entubamiento:	8" PVC 250psi	
Caudal de explotación sugerido:	494.5GPM=31.2 L/Seg	

4 DATOS CARACTERISTICOS DEL PROYECTO:

4.1 PERIODO DE DISEÑO:

El período de diseño para las tuberías y las obras civiles se estima de 20 años.

4.2 DOTACIÓN:

La dotación que se ha tomado corresponde al tipo de vivienda rural y corresponde a un consumo de 150 L/p/d., tal como lo establece las normas técnicas de ANDA.

19/01/2022

Mas una dotación específica para cubrir la demanda de:

- 4 Centros escolares al cual se le ha considerado una dotación de 40 L/alumno/d.
- 13 Iglesias a las cuales se les han considerado una dotación de 3 L/asiento/día
- 1 Acometida para industria con una demanda de 7,92 Litros/seg equivalentes a 684.29 m³/día

4.3. FACTORES DE DEMANDAS MÁXIMAS USADOS:

Demanda Máxima Diaria (KI) 1.2 Demanda
Máxima Horaria (K2) 1.8

4.4. POBLACIÓN

La población futura para el diseño hidráulico se calculó tomando en cuenta un crecimiento geométrico:

$$Pf = Po \times (1 + i)^n$$

Donde
Pf =Población futura al horizonte de diseño
Po: Población actual i =tasa de crecimiento (0.19% tasa media anual de crecimiento por municipio según "Estimación y Proyecciones Municipales de Población 2005-2020" de la DIGESTYC para el periodo 2019-2020, al cual anexo copia respaldo) n: período de diseño (20 años)

4.4.1. CUADRO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA:

La red de distribución se diseñará utilizando la población inicial de 1,104 hab.

	ACTUAL	10.00	15.00	20.00
	2,021	2,031	2,036	2,041
HABITANTES	3,080.00	3, 139.02	3, 16896	3, 199.18
No. CASAS	770.00	784.76	792.24	799.79

4.5. DEMANDAS DEL SISTEMA

Para las demandas del sistema se hace la separación entre la demanda requerida por la red de distribución y la demanda con que será explotada la fuente de agua, siendo esta segunda menor ya que no se consideran los factores de consumo horario.

- Dotación domestica urbana.

Las demandas del sistema, se tomaron según lo establecido en las normas técnicas de ANDA con una dotación diaria domestica de 150 lip/d

- Factores de consumo

Demanda máxima diaria: 1.2 x Demanda media diaria
Demanda Máxima horaria: 1.8 x Demanda media diaria

- Consumos específicos

Escuelas: dotación de 40 L/alumno/d para alumnos externos, no internados.
Iglesias: dotación de 3 L/asiento/día
Acometida para industria a nombre de PROGRESO E INVERSIONES S.A. de S.V. con una demanda de: 7.92 Litros/seg

	DOTACION	UNIDAD	CANTIDAD	TOTAL LID	TOTAL (Lise
Centro Escolar "El Llano"	40	Litros / alumno / día	150	6000	0.06944
Centro Escolar "El Anonal"	40	Litros / alumno / día	150	6000	0.06944
Centro Escolar "Cooperativa 2 de ma o"	40	Litros / alumno / día	150	6000	0.06944
Centro Escolar "El Bonete"	40	Litros / alumno / día	150	6000	0.06944
I lesias Evan elicas 10u	3	Litros/asiento/día	500	1500	0.01736

Iglesia Catolicas 3u	3	Litros/asiento/día	150	450	0.00521
TERMOENCOGIBLES	684.2880	Litros/día	1	684.2880	7.92000
			TOTAL	710238.00	8.220

- Fugas y desperdicios.

A la dotación total del sistema incluirá un 20% adicional para suplir cualquier fuga o desperdicio que exista

DEMANDAS DE LA RED DE DISTRIBUCION

La demanda media diaria de la red de distribución está dada por la fórmula:

$$\text{Demanda media diaria} = \frac{\text{Población} \times \text{Dotación}}{86{,}400} + \text{Consumos específicos} \times 1.2$$

Luego se sustituye la población para año a revisar (población actual y población futura a 10, 15 y 20 años). Pala el cálculo de las variaciones diarias y horarias se multiplica la demanda media diaria por los respectivos factores K.

CUADRO DE DEMANDAS DE RED DE DISTRIBUCION

	ACTUAL	10.00	15.00	20.00
	2,021	2,031	2,036	2,041
CAUDAL MEDIO DIARIO L/Se	13.568	16.404	16.466	16.529
CAUDAL MAXIMO DIARIO k=1.2 L/Se en	16.281	19.685	19.760	19.835
CAUDAL MAXIMO HORARIO en L/Se K=1.8	24.422	29.527	29.640	29.7529
CAUDAL MINIMO HORARIO 0.3	4.070	4.921	4.940	4.959

4.6. CAUDAL DE BOMBEO

El caudal de agua que será bombeado a través de la línea de impelencia será calculado en función del caudal máximo diario de consumo de la población multiplicado por un coeficiente 24/n siendo "n" el número de horas de bombeo, así:

$$Qb = QmaxDiario \times \frac{24}{n}$$

Se calculará el caudal de bombeo para el horizonte de diseño (20 años), tomando un máximo de 20 horas de bombeo. Sustituyendo datos en la formula, se obtiene el siguiente caudal de bombeo:

$$Qb\ 19.835 \times \frac{24}{20} = 23.802\ \text{Litros/seg}$$

El caudal de bombeo calculado para el horizonte de diseño es de 23.802 L/seg, el cual es menor a la producción del pozo (31.2 Litros/seg) por lo que el pozo y el sistema es capaz de abastecer a la población futura y es factible la conexión para industria con una demanda de 7.92 Litros/seg.

4.7. VOLUMEN DE ALMACENAMIENTO DEL TANQUE DE DISTRIBUCIÓN:

Para garantizar que el volumen del tanque de distribución será capaz de abastecer el proyecto se revisara su volumen de almacenamiento según el numeral 15 de las norma técnicas de ANDA, el cual reza "Considerando las probabilidad de ocurrencia y la prioridad en las demandas, un diseño económico se alcanza comparando el volumen de necesario para

atender las variaciones de consumo con la suma de los volúmenes de incendios y reparaciones o cortes de energía para luego optar por la condición de mayor volumen"

Por ser un proyecto rural, el volumen se determinará considerando solamente las fluctuaciones en consumo horario y un almacenamiento extra por interrupciones en el sistema por posibles cortes de energía, reparaciones, etc., y para el horizonte de diseño de 20 años; y se despredará el almacenamiento para compartir incendios no se contará la demanda para hidrantes.

A) Almacenamiento para cubrir las fluctuaciones en el consumo horario.

Para efectos de diseño se tomarán 20 horas de funcionamiento del equipo de bombeo; para cubrir las fluctuaciones en el consumo horario las normas técnicas de ANDA, sugieren un volumen equivalente al 30 % de la demanda diaria.

$$VI = 0.30 \times Q\text{medio diario} \qquad \text{Factor} = 0.30 \times 16.529 \times 86.40 = 428.44\,m^3$$

B) Almacenamiento para combatir incendios

A pesar que en la red existente no contara con hidrantes para combatir incendios, se proyecta la conexión de una industria la cual es necesaria la protección contra incendios por lo que, según normativa de ANDA, se requiere un volumen mínimo de almacenamiento adicional de:

$$V2 = 90.00\ m^3$$

C) Almacenamiento por interrupciones

V3 = 2.00 horas del Caudal aducido x factor

Caudal aducido= Caudal de bombeo: 23.8 L/Seg.

V3 =2.00 horas x 23.80 Lis x 3.6
V3 =171.38m³

El volumen económico del tanque de distribución se obtiene comparando el Volumen necesario para cubrir las fluctuaciones en el consumo horario (VI) con la suma de los volúmenes para combatir incendios (V2) y el volumen para cubrir interrupciones (V3), para luego optar por la condición de mayor volumen.

V4=V2 + V3 = 90.00 m3 + 171.38 = 261.38 m³,

Como V4 es menor que VI por lo que es necesario un volumen de almacenamiento de 428.44 m³ por lo que se comprueba que el volumen existente de 1400m³ es capaz de abastecer las demandas proyectadas ya que tiene 4 veces la capacidad requerida de la demanda al horizonte de diseño (20 años).

4.8, RED DE DISTRIBUCIÓN

4.8.1. DIÁMETRO ECONÓMICO

Para la determinación del diámetro económico del ramal que abastecerá a las comunidades Calle Vieja y Col. Nueva Esperanza y que además servirá como punto de conexión para la acometida para industria, se aplicó la fórmula de Hazen Y Williams.

$$\text{øeconómico} = \frac{1{,}743.811 \times L \times 1.85^{1/4.87}}{Cl{,}85 \times H}$$

Donde:

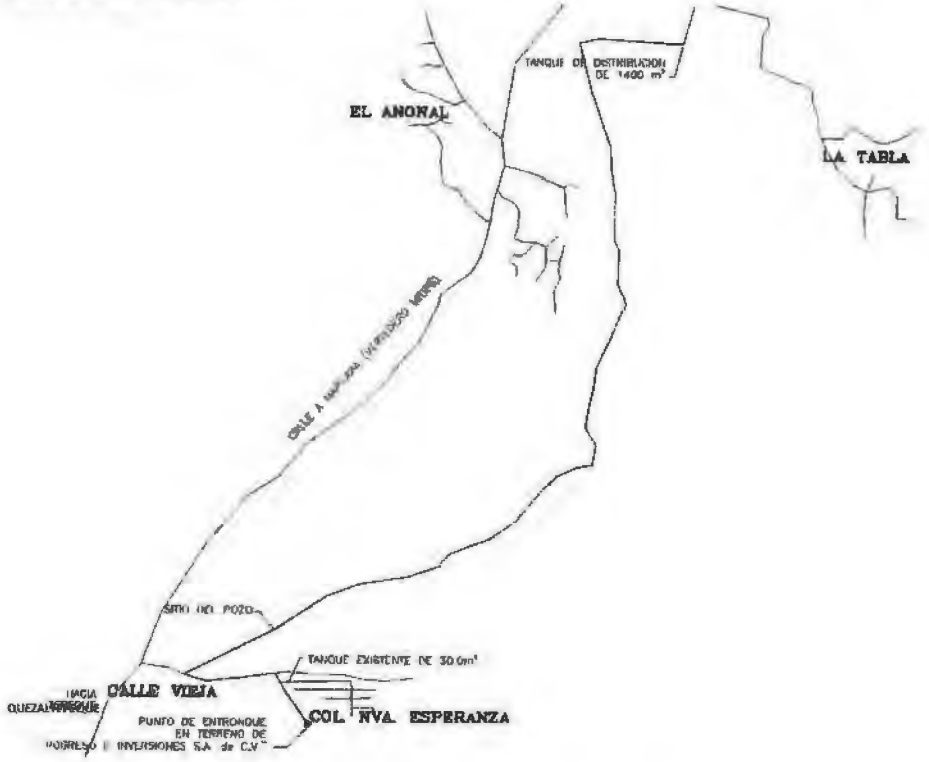
L=Longitud Topográfica 5,83622 m,

H= Altura a vencer 516.00 — 445 = 71 m. en la aducción mencionada c: Coeficiente de rugosidad del material 140 para PVC.

Q=Caudal máx. horario al horizonte de diseño. =7.92 L/Seg.

Ø económico= Diámetro económico = 3.85", por lo que se propone un diámetro de 4" en el punto de salida del tanque de distribución para mantener la velocidad de conducción dentro de los límites establecidos por la norma de ANDA y garantizar que se cumpla la presión mínima en la red.

El trazo de la línea de aducción hacia el punto de entronque y a las comunidades "Calle vieja y Col. Nueva Esperanza" se muestra en el siguiente esquema:



5. FACTIBILIDAD DE CONEXION DATOS CARACTESISTICOS DEL PROYECTO

Por tanto, según lo presentado en este informe, se considera factible la conexión de servicios de agua potable a partir de la red de SMARSA, para una acometida para industria, para un terreno propiedad de PROGRESO E INVERSIONES S.A. de S.V. en el cual se proyecta la construcción de "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS", de conformidad con el planteamiento siguiente:

Área total Area útil	173,966.28 170,262.41	
Número de lotes, aptos., locales, etc.	N/A	
Area promedio de lotes, aptos., locales, etc.		
Area de construcción total	135,031.79	
Área de construcción en restaurantes	N/A	
Area de construcción en centros comerciales		
Area de construcción de mercados		
Area de construcción en edificios para oficina	150.00	M2
Número de alumnos en escuela	N/A	
Número de trabajadores en industria	2, 500. 00	
Número de turnos	3.00	
Número de bombas en gasolineras	N/A	
Número de camas/clínicas en hospitales	N/A	
Numero de Niveles	UNO	
Otros	N/A	

DEMANDA REQUERIDA

ITEMS	DESCRIPCION	DOTACION	UNIDAD	HABITANTES	AREA(m2)	DOTACIÓN TOTAL (L/dia)	DOTACION TOTAL (L/seg.)
1	Dotacion para áreas administrativas	6	Litros/ m^2 / dia		150.00	900.00	0.01
2	Dotacion para personas	250	Litros/ / dia	2,500.00		625,000.00	7.23
4	Dotacion area jardines y áreas verdes.	1.5	Litros/ m^2 / dia		38,935.00	58,402.50	0.68
						684,302.50	7.92

Conforme al análisis realizado en este informe para factibilidad, se RESUELVE:

1)ACUEDUCTO: El abastecimiento del proyecto puede ser realizado a partir de la construcción de una línea de aducción en Ø4" desde el tanque de distribución existente de 1400 m³ hasta el punto de entronque.

Sera responsabilidad del interesado de la conexión (PROGRESO E INVERSIONES S.A. de C.V.) la construcción de 5,836.22m de línea de aducción y los aditamentos necesarios para garantizar una presión máxima de 30 psi en el punto de entronque, así mismo, la construcción de dos cajas con medidor de caudales: una a la salida del tanque de 1400m³ y otra en el punto de entronque, todo con el objetivo de verificar la Cantidad de agua servida a la industria.

Se concede acometida para todo el proyecto.

La medición del consumo de agua ser realizara en base a lo estipulado en el pliego tarifario vigente de SMARSA.

IMPORTANTE.

La responsabilidad de SMARSA en cuanto a la calidad y cantidad del agua llegará hasta el macromedidor en el punto de entronque, para el cual se deberá apertura cuenta legalizada por parte de SMARSA.

La empresa deberá almacenar el caudal necesario para el sistema contra incendios de la empresa calculado por su consultor.

El derecho de conexión por el servicio comercial, industrial y servicios tendrá un costo de $ 500.00, más IVA, los cuales deberán ser cancelados en un solo pago.

Los costos de conexión: la responsabilidad de SMARSA en la excavación, compactación con el material existente, mano de obra y todos los materiales necesarios para su adecuada instalación, hasta una distancia máxima de 12 Mts. Contados de la tubería principal (No incluye el costo por instalación de caja, ni medidor).

El solicitante deberá llenar una solicitud que será proporcionada por SMARSA, debiendo anexar la siguiente documentación: Copia de DUI y NIT del solicitante, copia de la escritura pública del inmueble donde se instalará la nueva conexión o cualquier documento que demuestre la legal tenencia del mismo, solvencia municipal , permiso por rotura de calle y/o acera (si aplica), emitidos por la Alcaldía Municipal de Nejapa y constancia de tratamiento de aguas residuales, extendidas por el Ministerio de Salud .

Marta Celina Perla
Jefa de la Unidad Ambiental

ALCALDIA MUNICIPAL DE NEJAPA
UNIDAD AMBIENTAL
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

SISTEMA MUNICIPAL DE AGUAS
SMARSA
RIO SAN ANTONIO

Factibilidad ANDA.

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

San Salvador, 17 de diciembre de 2021
Proyecto: **Parque Industrial North Logistics**
Certificado de Factibilidad No.496/2021
Ref.Ur.32.949.2021

Ingeniero
Nelson Antonio Vanegas
Presente.

De acuerdo al Acta No.1,142 del Comité de Factibilidades de esta fecha, celebrado en las Oficinas Centrales, se acordó autorizar la Factibilidad de conexión de servicios de acueducto, a partir de la red de ANDA, para un terreno propiedad de Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., ubicado en Carretera Nejapa - Quezaltepeque, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, en el cual se proyecta la construcción del **Parque Industrial North Logistics,** de conformidad con el planteamiento siguiente:

Datos Característicos del Proyecto,

Superficie total	173,966.30	m^2
Superficie útil	173,966.30	m^2
Área de construcción planta	135,031.79	m^2
Área verde	38,934.51	m^2
Área de oficina	150.00	m^2
Número de naves industriales	3	
Número de trabajadores	2,500	
Dotación de oficina	6	$l/m^2/d$
Dotación Industria	80	l/p/d
Dotación área verde	1.5	$l/m^2/d$
Demanda Media Diaria	3.0	l/s
Demanda Máxima Diaria	3.9	l/s (k1=1.3)
Demanda Máxima Horaria	7.2	l/s (k2=2.4)

Esta Dirección, previo el análisis del estudio preparado por el Área de Factibilidades y de acuerdo a opinión de la Gerencia Región Central, resuelve:

1. Acueducto: **Es factible.** El abastecimiento del proyecto se realizará a partir de la tubería Ø4" PVC existente en carretera que de San Salvador conduce hacia Quezaltepeque, frente a Fábrica de Asfalto. Los interesados deberán realizar una ampliación aproximada de 325 m con tubería de Ø4" PVC 160 PSI JR, desde el punto de entronque hasta el proyecto.

   Se concede una acometida de Ø1" para el proyecto.

Área de Factibilidades – Dirección Técnica.
Avenida Don Bosco Col. Libertad, Costado Poniente de Universidad Nacional, Tel (503) 2247-2788
https://www.anda.gob.sv

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Ref.Ur 32.949.2021

Presión en el punto de entronque 45 PSI (31.50 mca)

Para garantizar la eficiencia del servicio del proyecto, el propietario deberá construir e instalar los elementos hidráulicos necesarios (cisterna, equipo de bombeo, etc.). La operación y mantenimiento de dicho sistema correrá por cuenta del propietario del proyecto.

Los interesados deberán realizar las siguientes obras:

- Perforación y revestimiento de pozo de producción de 300 m de profundidad, diámetro 17 ½" revestido en 12" con tubería lisa de acero al carbón, rejilla de acero al carbón tipo persiana bajo Norma ASTM A-53 Grado B, que cumpla con un caudal mínimo de explotación de 30 l/s, ubicado en Estación de Bombeo Pozo No. 4, Calle antigua al Salitre, Municipio de Nejapa.

El interesado deberá contactar con la Unidad de Gestión Ambiental de ANDA, para la gestión de trámites y permisos ambientales de ser necesario.

Los propietarios del proyecto deberán notificar a la Gerencia de Investigación Hidrogeológica de ANDA el inicio de las obras de construcción del pozo profundo para la verificación de su diseño, ubicación, caudal de explotación, además del momento de inicio de las pruebas de aforo del pozo profundo a perforar, para la obtención de su Certificado de Verificación de Aforo (CVA). La perforación del pozo profundo, así como el Informe Técnico de la perforación el resultado del aforo y de los análisis químicos del agua del pozo profundo a perforar deberán ser remitidos a la Gerencia antes mencionada.

Nota: Para la ejecución de las obras requeridas se elaborará un convenio en el cual se establecerán las condiciones y aportes de ambas partes.

Mayor información al respecto será proporcionada por la Gerencia Región Central.

Importante:
- Por acuerdo tomado en Comité de Factibilidades, es requisito previo a la resolución de Habilitación del Proyecto por parte de la ANDA, que el solicitante presente copia de la Nota de Categorización Ambiental o de la Resolución de Permiso Ambiental, que le haya otorgado el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales para el presente proyecto.

Área de Factibilidades – Dirección Técnica.
Avenida Don Bosco Col Libertad. Costado Poniente de Universidad Nacional, Tel. (503) 2247-2756
https://www.anda.gob.sv

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Ref.Ur.32.949.2021

En caso que exista una acometida domiciliar en el inmueble, ésta no podrá ser utilizada para la construcción del proyecto. El urbanizador deberá solicitar un servicio provisional hasta que los planos hidráulicos hayan sido aprobados por ANDA.

La medición del consumo se realizará en base a lo estipulado en el Decreto Tarifario vigente.

2. Alcantarillado **No es factible.** ANDA no posee sistema de alcantarillado sanitario donde se ubica el terreno, el sistema más cercano es administrado por la Municipalidad de Nejapa y se encuentra a una distancia de 3 km. Para poder disponer las aguas negras y/o grises, deberán solicitar a las instancias competentes las autorizaciones correspondientes, éstas son: Ministerio de Salud, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, si aplica según la categorización de proyectos establecida por la Ley de Medio Ambiente.

   Al momento de tramitar el nuevo servicio de agua potable en las Agencias de ANDA, los propietarios del proyecto, deberán presentar la autorización del sistema de disposición construido o aprobado extendido por las autoridades competentes.

   La construcción, operación y mantenimiento del sistema de disposición de aguas negras y/o grises a construir será responsabilidad de los propietarios del proyecto.

3. Pagos: Según Pliego Tarifario vigente, deberán efectuarse los siguientes pagos

3.1 Por cada trámite de planos total o parcial de los aspectos relacionados con el acueducto de un proyecto $0.06/m² (más IVA) de área total, lo cual deberá hacerse efectivo previo a la presentación de la solicitud de aprobación de planos.

3.2 Por la prueba hidrostática, limpieza, desinfección y recepción de las instalaciones de acueducto del proyecto $ 0.10/m² (más IVA) del área útil.

3.3 Todo proyecto deberá cancelar $0.70/m² (más IVA) de área de construcción

3.4 Entronque: El propietario del proyecto o el Ingeniero constructor deberá solicitar oportunamente a ANDA, la elaboración de un presupuesto para el entronque de las tuberías del mismo con las de ANDA, cuyo valor será pagado en la colecturía de esta institución.

Área de Factibilidades – Dirección Técnica.
Avenida Don Bosco Col. Libertad, Costado Poniente de Universidad Nacional, Tel. (503) 2247-2798
https://www.anda.gob.sv

Los pagos de dichos rubros deberán efectuarse en cualquiera de las Agencias de ANDA con cheque certificado, para tales efectos se le extenderá al usuario la respectiva factura.

4. Habilitación: Para la habilitación del servicio al proyecto, el propietario deberá haber cumplido con todos los requisitos establecidos y obtenido de ANDA la "Constancia de Recepción de las Instalaciones de Acueducto" del proyecto respectivo.

5. Alcance: Este Certificado de Factibilidad establece únicamente la capacidad de ANDA, para proporcionar el servicio solicitado. La determinación de aspectos urbanísticos como áreas, usos, etc., son competencia de la oficina de planificación territorial correspondiente.

6 Validez: Este Certificado de Factibilidad tiene validez por el término de un año a partir de esta fecha. Se podrá revalidar un año más *siempre y* cuando el interesado demuestre que el proyecto se encuentra en proceso de aprobación en otras instituciones.

NOTA: ANDA garantiza el mantenimiento de las condiciones bajo las cuales se otorga la viabilidad de los servicios por el plazo de validez indicado en la presente factibilidad. En caso de vencimiento se deberá presentar una nueva solicitud; la nueva resolución podría variar de acuerdo a las condiciones de abastecimiento del sector.

Nota: Los planos que se presenten para trámite deberán tener las dimensiones máximas de 1.50 x 0.90 m. En el extremo inferior derecho de todos los planos que se presenten, se dejará un espacio de 15 x 25 cm para la colocación de los sellos de esta Administración.

Importante:
- Esta factibilidad no constituye autorización para construir sistema de acueducto en el terreno. El diseño correspondiente deberá ser aprobado por ANDA, previa construcción del mismo, reservándose esta Institución el derecho de revocar cualquier resolución emitida, en caso de no cumplirse esta disposición.

- La instalación de artefactos hidráulicos en el proyecto será de *bajo* consumo, especialmente en cuanto a tanques de inodoros, grifos y similares.

Este Certificado de Factibilidad establece únicamente la capacidad de ANDA, para prestar el servicio solicitado y no constituye autorización para construir obras de acueducto en el terreno, debiendo quedar sin efecto en caso que las respectivas autorizaciones de otras instituciones competentes, fuesen denegadas.

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Ref.Ur.32 949.2021

Es pertinente informar que la ANDA cumplirá con lo establecido en el Art. 31,32 y 33 de la Ley de Acceso a la Información Pública, en el que se constituye el derecho a la protección de datos personales, vinculado con lo establecido con el Art. 24 literales b, c y d de la ley en referencia. La información contenida en el presente certificado únicamente podrá ser divulgada a terceros, mediante el consentimiento expreso y libre del titular de la misma.

Atentamente,

Ing. José Israel Flores
Director Técnico

PRESIDENCIA ANDA DIRECCIÓN TÉCNICA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

Área de Factibilidades – Dirección Técnica
Avenida Don Bosco Col. Libertad, Costado Poniente de Universidad Nacional Tel. (503) 2247-2788
https://www.anda.gob.sv

Constancia Aguas Negras Alcaldia.

ALCALDÍA DE
NEJAPA

S Arturo Claudio Enea Tona Giolliti
Representante legal Progreso e Inversiones S.A. de C.V.

El día 24 de junio de 2022 se recibió de parte de su representada solicitud de emisión de constancia de ser usuario del Sistema de Alcantarillado colectivo del municipio de Nejapa de la propiedad ubicada en Hacienda Mapilapa, lote N° 4, municipio de Nejapa, San Salvador, específicamente en el cantón Galera Quemada. Dirección en la cual la referida empresa se encuentra en etapa de diseño y permisos del proyecto Parque Industrial North Logistics.
Razón por la cual el día 27 de junio se procedió a la verificación in situ de las condiciones de conexión expresadas, constatándose que la propiedad se encuentra conectada a pozo colector de ramal que administra la Asociación de Desarrollo Comunal Col. Nueva Esperanza y que luego se interconecta con el Sistema de Alcantarillado municipal que conduce las aguas negras a la planta de tratamiento de aguas residuales del municipio que se ubica en Cantón Camotepeque con el límite Norte del mismo cantón Galera Quemada.
Tomando en cuenta que la construcción de la referida planta de tratamiento ha cumplido con lo requerido por la Resolución MARN- 23535-740-219 de fecha 30 de octubre de 2019 y que tiene una capacidad máxima de tratamiento de 24.17 l/s, siendo que cuenta con la capacidad de tratar los 4.0 l/s que el proyecto North Logistics aportará en su CMD.
Por tanto, hace constar que el referido inmueble cuenta con conexión de aguas negras a pozo colector, con coordenadas X= 474,207.09; Y=299,581.577, mediante tubería de diámetro de 8 pulgadas y la PTAR es capaz de tratar sus aguas residuales del tipo Ordinario. Y para los usos que el interesado estime convenientes se le extiende la presente constancia el día veintiocho de junio de 2022.

Ing. Celina Perla
Jefa de Unidad Ambiental Alcaldía municipal de Nejapa

ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEJAPA
UNIDAD AMBIENTAL

Barrio El Centro #1 Nejapa, San Salvador
PBX. 2239 7400 FAX. 2239-7415
www.alcaldianejapa.gob.sv

Por un Nejapa Diferente

ESCÁMILLA

Constancia de Aguas Negras

Sr. Arturo Claudio Enea Tona Giolitti

Representante legal Progreso e Inversiones S.A. de C.V.

El día 24 de Junio de 2022 se recibió de parte de su representada solicitud de emisión de constancia de ser usuario del Sistema de Alcantarillado sanitario del municipio de Nejapa de la propiedad ubicada en Hacienda Mapilapa, lote N° 4, municipio de Nejapa, San Salvador, específicamente en el cantón Galera Quemada. Dirección en la cual la referida empresa se encuentra en etapa de diseño y permisos del proyecto Parque Industrial North Logistics.

Razón por la cual el día 27 de junio se procedió a la verificación in situ de las condiciones de conexión expresadas, constatándose que la propiedad se encuentra conectada a pozo colector de ramal de tubería de aguas negras que administra la Asociación de Desarrollo Comunal Col. La Granja y que luego se interconecta con el Sistema de Alcantarillado Sanitario municipal que conduce las aguas negras a la planta de tratamiento de aguas residuales del municipio que se ubica en el límite Norte del mismo cantón Galera Quemada.

Por tanto, hace constar que el referido inmueble cuenta con conexión de aguas negras a pozo colector, con coordenadas X= 474,207.09; Y=299,581.577, mediante tubería de diámetro de 8 pulgadas. Y para los usos que el interesado estime convenientes se le extiende la presente constancia el día veintiocho de junio de 2022.

Ing. Celina Perla

Jefa de Unidad Ambiental Alcaldía Municipal de Nejapa

Factibilidad desechos solidos Alcaldia.

ALCALDÍA DE
NEJAPA

Nejapa, 6 de julio de 2021

Ing. Nelson A. Vanegas
Projects Manager TERNOVA GROUP
Presente.

En referencia a nota recibida con fecha 29 de junio de 2021, en la cual solicitan **FACTIBILIDAD DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS COMUNES DURANTE EL PERIODO CONSTRUCTIVO Y DE FUNCIONAMIENTO** para proyecto denominado **"PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS"** a desarrollarse en terreno cantón Mapilapa, Lote No. 4, entre carretera Nejapa a Quezaltepeque de la jurisdicción del Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Esta Unidad de Medio Ambiente y Cambio Climático determina la **Factibilidad de la recolección de residuos sólidos comunes durante el periodo constructivo y de funcionamiento,** para dicha empresa a partir de esta fecha, pudiendo realizar diariamente la recolección de residuos comunes.

Y para los usos que estime conveniente, se le extiende la presente, en alcaldía municipal de Nejapa a los seis días del mes de julio del año dos mil veintiuno

Lic. Yanet Escalante
Gerente de Medio Ambiente y Cambio Climático

ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEJAPA
UNIDAD AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

Barrio El Centro #1, Nejapa, San Salvador
PBX. 2239 - 7400, FAX: 2239 - 7420
www.alcaldianejapa.gob.sv

JORGE ESCAMILLA

@AlcNejapa

Factibilidad Energia Electrica.

aes

GC-5519
San Salvador,6 de octubre del 2021

Señores.
PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.
Presente.

Atención: Ing. Daniel Enrique Calzadilla Torres,
Encargado del proyecto.

Ref.: Factibilidad de servicio eléctrico EP-090079-2021
Solicitud de servicio nuevo para 4 naves industriales en media tensión.
Subestación 3X1000 KVA.

Estimados Señores,

Con atención a su solicitud de factibilidad descrita en la referencia, les informamos que hemos concluido los análisis técnicos de nuestra red eléctrica, para absorber eficazmente la demanda de energía eléctrica y potencia a ser suministrada en sus instalaciones ubicadas en carretera a Quezaltepeque, Km 22, Granja El Milagro, Nejapa, San Salvador.

Estamos en posibilidad de suministrar el servicio eléctrico bajo las condiciones siguientes:
Sistema de distribución: 22,862.4/13,200 voltios
Punto de entrega: previas modificaciones el punto de entrega CAESS será punto "P2", tal como se detalla en el croquis adjunto.
Propiedad de Línea: La Distribuidora

Así mismo deberán de considerar los siguientes acuerdos:

- El punto de recibo será el punto "P3", usuario recibirá con poste de 40 pies en punto "P3", acometida primaria aérea, 3 fases, mas neutro a una distancia no mayor de 25 metros del punto de entrega "P2".
- La medición primaria quedara instalada en punto "P3", a la orilla de la calle según lo establecido en el acuerdo 93-E-2008 de SIGET, donde establece que deben quedar ubicados en la propiedad del usuario, un lugar de fácil acceso para la lectura, mantenimiento, reemplazo e inspección y cerca de vía pública.
- Según acuerdo SIGET N° 387-E-2018, deberán de ser revisados los planos e inspeccionadas las instalaciones eléctricas clasificadas en la categoría Gran Demanda, Nuevas redes de distribución propiedad de terceros y Nuevas urbanizaciones por un Organismo de Inspección Acreditado
- Los costos por la modificación de la red existente correrán por parte del interesado según aplique lo expuesto en los acuerdos de conexión de servicios nuevos y la normativa vigente.

Esta factibilidad tiene vigencia de seis meses a partir de esta fecha.

Para más información o para la coordinación de trámites relacionados con su solicitud, les agradeceremos comunicarse con la ejecutiva Elizabeth Pérez, al teléfono 2529-9500, o al correo electrónico bsc.eperez.c@aes.com. También puede visitar nuestras oficinas de Atención a Grandes Clientes ubicadas en Calle Circunvalación N° 36, polígono "J" Colonia San Benito, San Salvador.
Asegurándoles nuestro apoyo en tan importante proyecto,
Atentamente,

aes CAESS
Grandes Clientes

Ing. Ricardo Osmar Juarez.
Coordinador de Grandes Clientes.
CAESS, S.A. DE C.V.

CAESS, S.A. de C.V.
Calle Circunvalación, N°36, Polígono "J", Colonia San Benito, San Salvador.
San Salvador, El Salvador
Tel (503) 2529 - 9500
www.aeselsalvador.com

ESCRITURA N° 72 LIBRO 41

ACTO:

PROTOCOLIZACIÓN DE REMEDICIÓN

OTORGADA POR:

PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.

ANTE LOS OFICIOS DE:
LIC. MANUEL OFILIO SILIS TAURA
CÓDIGO 3917

San Salvador, manuelsilis.ms@gmail.com, 7824-2825 y 2274-5022

PAPEL PARA PROTOCOLO

OCHENTA Y NUEVE

M. DE H.

DOS COLONES

N° 24579339

MANUEL OFILIO SILES TAURA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA
PRIMERA SECCION DEL CENTRO
San Salvador, C.A.

NÚMERO SETENTA Y DOS.- LIBRO CUARENTA Y UNO. PROTOCOLIZACIÓN DE REMEDICIÓN. En la ciudad de San Salvador, a las trece horas y quince minutos del día veintiséis de enero de dos mil veintitrés. Ante Mí y por Mi, **MANUEL OFILIO SILIS TAURA**, de cincuenta y tres años de edad, Notario y de este domicilio, procedo a protocolizar la resolución final recaída en las Diligencias de Remedición que ante mis oficios siguió el señor **ARTURO CLAUDIO ENEA TONA GIOLITTI**, conocido por **ARTURO TONA**, actuando en nombre y representación, en calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad **PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.**, que literalmente dice: ——————————————

PAPEL PARA PROTOCOLO

NOVENTA

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 24579340

uno al tres en lo pertinente manifestó: -----

I) Que Según matrícula SEIS CERO CERO UNO SEIS NUEVE SIETE OCHO- CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento de Inscripción ONCE, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, la sociedad **PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, es dueña y actual poseedora de un lote de terreno de naturaleza rústica, ubicado en jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador, que formó parte de la porción denominada Lote número Cuatro "El Cambio", de la Hacienda Mapilapa, de un área de CIENTO SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS equivalentes a VEINTICINCO MANZANAS DOS MIL TRESCIENTOS VEINTIUNO PUNTO DIECISIETE VARAS CUADRADAS, que por desmembración hecha de un área menor extensión a favor del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Vivienda y Desarrollo Urbano, el inmueble ha quedado reducido a un área de **CIENTO SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS** equivalentes a **VEINTICUATRO MANZANAS OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO VEINTISIETE VARAS CUADRADAS**. El terreno se describe a partir del vértice Sur-Poniente, cuyas coordenadas son Norte doscientos noventa y nueve mil trescientos setenta y cuatro punto cero cero metros y Este cuatrocientos setenta y tres mil cuatrocientos noventa y tres punto cero cuatro metros, siendo este vértice igual al vértice Sur-Poniente del inmueble general. A partir de este punto comienza la descripción técnica que dice así: **AL PONIENTE**, Un tramo recto con el siguiente rumbo y distancia del vértice B uno al vértice B dos con rumbo Norte treinta y siete grados treinta y un minutos veinticuatro segundos Este, una distancia de trescientos sesenta y dos punto cincuenta y nueve metros, colindando entre los vértice B uno y B dos con terreno propiedad de Embotelladora Salvadoreña, S.A. **AL NORTE**: Once tramos rectos con los siguientes rumbos y distancias: Del vértice B dos al vértice B tres con rumbo Sur sesenta grados diecisiete minutos treinta y nueve segundos Este, una distancia de ciento cincuenta y dos punto cero cero metros; del vértice B tres al vértice B cuatro con rumbo Norte cincuenta y un grados cuarenta y ocho minutos once segundos Este, una distancia de doscientos treinta y ocho punto sesenta y un metros; del vértice B cuatro al vértice B cinco con rumbo Sur sesenta y un grados dieciséis minutos diez segundos

Este, una distancia de nueve punto veinte metros, del vértice B cinco al vértice B seis con rumbo Sur sesenta y un grados dieciséis minutos veinticinco segundos Este, una distancia de veinticuatro punto treinta y ocho metros; del vértice B seis al vértice B siete con rumbos Sur sesenta y un grados veintisiete minutos once segundos Este, una distancia de treinta y siete punto treinta y tres metros; del vértice B siete al vértice B ocho con rumbo Sur sesenta y un grados cuarenta y dos minutos treinta y un segundos Este, una distancia de veinticinco punto veinticinco metros; del vértice B ocho al vértice B nueve con rumbo Sur sesenta y un grados diecisiete minutos veintiséis segundos Este, una distancia de cincuenta punto setenta y cinco metros; del vértice B nueve al vértice B diez con rumbo Sur sesenta y un grados cero cinco minutos cincuenta y ocho segundos Este, una distancia de veintiséis punto ochenta y ocho metros; del vértice B diez al vértice B once con rumbo Sur sesenta y un grados treinta y tres minutos veintisiete segundos Este, una distancia de cuarenta y tres punto veintisiete metros; del vértice B once al vértice B doce con rumbo Sur sesenta y un grados cero cero minutos cincuenta y ocho segundos Este, una distancia de dieciocho punto ochenta y cinco metros; del vértice B doce al vértice B trece con rumbo Sur sesenta y un grados cero siete minutos treinta y siete segundos Este, una distancia de veinticinco punto veintiséis metros, colindando entre los vértices B dos y B cuatro con primera desmembración del inmueble por la cual se genera el presente resto, y entre los vértices B cuatro y B trece con terreno propiedad del Sínodo Luterano Salvadoreño. **AL ORIENTE:** Diecisiete tramos rectos con las siguientes rumbos y distancias: Del vertice B trece al vértice B catorce con rumbo Sur cincuenta y ocho grados veintinueve minutos cero siete segundos Oeste, una distancia de treinta y uno punto treinta metros; del vértice B catorce al vértice B quince con rumbo Sur cincuenta y ocho grados cuarenta y cuatro minutos veinticuatro segundos Oeste, una distancia de sesenta y uno punto treinta y dos metros; del vertice B quince al vértice B dieciséis con rumbo Sur cincuenta y ocho grados dieciséis minutos cero cuatro segundos Oeste, una distancia de cincuenta y seis punto sesenta y dos metros; del vértice B dieciséis al vértice B diecisiete con rumbo Sur cincuenta y siete grados diez minutos y cuarenta y dos segundos Oeste, una distancia de ochenta y cinco punto catorce metros; del vértice B diecisiete al vertice B dieciocho con rumbo Sur cincuenta y ocho grados veintidós minutos veintidós segundos Oeste, una distancia de setenta y cinco punto veintiún metros; del vértice B dieciocho al vertice B diecinueve con rumbo Sur

sesenta grados cero nueve minutos veintiocho segundos Oeste, una distancia de cien punto cincuenta y siete metros; del vértice B diecinueve al vértice B veinte con rumbo Sur sesenta y un grados cero siete minutos treinta y siete segundos Oeste, una distancia de sesenta y cinco punto cuarenta y ocho metros; del vértice B veinte al vértice B veintiuno con rumbo Sur sesenta y un grados trece minutos cincuenta y un segundos Oeste, una distancia de sesenta y cinco punto once metros; del vértice B veintiuno al vertice B veintidós con rumbo Sur cincuenta y seis grados treinta y tres minutos cuarenta y tres segundos Oeste, una distancia de cuarenta y nueve punto setenta y dos metros; del vértice B veintidos al vértice B veintitrés con rumbo Sur cincuenta y siete grados diez minutos veinticinco segundos Oeste, una distancia de cuarenta y dos punto veintiún metros; del vértice B veintitrés al vértice B veinticuatro con rumbo Sur cincuenta y tres grados veinte minutos cincuenta segundos Oeste, una distancia de veintitrés punto cincuenta y seis metros; del vértice B veinticuatro al vértice B veinticinco con rumbo Sur cincuenta y cuatro grados cuarenta y ocho minutos cincuenta y dos segundos Oeste, una distancia de cuarenta y tres punto ochenta y nueve metros; del vértice B veinticinco al vértice B veintiséis con rumbo Sur cincuenta y siete grados cero tres minutos cincuenta y tres segundos Oeste, una distancia de veintisiete punto noventa y nueve metros; del vértice B veintiséis al vértice B veintisiete con rumbo Sur sesenta y dos grados veinte minutos veintinueve segundos Oeste, una distancia de diez punto cuarenta y nueve metros; del vértice B veintisiete al vértice B veintiocho con rumbo Sur sesenta y nueve grados veintitrés minutos trece segundos Oeste, una distancia de diecisiete punto diecisiete metros; del vértice B veintiocho al vértice B veintinueve con rumbo Sur ochenta grados cero ocho minutos dieciocho segundos Oeste, una distancia de dieciséis punto setenta metros; del vértice B veintinueve al vértice B treinta con rumbo Sur setenta y un grados cero seis minutos cero un segundo Oeste, una distancia de dieciséis punto veintiún metros, colindando entre los vértices B trece y B treinta con Agrícola y Lotificaciones, S.A., en donde ahora se ha desarrollado la lotificacion Granja Galera Quemada, con calle vecinal de ancho variable de por medio. **AL SUR:** Veinticuatro tramos rectos con los siguientes rumbos y distancias: Del vértice B treinta al vértice B treinta y uno con rumbo Norte veintisiete grados dieciocho minutos cincuenta y dos segundos Oeste, una distancia de cuatro punto dieciocho metros; del vértice B treinta y uno al vértice B treinta y dos con rumbo Norte veintiséis grados diecinueve minutos treinta y cinco segundos

Oeste, una distancia de catorce punto cuarenta y siete metros; del vértice B treinta y dos al vértice B treinta y tres con rumbo Norte veintiséis grados diez minutos treinta y nueve segundos Oeste, una distancia de cuatro punto diecisiete metros; del vértice B treinta y tres al vértice B treinta y cuatro con rumbo Norte veintiséis grados cincuenta y ocho minutos cero ocho segundos Oeste, una distancia de uno punto diecisiete metros, del vértice B treinta y cuatro al vértice B treinta y cinco con rumbo Norte veintisiete grados treinta y nueve minutos veintisiete segundos Oeste, una distancia de once punto ochenta y dos metros; del vértice B treinta y cinco al vértice B treinta y seis con rumbo Norte veintiséis grados doce minutos cincuenta y nueve segundos Oeste, una distancia de cuatro punto cincuenta metros, del vértice B treinta y seis al vértice B treinta y siete con rumbo Norte veintiún grados treinta y seis minutos treinta y seis segundos Oeste, una distancia de cero punto ochenta y cuatro metros; del vértice B treinta y siete al vértice B treinta y ocho con rumbo Norte veinticinco grados diez minutos cero dos segundos Oeste, una distancia de dos punto setenta y seis metros; del vertice B treinta y ocho al vértice B treinta y nueve con rumbo Norte veinticinco grados veintiún minutos cero tres segundos Oeste, una distancia de uno punto ochenta y cinco metros; del vértice B treinta y nueve al vértice B cuarenta con rumbo Norte veintiséis grados cero tres minutos treinta y tres segundos Oeste, una distancia de trece puntos once metros; del vértice B cuarenta al vértice B cuarenta y uno con rumbo Norte veintiocho grados treinta y siete minutos cincuenta segundos Oeste, una distancia de cuatro punto veinticuatro metros; del vértice B cuarenta y uno al vértice B cuarenta y dos con rumbo Norte veintiséis grados cuarenta y cinco minutos catorce segundos Oeste, una distancia cero punto noventa y un metros; del vértice B cuarenta y dos al vertice B cuarenta y tres con rumbo Norte veinticuatro grados cincuenta y un minutos veinticinco segundos Oeste, una distancia de dieciocho punto noventa y dos metros; del vértice B cuarenta y tres al vértice B cuarenta y cuatro con rumbo Norte veintiséis grados cero un minutos cuarenta y ocho segundos Oeste, una distancia de una punto treinta y seis metros, del vértice B cuarenta y cuatro al vértice B cuarenta y cinco con rumbo Norte veintiséis grados cero nueve minutos dieciocho segundos Oeste, una distancia de dos punto cero un metros; del vértice B cuarenta y cinco al vértice B cuarenta y seis con rumbo Norte quince grados dieciséis minutos veintiséis segundos Oeste, una distancia de dieciocho punto ochenta y nueve metros; del vértice B cuarenta y seis al vértice B cuarenta y siete con rumbo Norte

veintiséis grados veinte minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste, una distancia de seis punto veintisiete metros; del vértice B cuarenta y siete al vértice B cuarenta y ocho con rumbo Norte treinta y cinco grados treinta y siete minutos treinta y ocho segundos Oeste, una distancia de catorce punto setenta y seis metros ; del vértice B cuarenta y ocho al vértice B cuarenta y nueve con rumbo Norte veintinueve grados cuarenta y seis minutos veintiocho segundos Oeste, una distancia de dos punto noventa y siete metros; del vértice B cuarenta y nueve al vértice B cincuenta con rumbo Norte treinta y dos grados cuarenta y un minutos cuarenta y siete segundos Oeste, una distancia de diecisiete punto noventa y cinco metros; del vértice B cincuenta al vértice B cincuenta y uno con rumbo Norte treinta y siete grados dieciséis minutos diez segundos Oeste, una distancia de diez punto cincuenta y ocho metros; del vértice B cincuenta y uno al vértice B cincuenta y dos con rumbo Norte cuarenta grados diecisiete minutos veintisiete segundos Oeste, una distancia de diez punto treinta y seis metros, del vértice B cincuenta y dos al vértice B cincuenta y tres con rumbo Norte treinta y cinco grados dieciséis minutos treinta y nueve segundos Oeste, una distancia de veintiuno punto cero un metros; del vértice B cincuenta y tres al vértice B uno con rumbo Norte cincuenta y un grados treinta y ocho minutos diez segundos Oeste, una distancia de dos punto treinta y tres metros, colindando entre los vértices B treinta y B uno con Agrícola y Lotificaciones, S.A., en donde ahora se ha desarrollado la lotificación Granja Galera Quemada, con carretera que de Nejapa conduce a Quezaltepeque, de ancho variable de por medio, llegando así al esquinero donde comenzó la presente descripción. II) Agrega el compareciente que los colindantes actuales del inmueble son los siguientes: Sociedad Corcho y Lata, S.A., Sínodo Luterano Salvadoreño, Sociedad Agrícola y Lotificaciones, S.A., Santiago Romero Alas, Virginia Águila de Valencia, Cruz Reyes Guevara, Alejandro Flores Flores, Luis Alberto Constanza, José Marcelino Martínez, Ana Mabel Centeno de Gamero Claudia Marina Panamá de Tejada, Antonio Choto, Genaro Ascencio Ortiz, José Alex Rivera, Eduardo Barahona Rodríguez, Sociedad Tres Montañas, S.A. de C.V. III) Sigue manifestando el compareciente que el inmueble descrito según antecedente tiene un área superficial de **CIENTO SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS**, pero en realidad es de **MENOR** extensión, razón por la cual viene a iniciar las Diligencias de Remedición correspondientes en base al artículo Quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras

Diligencias, para que previo a los trámites legales se declare la cabida real del inmueble.

B) A las diez horas con treinta minutos del día uno de octubre de dos mil veintidós, se admitió la solicitud, se tuvo por parte al señor **ARTURO CLAUDIO ENEA TONA GIOLITTI**, como Representante Legal de la sociedad **PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y a las once horas del mismo día se nombró perito al Ingeniero Candelario Rafael Calderón Flores, quien fue notificado, juramentado y aceptó el cargo que le fue conferido. Posteriormente, a las once horas con quince minutos del día seis de enero de dos mil veintitrés, se ordenó practicar inspección en el inmueble objeto de las presentes diligencias para el día veinte de enero de dos mil veintitrés, de las diez horas en adelante; consta desde el folio veintinueve al cuarenta y cinco que fueron citados el Fiscal General de la República, los colindantes actuales: sociedad Corcho y Lata, S.A., el Sínodo Luterano Salvadoreño, la sociedad Agrícola y Lotificaciones, S.A., los señores Santiago Romero Alias, Virginia Aguila de Valencia, Cruz Reyes Guevara, Alejandro Flores Flores, Luis Alberto Constanza, José Marcelino Martínez, Ana Mabel Centeno de Gamero, Claudia Marina Panamá de Tejada, Antonio Cholo, Genaro Ascencio Ortiz, Jose Alex Rivera, Eduardo Barahona Rodríguez, siendo efectuada la última citación el día seis de enero de dos mil veintitrés a la sociedad Tres Montañas, S.A. de C.V.; consta a folio cuarenta y seis que la inspección ordenada efectivamente se realizó sin la presencia del representante Legal de la sociedad interesada, del Fiscal General de la República, ni de los colindantes actuales, no obstante su previa y legal citación; finalmente el perito Ingeniero Candelario Rafael Calderón Flores, rindió su informe en folio por separado.

C) Habiéndose realizado los trámites legales y no existiendo oposición alguna, en base al artículo Quince de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, **DECLARO**: Que la medida real del inmueble es la contenida en el informe técnico que a continuación trascribo:

LIC MANUEL OFILID SILIS TAURA: En base a lo dispuesto en los artículos once, quince y veinte de la Ley de Ingenieros Topógrafos, cumpliendo con el cargo que se me ha conferido según resolución de las once horas y quince minutos del día seis de enero de dos mil veintitrés, dentro de las Diligencias de Remedición iniciadas por el señor Arturo Claudio Enea Tona Giolitti, como Representante Legal de la sociedad Progreso e Inversiones, Sociedad

PAPEL PARA PROTOCOLO

NOVENTA Y TRES

M. DE H.

DOS COLONES

Nº 24579343

Anónima de Capital Variable, en cuanto a practicar la mensura del inmueble rústico, situado según antecedente en jurisdicción de Nejapa, departamento de San Salvador, y habiendo realizado tal diligencia a Usted, **INFORMO**: Que efectivamente identifiqué el inmueble como el objeto de las diligencias a que me refiero, he procedido a efectuar el Levantamiento Topográfico del inmueble cuya remedida se ha solicitado, con la finalidad de determinar su extension real, por no coincidir estas medidas con las que se mencionan en la escritura que acredita el derecho de propiedad a favor de la sociedad **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.**, obteniendo el resultado siguiente: El inmueble a remedir es de naturaleza urbana, situado según antecedente en Hacienda Mapilapa Lote número cuatro (Remedición), correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, San Salvador y según Catastro Carretera a Quezaltepeque Kilometro Veintidós, Granja El Milagro, Jurisdicción del Municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, teniendo conforme antecedente una extensión superficial de **CIENTO SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS**, inscrita bajo la matrícula SEIS CERO CERO UNO SEIS NUEVE SIETE OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO. Al efectuar el Levantamiento Topográfico y mesura de dicho inmueble, se obtuvo la descripción del inmueble siguiente: Se localiza el Vértice Nor-Oeste, que tiene coordenadas geodésicas: Latitud Norte doscientos noventa y nueve mil seiscientos setenta punto noventa y dos metros y Longitud Este cuatrocientos setenta y tres mil setecientos dieciocho punto noventa y un metros, que es el punto en el cual se da inicio la presente descripción, que tiene sus rumbos, distancias y colindancias siguientes: **LINDERO NORTE**: Partiendo del vértice Nor-Oeste, está formado por treinta y nueve tramos rectos: Tramo uno, Sur cincuenta y nueve grados cero nueve minutos treinta y dos segundos Este con una distancia de veintisiete punto catorce metros; Tramo dos, Sur sesenta grados doce minutos cero cinco segundos Este con una distancia de ocho punto veinticuatro metros; Tramo tres, Sur sesenta grados diecinueve minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de nueve punto setenta y cuatro metros; Tramo cuatro, Sur sesenta grados veintisiete minutos cincuenta y ocho segundos Este con una distancia de veintiséis punto veinte metros; Tramo cinco, Sur sesenta y un grados cuarenta y un minutos cuarenta y cinco segundos Este con una distancia de dieciocho punto cero cero metros; Tramo seis, Sur sesenta y un grados doce minutos cuarenta y nueve segundos Este con una distancia de doce punto sesenta metros; Tramo siete, Sur

sesenta y un grados treinta y siete minutos veinte segundos Este con una distancia de treinta y tres punto noventa y un metros; Tramo ocho, Sur sesenta y un grados cuarenta minutos cuarenta y seis segundos Este con una distancia de dieciséis punto quince metros; Tramo nueve, Norte cincuenta y un grados cero siete minutos once segundos Este con una distancia de dieciocho punto cuarenta y cinco metros; Tramo diez, Norte cincuenta y un grados treinta y siete minutos treinta y nueve segundos Este con una distancia de treinta punto veinticinco metros; Tramo once, Norte cincuenta y un grados cero cuatro minutos doce segundos Este con una distancia de diecisiete punto noventa y ocho metros; Tramo doce, Norte cincuenta y un grados treinta y cinco minutos dieciocho segundos Este con una distancia de doce punto cero cero metros, Tramo trece, Norte cincuenta y un grados veintisiete minutos cincuenta y cinco segundos Este con una distancia de veintitrés punto noventa y seis metros; Tramo catorce, Norte cincuenta grados cuarenta minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de cuatro punto dieciséis metros; Tramo quince, Norte cincuenta y un grados cuarenta minutos cincuenta y tres segundos Este con una distancia de siete punto sesenta y ocho metros; Tramo dieciséis, Norte cincuenta y un grados cero cero minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de ocho punto quince metros; Tramo diecisiete, Norte cuarenta y ocho grados cuarenta y tres minutos cuarenta y cuatro segundos Este con una distancia de un punto noventa y nueve metros; Tramo dieciocho, Norte cincuenta y un grados cero nueve minutos cero cero segundos Este con una distancia de nueve punto ochenta y tres metros; Tramo diecinueve, Norte cincuenta y tres grados cincuenta y cinco minutos cincuenta y seis segundos Este con una distancia de dos punto veinte metros; Tramo veinte, Norte cincuenta grados cuarenta minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de trece punto noventa y nueve metros; Tramo veintiún, Norte cincuenta y un grados treinta y un minutos cincuenta segundos Este con una distancia de catorce punto cero cero metros, Tramo veintidós, Norte cincuenta y un grados diecinueve minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de veintiún punto noventa y cinco metros; Tramo veintitrés, Norte cincuenta y un grados veinticuatro minutos veintiocho segundos Este con una distancia de treinta y nueve punto setenta y un metros; Tramo veinticuatro, Norte cincuenta y un grados diecinueve minutos cuarenta y cinco segundos Este con una distancia de doce punto treinta y cinco metros; Tramo veinticinco, Sur sesenta y un grados treinta y nueve minutos quince segundos Este con una distancia de quince

NOTARIO

DOS COLONES

Nº 24579344

punto veintitrés metros; Tramo veintiséis, Sur sesenta grados cincuenta y un minutos veintisiete segundos Este con una distancia de quince punto cero dos metros; Tramo veintisiete, Sur sesenta y cinco grados diecinueve minutos quince segundos Este con una distancia de seis punto veintinueve metros; Tramo veintiocho, Sur sesenta y un grados quince minutos cero un segundos Este con una distancia de dieciséis punto setenta y cinco metros; Tramo veintinueve, Sur sesenta y dos grados diecinueve minutos veintinueve segundos Este con una distancia de ocho punto cuarenta y tres metros; Tramo treinta, Sur sesenta y un grados cincuenta y cuatro minutos diecinueve segundos Este con una distancia de dieciocho punto sesenta y siete metros; Tramo treinta y uno, Sur sesenta y dos grados quince minutos veintitrés segundos Este con una distancia de treinta y dos punto setenta y un metros; Tramo treinta y dos, Sur sesenta grados cuarenta y un minutos cero nueve segundos Este con una distancia de dieciséis punto veinte metros; Tramo treinta y tres, Sur sesenta y dos grados diecisiete minutos cuarenta y seis segundos Este con una distancia de treinta y tres punto once metros; Tramo treinta y cuatro, Sur sesenta y un grados cuarenta y siete minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de once punto cero cinco metros; Tramo treinta y cinco, Sur sesenta y un grados cuarenta y tres minutos veintinueve segundos Este con una distancia de quince punto cero cuatro metros; Tramo treinta y seis, Sur sesenta y un grados cuarenta y nueve minutos cuarenta y tres segundos Este con una distancia de veintisiete punto veinticuatro metros; Tramo treinta y siete, Sur sesenta y un grados cuarenta y nueve minutos cero cinco segundos Este con una distancia de veintitrés punto doce metros; Tramo treinta y ocho, Sur sesenta y un grados treinta y nueve minutos cincuenta y seis segundos Este con una distancia de diecinueve punto cero siete metros; y Tramo treinta y nueve, Sur cincuenta y cuatro grados cuarenta y tres minutos cuarenta y seis segundos Este con una distancia de dos punto treinta y seis metros y se llega al Vértice Nor-Este; colindando con inmueble propiedad de la Sociedad Corcho y Lata, S.A. y con inmueble propiedad de la organización Sínodo Luterano Salvadoreño, con Tapial y con cerco de alambre de púas de por medio. **LINDERO ORIENTE:** partiendo del vértice Nor-Este, está formado por treinta y seis tramos rectos: Tramo uno, Sur treinta y tres grados cuarenta minutos cincuenta y siete segundos Oeste con una distancia de un punto cero cero metros; Tramo dos, Sur cincuenta y siete grados veintisiete minutos diecinueve segundos Oeste con una distancia de trece punto sesenta y cuatro metros;

Tramo tres, Sur cincuenta y ocho grados cero ocho minutos veintiún segundos Oeste con una distancia de veinticuatro punto veintinueve metros; Tramo cuatro, Sur cincuenta y siete grados cincuenta y dos minutos cincuenta y tres segundos Oeste con una distancia de cuarenta punto veintiseis metros; Tramo cinco, Sur cincuenta y nueve grados once minutos cuarenta y cinco segundos Oeste con una distancia de doce punto ochenta y nueve metros; Tramo seis, Sur cincuenta y siete grados cuarenta y seis minutos cero tres segundos Oeste con una distancia de veintiocho punto noventa y ocho metros; Tramo siete, Sur cincuenta y siete grados cero nueve minutos cero cuatro segundos Oeste con una distancia de cuarenta y dos punto ochenta metros; Tramo ocho, Sur cincuenta y cinco grados veintiseis minutos treinta y ocho segundos Oeste con una distancia de dieciocho punto noventa y dos metros; Tramo nueve, Sur cincuenta y siete grados treinta y ocho minutos treinta y ocho segundos Oeste con una distancia de setenta y nueve punto treinta y tres metros; Tramo diez, Sur cincuenta y seis grados veintinueve minutos cero siete segundos Oeste con una distancia de veintiún punto cero un metros; Tramo once, Sur cincuenta y ocho grados veintitres minutos cero seis segundos Oeste con una distancia de cuarenta y cinco punto sesenta y seis metros; Tramo doce, Sur cincuenta y nueve grados cincuenta y siete minutos cincuenta y tres segundos Oeste con una distancia de setenta y tres punto veinticuatro metros; Tramo trece, Sur sesenta y un grados cero cinco minutos cuarenta y tres segundos Oeste con una distancia de once punto ochenta metros; Tramo catorce, Sur sesenta grados veinte minutos cero cero segundos Oeste con una distancia de treinta y cuatro punto setenta y seis metros; Tramo quince, Sur sesenta grados treinta y cuatro minutos cincuenta y un segundos Oeste con una distancia de veintidós punto cuarenta y cinco metros; Tramo dieciséis, Sur sesenta y un grados veinticuatro minutos veinticinco segundos Oeste con una distancia de treinta y cinco punto sesenta y tres metros; Tramo diecisiete, Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y ocho minutos cuarenta y cinco segundos Oeste con una distancia de catorce punto setenta y cuatro metros; Tramo dieciocho, Sur sesenta grados catorce minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de catorce punto cuarenta y cinco metros; Tramo diecinueve, Sur cincuenta y seis grados cincuenta y seis minutos diecisiete segundos Oeste con una distancia de veintidos punto ochenta y ocho metros; Tramo veinte, Sur cincuenta y cinco grados treinta y nueve minutos trece segundos Oeste con una distancia de treinta y un punto trece metros; Tramo veintiún, Sur cincuenta y seis grados

treinta y nueve minutos cero seis segundos Oeste con una distancia de seis punto catorce metros; Tramo veintidós, Sur cincuenta y cinco grados cincuenta y cinco minutos cincuenta segundos Oeste con una distancia de veintidós punto ochenta y tres metros; Tramo veintitrés, Sur cincuenta y seis grados cincuenta y siete minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de quince punto cincuenta y cuatro metros; Tramo veinticuatro, Sur cincuenta y dos grados cuarenta y cinco minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de veintiún punto diecinueve metros; Tramo veinticinco, Sur cincuenta y cuatro grados cincuenta y ocho minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de diez punto cincuenta y cinco metros; Tramo veintiséis, Sur cuarenta y nueve grados diecinueve minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de cuatro punto veintiséis metros; Tramo veintisiete, Sur cincuenta y nueve grados cero tres minutos cincuenta y un segundos Oeste con una distancia de cuatro punto treinta y tres metros; Tramo veintiocho, Sur cincuenta y cuatro grados cuarenta y ocho minutos dieciséis segundos Oeste con una distancia de veintidós punto sesenta y cinco metros; Tramo veintinueve, Sur cincuenta y cinco grados cuarenta y cuatro minutos treinta segundos Oeste con una distancia de ocho punto veintitrés metros; Tramo treinta, Sur cincuenta y cinco grados cincuenta minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto sesenta y ocho metros; Tramo treinta y uno, Sur cincuenta y siete grados cincuenta minutos cuarenta y dos segundos Oeste con una distancia de ocho punto sesenta metros; Tramo treinta y dos, Sur sesenta y siete grados treinta y cinco minutos veintitrés segundos Oeste con una distancia de quince punto cero seis metros; Tramo treinta y tres, Sur setenta grados once minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de diez punto ochenta y ocho metros; Tramo treinta y cuatro, Sur setenta y nueve grados treinta y siete minutos cuarenta y cinco segundos Oeste con una distancia de nueve punto dieciséis metros; Tramo treinta y cinco, Sur setenta y nueve grados treinta y siete minutos diecinueve segundos Oeste con una distancia de cinco punto sesenta y dos metros; y Tramo treinta y seis, Sur setenta y dos grados treinta y nueve minutos cincuenta y cuatro segundos Oeste con una distancia de tres punto cincuenta metros y se llega al Vértice Sur-Este; colindando con inmueble propiedad de la Sociedad Agricola y Lotificaciones, S.A., con inmueble propiedad de Santiago Romero Alias con inmueble propiedad de la Sociedad Agricola y Lotificaciones, S.A., con inmueble propiedad de Virginia Águila de Valencia, con inmueble propiedad de Cruz Reyes Guevara, con

inmueble propiedad de la Sociedad Agricola y Lotificaciones, S.A., con inmueble propiedad de Alejandro Flores Flores, con inmueble propiedad de la Sociedad Agricola y Lotificaciones, S.A., con inmueble propiedad de Luis Alberto Constanza, José Marcelino Martínez, con inmueble propiedad de Ana Mabel Centeno de Gamero, con inmueble propiedad de Claudia Marina Panamá de Tejada, con inmueble propiedad de Antonio Cholo, con inmueble propiedad de Genaro Ascencio Ortiz, con inmueble propiedad de la Sociedad Agricola Lotificaciones, S.A., con inmueble de propiedad de José Alex Rivera y con inmueble propiedad de Sociedad Agricola y Lotificaciones, S.A., con calle de por medio. **LINDERO SUR:** partiendo del vértice Sur-Este, está formado por ocho tramos rectos: Tramo uno, Norte veintisiete grados once minutos cuarenta y tres segundos Oeste con una distancia de treinta y tres punto cero un metros; Tramo dos, Norte veintiséis grados treinta minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de veintisiete punto cincuenta y tres metros; Tramo tres, Norte veintisiete grados cero siete minutos cuarenta y ocho segundos Oeste con una distancia de veinticuatro punto sesenta y cuatro metros; Tramo cuatro, Norte veintinueve grados cero cero minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de treinta y un punto veintiún metros; Tramo cinco, Norte treinta y un grados cuarenta y nueve minutos cuarenta y cinco segundos Oeste con una distancia de veintiún punto noventa y ocho metros; Tramo seis, Norte treinta y cinco grados quince minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de veintinueve punto cincuenta y ocho metros; Tramo siete, Norte treinta y nueve grados trece minutos cero ocho segundos Oeste con una distancia de veintidos punto cero tres metros; y Tramo ocho, Norte cuarenta y dos grados cincuenta y seis minutos cincuenta y un segundos Oeste con una distancia de cinco punto treinta metros y se llega al Vertice Sur-Oeste; colindando con inmueble propiedad de Eduardo Barahona Rodriguez y con inmueble propiedad de Agricola y Lotificaciones, S.A., con Carretera que conduce de Nejapa a Quezaltepeque de cincuenta punto cero metros de derecho de via de por medio. Y **LINDERO PONIENTE:** partiendo del vértice Sur-Oeste, está formado por dieciséis tramos rectos: Tramo uno, Norte treinta y siete grados treinta y cuatro minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de seis punto veintiocho metros; Tramo dos, Norte treinta y cuatro grados cuarenta y tres minutos cincuenta y tres segundos Este con una distancia de seis punto cincuenta y ocho metros; Tramo tres, Norte treinta y seis grados cincuenta y siete minutos cuarenta y cinco segundos Este con una

distancia de quince punto ochenta y cinco metros; Tramo cuatro, Norte treinta y siete grados cero dos minutos cero cuatro segundos Este con una distancia de treinta y siete punto cuarenta y tres metros; Tramo cinco, Norte treinta y siete grados cero cuatro minutos veintiCinco segundos Este con una distancia de once punto noventa y siete metros; Tramo seis, Norte treinta y seis grados cincuenta y cinco minutos treinta y siete segundos Este con una distancia de veintiún punto diez metros; Tramo siete, Norte treinta y ocho grados cero dos minutos veintiún segundos Este con una distancia de diez punto doce metros; Tramo ocho, Norte treinta y cinco grados treinta y cinco minutos cuarenta y ocho segundos Este con una distancia de diez punto ochenta y cuatro metros; Tramo nueve, Norte treinta y siete grados cero cero minutos diecisiete segundos Este con una distancia de veintiún punto cero cinco metros; Tramo diez, Norte treinta y siete grados cero un minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de treinta y ocho punto noventa y ocho metros; Tramo once, Norte treinta y seis grados cincuenta y tres minutos cuarenta y nueve segundos Este con una distancia de treinta y ocho punto noventa y cinco metros; Tramo doce, Norte treinta y siete grados cero un minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de sesenta y nueve punto cero dos metros; Tramo trece, Norte treinta y seis grados cincuenta y siete minutos veintiocho segundos Este con una distancia de treinta y ocho punto cincuenta y cuatro metros; Tramo catorce, Norte treinta y siete grados treinta y tres minutos catorce segundos Este con una distancia de tres punto cincuenta y tres metros; Tramo quince, Norte treinta y seis grados cincuenta y seis minutos quince segundos Este con una distancia de ocho punto ochenta y cinco metros; y Tramo dieciséis, Norte treinta y siete grados veintitrés minutos cero un segundos Este con una distancia de diecisiete punto treinta y un metros y se llega al Vértice Nor-Oeste, punto donde se dio inicio la presente descripción; colindando con inmueble de la Sociedad Tres Montañas, S.A. de C.V., con cerco de malla ciclón de por medio. El inmueble descrito tiene una extensión superficial de **CIENTO SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS** equivalentes a **DOSCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTAS OCHO PUNTO NOVENTA Y CINCO VARAS CUADRADAS**. En el inmueble descrito según Antecedente se encuentra CONSTITUIDA una SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO a favor de CORCHO Y LATA, SOCIEDAD ANONIMA, con un derecho de ciento por ciento y se localiza en el lindero Norte en colindancia con el inmueble propiedad de la Organización Sindical Cuerano

Salvadoreño, de un ancho de cinco punto treinta y cuatro metros paralelo al lindero del colindante antes relacionado. Así mi dictamen o informe, el cual juro es la verdad, según mi leal saber y entender. Acompaño copia heliográfica del plano correspondiente a esta Remedición. Soy Candelario Rafael Calderón Flores, de sesenta y cinco años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de San Salvador, con número en el Registro Nacional de Arquitectos e Ingenieros del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano IC cero quinientos sesenta y dos y documento de identidad número cero dos millones doscientos setenta y siete mil treinta y siete guion cero. San Salvador veintiuno de enero del año dos mil veintitres. """ APARECE UNA FIRMA QUE SE LEE C.R.C.F."" RUBRICADA """ Aparece un sello rectangular con la leyenda " REGISTRO NACIONAL DE ARQUITECTOS E INGENIEROS CANDELARIO RAFAEL CALDERON FLORES I.C. CERO QUINIENTOS SESENTA Y DOS INGENIERO CIVIL". Entréguense originales al interesado. Y no habiendo nada mas que hacer constar, leo lo escrito íntegramente en un sólo acto, ratifico el contenido de la presente acta notarial compuesta de siete folios útiles y firmo. Protocolícese. DOY FE.. """ Aparece una firma que se lee "M. O. SILIS", y un sello circular con la leyenda "MANUEL OFILIO SILIS TAURA, Notario, República de El Salvador". """""" Fin de la transcripción. Hago constar que la anterior es fiel reproducción y conforme con su original, el cual tuve a la vista. Leo lo escrito íntegramente en un sólo acto, ratifico el contenido y firmo. DOY FE.

MANUEL OFILIO SILIS TAURA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

PA

SO ANTE MÍ del folio ochenta y nueve vuelto al noventa y seis vuelto del Libro Cuarenta y uno de mi Protocolo que vencerá el día veintiocho de enero de dos mil veintitrés; y para ser entregado a **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.** extiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO**, en la ciudad de San Salvador, el día veintiséis de enero del año dos mil veintitrés.-

MANUEL OFILIO ELÍAS TAURA
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

No. 9473941

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
REMEDICION DE INMUEBLE

el Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, **deja constancia que se ha inscrito a las 15:50:12 horas, del dia veintiseis de Junio del año dos mil veintitres**, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación

1.- 50016975-00000, con un área de 172.357 3900 metros cuadrados , ubicada en NEJAPA SAN SALVADOR, UBIC HACIENDA MAPILAPA LOTE 4 (REMEDICION) - Correspondiente a la ubicación geografica de NEJAPA, SAN SALVADOR en el asiento 16

A Favor de

PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Rasolución : SE INSCRIBE EN BASE A PLANO E INFORME TÉCNICO APROBADO POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL, CONJUNTAMENTE CON LA ESCRITURA PÚBLICA DE RECTIFICACIÓN CON ASIENTO DE PRESENTACIÓN 202306010869-1.

El **Instrumento** que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° **202306010869** a las **15:50:29** horas, del día catorce de Febrero del año dos mil veintitres. San Salvador VeintiSeis de Junio del año Dos Mil VeintiTres -

Lic. Jorge Ángel Guevara Morales
Registrador Auxiliar

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

CANDELARIO RAFAEL CALDERON FLORES
15 de noviembre de 2021

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
062021023314
- Antecedentes:
SIRyC Matricula 60016978 00000 TRANSACCION CATASTRAL 062021012927
- Nombre de el(los) Propietario(s):
PROGRESO E INVERSIONES S.A. DE C.V..

- Departamento: SAN SALVADOR
- Municipio: NEJAPA
- Identificación Catastral
0609R10-34
- Cantidad de Tramos revisados: 99 (noventa y nueve)

REVISION TECNICA FINALIZADA: se hace constar que los colindantes no estuvieron presentes en la verificación de linderos por lo que es responsabilidad del notario, la citación de los mismos en las diligencias de remedición, profesional responsable IC-0562 CANDELARIO RAFAEL CALDERON FLORES. Favor anexar esta resolución al documento o escritura cuando sea presentado a RPRH

Arq. Arlene Artiga de Armas
Jefe de Oficina de Mantenimiento Catastral

La presente notificación es de uso exclusivo para trámites en el CNR

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

RESOLUCIÓN MARN-NFA1191-2021-R-542-2023

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los treinta días del mes de junio de dos mil veintitrés. Vistas las diligencias promovidas por el licenciado Arturo Alfredo Tona Cristiani, representante de la sociedad PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, titular del proyecto denominado "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS", ubicado en hacienda Mapilapa Lote 4, (Remedición) municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, el cual consiste en la construcción de un parque industrial que comprende un terreno no urbanizado el cual albergará tres naves industriales, conforme a un plan general, dotado de calles internas, acceso, circulación peatonal y vehicular, contando con edificios consistentes en naves industriales construidas, en las que se podrán instalar distintos tipos de empresas. Se desarrollará en un terreno de 172,357.39 m², propiedad del Parque Logístico Nejapa, en el que se plantean tres espacios principales: Bodega 1: 10,830m², Bodega 2: 31,686m², Bodega 3: 35,328m². El proyecto ocupará un área a construir de 147,504.71 m². EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CONSIDERANDO QUE:

I. Que la titular del proyecto, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley del Medio Ambiente y 19 del Reglamento General de la Ley, presentó el Formulario Ambiental en fecha veintidós de agosto de dos mil veintiuno. i Dicho Proyecto, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionó los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

II. Con fecha veintidós de abril de dos mil veintidós, se recibió en este Ministerio el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto antes citado, para continuar con el Proceso de Evaluación Ambiental, de conformidad con los artículos 19, 21, 22, 23 y 25 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19, 23, 24, 29, 30, 32, 33 del Reglamento General de dicha ley.

III. El Estudio de Impacto Ambiental fue hecho del conocimiento del público en cumplimiento con lo establecido en los artículos 25 letra a), de la Ley del Medio Ambiente y 32 del Reglamento General de la misma; al respecto, el documento fue consultado, y en consecuencia se requirió realizar el proceso de Ponderación de Resultados de Consulta Pública, según el Art. 25, literal c) de La Ley del Medio Ambiente.

IV. Para asegurar el cumplimiento del Permiso Ambiental, en cuanto a la ejecución del Programa de Manejo Ambiental, se recibió en este Ministerio, la Fianza de Cumplimiento Ambiental, que se establece en los artículos 29 de la Ley del Medio Ambiente, 19 y 34 del Reglamento General de la Ley, cuantificada en TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD $32,599.26) por un plazo de UN (1) AÑO, contado a partir del día uno de junio de dos mil veintitrés; Asimismo, se recibió por parte de la titular el Convenio de Compensación Ambiental

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

suscrito entre EL FONDO DE LA INICIATIVA PARA LAS AMÉRICAS (FIAES) y la titular, para garantizar la medida de compensación ambiental, por el monto de NOVENTA Y OCHO MIL VEINTISIETE 33/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US $98,027.33).

V. De conformidad a lo dispuesto en los Artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 29 de la Ley del Medio Ambiente y los Arts. 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33 y 34 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente, es procedente emitir la presente Resolución;

POR TANTO,

De conformidad a los considerandos anteriores;

RESUELVE:

1. OTORGAR EL PERMISO AMBIENTAL DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, a la sociedad PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el licenciado ARTURO ALFREDO TONA CRISTIANI, titular del proyecto "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS", dicho proyecto se encuentra ubicado en hacienda Mapilapa Lote 4, (Remedición) municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, el cual consiste en la construcción de un parque industrial que comprende un terreno no urbanizado el cual albergará tres naves industriales, conforme a un plan general, dotado de calles internas, acceso, circulación peatonal y vehicular, contando con edificios consistentes en naves industriales construidas, en las que se podrán instalar distintos tipos de empresas. Se desarrollará en un terreno de 172,357.39 m², propiedad del Parque Logístico Nejapa, en el que se plantean tres espacios principales: Bodega 1: 10,830m², Bodega 2: 31,686m², Bodega 3: 35,328m². El proyecto ocupará un área a construir de 147,504.71 m².

2. Forman parte integrante de la presente Resolución y por consiguiente de obligatorio cumplimiento para la titular del proyecto, lo siguiente: El Dictamen Técnico Favorable de fecha veinte de junio de dos mil veintitrés, el Estudio de Impacto Ambiental y sus adendas, el cual entre otros aspectos contiene el Programa de Manejo Ambiental. Tales documentos, entre otros, serán utilizados de fundamento para realizar la Auditoria de Evaluación Ambiental.

3. El Estudio de Impacto Ambiental y el Programa de Manejo Ambiental del proyecto, constituyen documentos de obligatorio cumplimiento para la titular, por lo que su incumplimiento faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

4. Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, la titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente y no podrá realizar acción alguna tendiente a ejecutarla, sino hasta que este Ministerio emita la Resolución que corresponda. De lo contrario, esta Cartera de Estado iniciará los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

5. Será responsabilidad del titular, corregir cualquier impacto negativo significativo originado por las actividades no contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental y su documentación conexa o actividades contempladas, las cuales puedan desarrollarse de manera inadecuada.

6. Este Permiso Ambiental, no exime al titular del proyecto de obtener las demás autorizaciones que establecen las leyes de nuestro Estado, como requisitos para la ejecución del presente proyecto.

7. Este PERMISO AMBIENTAL DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, no otorga el Derecho al titular del proyecto antes mencionado para su construcción sin los permisos correspondientes ni para iniciar el funcionamiento, terminada su construcción.

8. Una vez concluidas las medidas ambientales la titular deberá solicitar a la Gerencia de Cumplimiento Ambiental de este Ministerio, por lo menos dos meses antes del vencimiento de la Fianza de Cumplimiento Ambiental, la auditoría de evaluación ambiental de acuerdo al Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente y los artículos 35, 36, 36-A, 37, 38 y 39 de su Reglamento General.

9. El incumplimiento a la presente Resolución por parte del titular del proyecto antes mencionado, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir del día de su notificación. COMUNÍQUESE. – FERNANDO ANDRÉS LÓPEZ LARREYNAGA, MINISTRO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES. ----------

GEA/GG

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES · DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL · El Salvador, C.A. ·

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES · MINISTRO · GOBIERNO DE EL SALVADOR ·

DICTAMEN TÉCNICO DE LA ACTIVIDAD "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS"

I. DATOS GENERALES

a. **NFA 1191-2021**
b. **Nombre del proyecto:** PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS
c. **Nombre de la titular:** Sociedad Progreso e Inversiones S.A. de C.V.
d. **Nombre del representante legal:** Licenciado Arturo Alfredo Tona Cristiani
e. **Ubicación del proyecto:** Hacienda Mapilapa Lote 4, (Remedición) municipio de Nejapa, departamento de San Salvador.

II. ANTECEDENTES

El día 22 de agosto de 2021, se presentó en este Ministerio el Formulario Ambiental del proyecto "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS ", por parte del señor Arturo Claudio Enea Tona Giolitti, Representante Legal de la sociedad Progreso e Inversiones S.A. de C.V., titular del proyecto, el cual, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionó los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Con fecha 22 de abril de 2022, la titular presenta el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto.

Por medio de la nota MARN-DEC-GEA-NFA1191-2021-921-2022, de fecha 11 de mayo de 2022, se emitió el Requerimiento de Consulta Pública según el artículo 25, literal a) de la Ley del Medio Ambiente.

Por medio del periódico El Diario de Hoy, los días 31 de mayo, 01 y 02 de junio de 2022, en las páginas 31, 41 y 21 respectivamente, se hizo del conocimiento a la población que el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, estaba disponible en el Área de Cultura y Educación Ambiental de este Ministerio, y en la Alcaldía Municipal de Nejapa, en el periodo del 03 al 16 de junio de 2022, para que lo consultara cualquier persona natural o jurídica que se considerara afectada. Durante el periodo de Consulta Pública del Estudio de Impacto Ambiental, se consultó a través de la página web del MARN obteniéndose una observación referente a la descarga de aguas lluvias propuesta. Se elaboró el Informe de Ponderación de la Consulta Pública con fecha 27 de enero de 2023.

Se realizaron observaciones al documento de Estudio de impacto ambiental a treves de nota MARN-DEC-GEA-1191-2021-5249-2022 de fecha 16 de agosto de 2022 que fue notificada con fecha 26 de agosto de 2022, solicitándose prorroga por parte de la titular en fecha 21 de noviembre de 2022, presentando la respuesta a observaciones en fecha 20 de enero de 2023 y los cuadros del PMA fueron presentados como información adicional con fecha 24 de febrero de 2023. Recibiéndose la última modificación al PMA con fecha 11 de abril de 2023.

En fecha 12 de mayo de 2023 se realizo requerimiento de Fianza de Cumplimiento Ambiental y copia de Convenio Compensación Ambiental por medio de Resolución MARN-NFA1191-2021-ESIA-72-2023, recibiéndose por parte de la Titular en fecha 13 de junio de 2023, la Fianza de Cumplimiento Ambiental por un monto de TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$32,599.26) por un plazo de 1 AÑO y copia del Convenio de Compensación Ambiental realizado con el Fondo de la Iniciativa para Las Américas (FIAES), por un monto de NOVENTA Y OCHO MIL VEINTISIETE 33/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ($ 98,027.33.) .

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL San Salvador, C.A.

III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la construcción de un parque industrial que comprende un terreno no urbanizado el cual albergará tres naves industriales, conforme a un plan general, dotado de calles internas, acceso, circulación peatonal y vehicular, contando con edificios consistentes en naves industriales construidas, en las que se podrán instalar distintos tipos de empresas. Se desarrollará en un terreno de 172,357.39 m^2, propiedad del Parque Logístico Nejapa, en el que se plantean tres espacios principales: Bodega 1: 10,830m^2, Bodega 2: 31,686m^2, Bodega 3: 35,328m^2. El proyecto ocupará un área a construir de 147,504.71 m^2.

El parque logístico Nejapa ofrecerá todos los servicios necesarios para potenciar al máximo las empresas que aloje; tales como, suministro de energía y agua potable, construcción de espacios a la medida, seguridad las 24 horas al día.

Tabla 1 Resumen de áreas.

DETALLE	ÁREA m^2	área ha	ÁREA V^2	ÁREA MZ
ÁREAS CONSTRUIDAS	147,504.71	14.75	211,049.74	21.10
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO	172,357.39	17.23	246,608.95	24.66

Fuente: EsIA, marzo de 2022.

Tabla 2 Distribución de Áreas del Proyecto.

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA m^2	PORCENTAJE %
ÁREA DE PAVIMENTO PESADO	47,072.71	27.31
ÁREA DE PAVIMENTO LIVIANO	8,207.00	4.76
ÁREA DE ACERAS	8,207.00	4.76
ÁREA DE BODEGA 1	10,830.00	6.28
ÁREA DE BODEGA 2	31,686.00	18.38
ÁREA DE BODEGA 3	35,328.00	20.50
ÁREA DE PATIO DE CAMIONES	6,000.00	3.48
CASETA	24.00	0.01
ÁREA DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO	150.00	0.09
PORCENTAJE ÁREAS VERDES	24,852.68	14.42
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	172,357.39	100.00

Fuente: EsIA, marzo de 2022.

Figura 1: Localización del proyecto. Coordenadas 13°48'58.18"N, 89°14'38.44"O

IV. ANÁLISIS TÉCNICO

Rasgos sobresalientes del proyecto:

Sobre la topografía del sitio.
El terreno objeto de estudio se localiza sobre la carretera que conduce de Nejapa a Quezaltepeque, en la ex Hacienda Mapilapa, en el sector conocido como "El Cambio", De acuerdo a la información presentada por el titular se tiene que es de forma irregular y que se encuentra delimitado perimetralmente por cercos de alambre espigado, colindando al sur-oriente con una calle vecinal y al poniente con Industrias La Constancia – Coca Cola. El terreno posee un área aproximada de 25.00 manzanas, su topografía es semiplana en la mayor parte del mismo, con ligeros desniveles hacia el nororiente, así como algunas ondulaciones en la superficie, teniéndose además la presencia de una pequeña vaguada que circunda el lindero norte y que es alimentada por el desagüe proveniente de la carretera. La vegetación del sitio es abundante en el sector cercano a dicha vaguada y consiste en árboles de diferentes clases y tamaños, además de la existencia de milpas en el sector sur-poniente, así como zacate sobre toda la superficie.

Sobre el Manejo de las aguas lluvias.
El diseño del Sistema de Aguas Lluvias presentado tiene un solo punto de salida y descarga controlada en la parte norte de la propiedad en una quebrada de invierno denominada Quebrada Palermo, los dos ramales principales los cuales recolectan las aguas lluvias conducidas por los techos de las naves industriales, se han diseñado sobre los dos ejes principales de accesos que se presentan al proyecto, pero uno de ellos en su tramo final pasará por la parte norte de la Nave Industrial ubicada en este sector hasta el punto de descarga, con la finalidad de evitar que el sistema se profundice.

En el área en la que se ejecutará el proyecto, el escurrimiento superficial generado actualmente se conduce por una vaguada interna, y no incorpora escorrentía aguas arriba de la zona del proyecto.
Todo el caudal generado en la denominada Quebrada Palermo es el que se denominará como caudal de la zona de proyecto, contando con los mecanismos de detención hidráulica necesarios para garantizar el impacto hidrológico cero requerido.

El caudal generado con el proyecto, no ingresaran a la Comunidad Nueva Esperanza, sino que se harán llegar a la confluencia con la Quebrada Cangrejera; cuya área hidráulica es capaz de absorber dicho

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

caudal junto con el que naturalmente conlleva por sí misma, según lo determinado en el Estudio y Análisis Hidrológico presentado de la Microcuenca Quebrada Cangrejera.

Se incluirá dentro del Programa de Manejo Ambiental del proyecto, la medida ambiental que corresponde a la actividad de desazolvamiento de la tubería existente que pasa por debajo de la misma y que llega a la zona del referido proyecto. También es importante mencionar que el poco caudal que transita sobre dicha tubería será incorporado dentro del sistema de drenaje diseñado para el proyecto.

Finalmente, también en el Programa de Manejo Ambiental se incorporan las actividades de construcción y mantenimiento de las obras de protección que se tendrán en cuenta en la descarga del escurrimiento generado por el proyecto, de manera de garantizar que se evite la erosión de los terrenos colindantes y ubicados aguas abajo del mismo.

Análisis de la zonificación ambiental.
De acuerdo a la actualización de las Directrices de Zonificación ambiental y usos de suelo del municipio de Nejapa, el proyecto se encuentra en el uso de suelo "Protección y Aprovechamiento", donde el lineamiento es aprovechar racionalmente los recursos naturales y servicios ambientales disponibles para el desarrollo, garantizando la protección de los recursos hídricos y la fertilidad del suelo, evitando el incremento del nivel de riesgo existente. No están permitidos los proyectos urbanísticos y/o construcciones; además se encuentra en la zona de "Protección y Restauración", donde el lineamiento es proteger red de drenaje natural y sus terrenos riberanos para recuperar servicios ambientales de regulación de la amenaza y evitar el incremento del nivel de riesgo existente por recorridos de flujos de escombros y lahares, en esta zona no están permitidos los proyectos urbanísticos y/o construcciones.

Figura 2. Zonificación ambiental

Por lo anterior, conforme a los lineamientos establecidos en el ACUERDO N°110, se han analizado los ESTUDIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS A ESCALA DE PROYECTO presentados por el Titular, los usos del suelo del entorno y las características de dicha zona, además de las actividades predominantes.

Se presentó Calificación de Lugar emitida por COAMSS /OPAMSS bajo el Expediente 0383 Resolución 0383-2021 de fecha 28 de julio de 2021, donde menciona que la autoridad competente en la validación de los usos de suelo, considera los siguientes aspectos, por medio de los cuales resuelve CONCEDER el uso de suelo para actividades de almacenamiento:

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

Considerando que:

I. Conforme al Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, el inmueble se ubica en tratamiento y aptitud de Desarrollo Agropecuario (DAG), donde las Bodegas y depósitos de bienes y productos son condicionados.

II. El terreno se localiza en un sector de la ciudad próximo a suelos con aptitud logística industrial y comercial, almacenamiento, entre otros; ubicándose además sobre una vía de circulación mayor según el mapa de jerarquía vial del Esquema Director, la cual sirve de acceso a varios de estos proyectos. En 2013 mediante resolución de Calificación de Lugar esta Oficina concedió a la propiedad un uso industrial.

III. El inmueble presenta una baja cobertura arbórea, topografía con leves pendientes que conduce la escorrentía natural del terreno al nororiente del mismo, y es afectado al interior por la quebrada El Paterno, afluente del río San Antonio y por una servidumbre de tránsito.

IV. El terreno se localiza dentro de la cuenca del río San Antonio, en este sentido, el Decreto Cuatro-B, emitido por el Concejo Municipal de Nejapa, determinó entre otros la suspensión temporal en la emisión de permisos de construcción, urbanización y cartas de no objeción para la explotación de aguas subterráneas, dentro de la cuenca del este río; no obstante, el Acuerdo Municipal número NUEVE, tomado por el Concejo Municipal de Nejapa, en la Tercera Sesión Ordinaria, celebrada el día nueve de febrero de dos mil veintiuno, acordó entre otros: *a) Desaféctese del Decreto 4B, un inmueble ubicado en Carretera Apopa – Sitio del Niño, lote número 4, "El Cambio", de la Hacienda Mapilapa, Nejapa, departamento de San Salvador, propiedad de la sociedad* ***PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.****, inmueble que posee un área total de 173,944.13 m², única y exclusivamente para la construcción de tres Bodegas Secas.*

Además, dicho inmueble se encuentra en una zona de potencial desarrollo industrial, tal como lo establece la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador OPAMSS.

Con respecto a la zona de Protección y Restauración, la titular presenta la Factibilidad para drenaje de aguas lluvias, Expediente No.0099, Resolución No. 0099-2021, de fecha 4 de abril de 2022, estableciendo que *"para ejecutar el desarrollo del proyecto, se requiere una gestión de drenaje sostenible, con secuencia lógica tipo cadena, es decir, generar tanto dispositivos de control al interior del terreno en análisis como de dotar a los sectores aledaños de la infraestructura externa necesaria para encausar adecuadamente los escurrimientos de la zona y construir infraestructura que mitigue el impacto que generan los caudales en las Quebradas El Paterno y Cangrejera"*.

Se concluye, por lo tanto: Que se han propuesto medidas ambientales para garantizar la mitigación, compensación, restauración y prevención de los impactos ambientales que pueden generarse del desarrollo del proyecto, y estas medidas incluyen el análisis de las condiciones amenaza identificadas para el sitio referente al manejo de aguas superficiales, entre otros.

Colindancias:
Terreno de forma irregular que se encuentra delimitado perimetralmente por cercos de alambre, colindando al sur-oriente con calle vecinal que conduce a la Comunidad Nueva Esperanza y al poniente con Industrias La Constancia – Coca Cola.

Factibilidades y estudios técnicos

- Línea de construcción emitida por COAMSS /OPAMSS bajo el expediente 0173 resolución 0173-2021, de fecha 27 de julio de 2021.
- Calificación de lugar emitida por COAMSS /OPAMSS bajo el expediente 0383 resolución 0383-2021, de fecha 28 de julio de 2021.
- Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, emitido por COAMSS /OPAMSS bajo el expediente 0099 resolución 0099-2021, de fecha 04 de abril de 2022.
- Certificado de Factibilidad de agua potable emitido por ANDA, N° 496/2021 Ref.Ur.32.949.2021, de fecha 17 de diciembre de 2021, para conexión de agua potable y alcantarillado sanitario.
- El proyecto cuenta con Factibilidad para recolección de residuos sólidos comunes de la Alcaldía Municipal de Nejapa, de fecha 06 de julio de 2021.
- Por el Ministerio de Cultura, Resolución DA 186-2022, Expediente VA-06-09-183-2022, de fecha 20 de diciembre de 2022
- Estudio de amenazas y riegos, marzo de 2022, sin firma de responsable; Estudio hidrológico e hidráulico, febrero de 2022, elaborado por el Ing. Jose Atilio Vásquez Hernández; Estudio de suelos, octubre de 2013, elaborador por Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

Servicios básicos

Agua potable:
Etapa de ubicación y construcción. El agua a utilizar para las actividades de construcción será provista mediante pipas de agua a ser transportadas al proyecto, por proveedores de agua autorizados. El agua será almacenada en depósitos provisionales, situados en el terreno, estos serán tanques de 8,000 litros, puestos sobre el terreno. Durante la fase de construcción que tendrá un tiempo de 12 meses, el mayor consumo será para higiene de los obreros (lavado de manos), mezclas de concreto, mampostería, entre otros.

Etapa de funcionamiento. El abastecimiento de agua potable será por medio de red de distribución de ANDA, como parte de su sistema existente.

Aguas residuales:
Etapa de ubicación y construcción. En la etapa de construcción, las aguas negras producidas por el personal que estará laborando en la obra serán manejadas por medio de servicios sanitarios portátiles. Se dispondrán un total de 6 sanitarios portátiles, 1 por cada 15 empleados (13 sanitarios), calculado para 200 empleados durante el pico de la etapa de construcción, ver Foto C-2. Se verificará que la empresa que brinde el servicio cuente con permiso ambiental del MARN.
En cuanto a la generación de lodos provenientes de los servicios sanitarios, se tiene previsto que para su manejo se contratará a una empresa autorizada para su instalación, recolección y disposición final.

Etapa de funcionamiento. Se conectarán al alcantarillado sanitario administrados por la Alcaldía municipal de Nejapa, el cual descarga a la Planta de tratamiento de aguas residuales ordinarias administrada por la Entidad Municipal Descentralizada para la Prestación del Servicio de Tratamiento y Gestión de Aguas Residuales del Municipio de Nejapa "STAR Nejapa".

Residuos sólidos comunes:
Etapa de ubicación y construcción. Los residuos durante la etapa de construcción de obra gris y montaje del proyecto provienen del embalaje del equipo, restos de bolsas de materiales de construcción y sobrantes de construcción tales como: ripio, ductos, perfiles metálicos, pedazos de conductores, herrajes estropeados, varillas de construcción, entre otros similares.

Posiblemente también se producirán desechos sólidos domésticos o tipo común, que provendrán principalmente de la actividad humana: empaques y envases de alimentos y bebidas. Todos los desechos sólidos se acopiarán en barriles señalizados, para su clasificación y posterior desalojo y disposición final.

Se utilizarán recipientes cerrados los cuales serán instalados cerca del plantel y frentes de trabajo, con capacidad adecuada, de fácil manejo y limpieza, con las siguientes características:

- ✓ Recipientes de color gris: cartón, papel (incluyendo periódico).
- ✓ Recipientes de color blanco: Toda clase de vidrio limpio.
- ✓ Recipientes de color azul: Plásticos (vasos, garrafas, envases)
- ✓ Recipientes de color amarillo: residuos orgánicos

Etapa de funcionamiento. Serán recolectados por el servicio de recolección y transporte de la Alcaldía Municipal de Nejapa. Las cantidades de desechos generados durante la etapa de funcionamiento resultarán principalmente de las actividades de los trabajadores, del mantenimiento y de la poda.

Compensación Ambiental Externa.

De acuerdo a la información presentada en el Estudio de Impacto Ambiental, la compensación ambiental por pérdida de cobertura arbórea es de 33 árboles de especies amenazadas y 300 árboles de especies comunes (4.52 ha); perdida de infiltración (13.45 ha) y pérdida de paisaje y vida silvestre (13.45 ha) se realizará por medio de un Convenio establecido por la Titular del proyecto y el Fondo de

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

la Iniciativa para las Américas (FIAES) por un monto de NOVENTA Y OCHO MIL VEINTISIETE 33/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ($ 98,027.33.)

V. PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL (PMA).

A continuación, se presentan los cuadros correspondientes al PMA, tomados de la Adenda al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), de fecha 11 de abril de 2023

El total del monto del Programa de Manejo Ambiental para las etapas de Ubicación y Construcción y Funcionamiento es de TREINTA Y NUEVE MIL SESENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$39,069.26), monto que se desglosa en el siguiente cuadro.

Tabla 3. Resumen del costo de las medidas en etapa de construcción y funcionamiento

ETAPA	COSTOS $
Etapa de Construcción	$32,599.26
Etapa de Funcionamiento	$6,470.00
TOTAL	$39,069.26

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

G.5 RESUMEN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Tabla 28. Resumen del Programa de Manejo Ambiental. Etapa de Construcción

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Ubicación y Construccion	Construcción de obras civiles	Aumento de niveles sonoros	Medida 1: Establecimiento de horarios de trabajo	Por la cercania a residencias, en linderos del proyecto, se deberán establecer horarios de trabajo en horas hábiles de 7 am a 6 pm para las labores que generen mayor ruido como son: § Terracería con equipo mecánico § Tala y destronconado § Instalación de edificaciones § Acopio de materiales en camiones	Frentes de trabajo	Constructor bajo supervisión de Titular	$300.00	2022-2023	Prevenir las molestias por ruidos por actividades de construcción, así como de generación de humo/gases de los equipos de construcción

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES · DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL · San Salvador, C.A.

PROGRESO e INVERSIONES, S.A. de C.V

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	Generación de polvo	Medida 2: Plan de Riego	Riego 3 veces al día durante la estación seca por un periodo de construccion	Linderos del proyecto	Constructor bajo supervisión de Titular	$8,497.91	Durante la etapa de construcción en general.	Controlar la generación de polvo a causa de las distintas actividades de construcción, y prevenir enfermedades y molestias.
	Construcción de obras civiles	Generación de humo, gases o vapores Riesgos a la poblacion	Medida 3: Mantenimiento adecuado de la maquinaria y manejo de equipos	Implementación de un programa de mantenimiento preventivo	Frentes de trabajo	Constructor bajo supervision de Titular	$450.00	Durante la etapa de construcción en general.	Evitar la contaminacion atmosférica por la combustión interna de los motores de la maquinaria utilizada.
	Construcción de obras civiles	Remoción de material orgánico	Medida 4: Plan de Recuperación, acopio y protección de suelo orgánico	Delimitacion de áreas, corte y separación del suelo orgánico, acopio y reuso para previsión de arrastre de sedimentos y paso de maquinaria. Estabilización del suelo	Frentes de trabajo	Constructor bajo supervisión de Titular	$5,851.35	Durante la etapa de construcción en general.	Controlar la erosión y arrastre de sedimentos. Protección y estabilización de tierra.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - San Salvador, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

PROGRESO e INVERSIONES, S.A. de C.V.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	Disminución de la infiltración natural del agua, por la impermeabilización	Medida 5: Compensación por perdida de Infiltración mediante FIAES	La medida de revegetación es para compensar por la perdida de infiltración, que pudiese ocasionar la ejecución del proyecto, la misma se propone que la medida sea ejecutada mediante convenio con FIAES	FIAES	Titular	FIAES	Durante la etapa de construcción en general.	Compensar mediante la institución el cumplimiento de esta medida ambiental.
	Construcción de obras civiles	Afectación por tala de árboles	Medida 6: Compensación por tala de árboles mediante FIAES	La medida de revegetacion es para compensar por la tala, que pudiese ocasionar la ejecución del proyecto, la misma consistirá en realizar un convenio con dicha entidad para que sean ellos los encargados de realizar la	FIAES	Titular	FIAES	Durante la etapa de construcción en general.	Compensar mediante la institución el cumplimiento de esta medida ambiental.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES · El Salvador, C.A. · DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
				ejecución de la medida.					
	Construcción de obras civiles	Alteraciones a la calidad del agua superficial, y/o subterránea	Medida 7: Manejo adecuado de excretas en el plantel de construcción	Alquiler de servicios sanitarios portátiles como, 1 por cada 15 empleados remitirse a la medida para mayor detalle	Plantel y frentes de trabajo en tramos del proyecto	Constructor bajo supervisión de Titular	$6,300.00	Durante la etapa de construcción en general	Prevenir la contaminación o alteraciones de los cuerpos receptores de agua y la contaminación del suelo

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

PROMOTORA INVERSIONES S.A. de C.V.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	Alteraciones a la calidad del agua superficial, y/o subterránea	Medida 8: Implementación de obras preventivas de drenajes (reducción de impacto hidrológico cero)	El Sistema de Drenajes de Aguas Lluvias se propone realizar una Caja de Detencion de Aguas Lluvias el cual servira para regular la descarga de la escorrentía superficial a la quebrada de invierno que se ubica en la parte norte del terreno, pero ademas se pretende retener cierta cantidad de estas aguas lluvias para utilizarla como alimentación del sistema contra incendios del Parque Logistico Nejapa.	A la salida del proyecto sector norte.	Constructor bajo supervisión de Titular	$3,000.00	Durante la etapa de construcción en general.	Evitar la contaminación del agua superficial y subterránea por lixiviados de lodos

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	Afección a la fauna silvestre	Medida 9: Medidas de protección de la fauna.	Capacitación a los trabajadores en manejo y protección de la fauna, Jaulas para rescate de fauna, instalacion de rótulos, pasos para fauna en tapial perimetral, y aidales	Plantel y frentes de trabajo en tramos del proyecto	Constructor bajo supervisión de Titular	$2,850.00	Durante la etapa de construcción en general.	Prevenir la contaminación o alteraciones de los cuerpos receptores de agua y la contaminación del suelo
	Construcción de obras civiles	Afectación a empleos temporales	Medida 10: Contratación de mano de obra local	Garantizar que se emplee mano de obra local, haciendo énfasis en lograr al menos un 30% de las contrataciones.	Oficina del proyecto en el plantel	Constructor bajo supervisión de Titular	$450.00	Durante la etapa de construcción en general.	Compensar la pérdida de empleos temporales en terrenos agrarios, hay que asegurar que los principales beneficiados sean actores de la localidad, generar una buena dinámica del proyecto con las comunidades.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	fragmentos de material cultural que pudiese hallarse fortuitamente durante la etapa de construcción.	Medida 11: Plan de reducción del tráfico	La medida incluye: banderilleros, señalización de viales, charlas, publicidad y material	Frentes de trabajo, excavaciones, obras en ejecución cerca de comunidades, entrada y salida de vehículos pesados	Constructor bajo supervisión de Titular	$800.00	Durante la etapa de construcción en general.	Prevenir accidentes e incidentes que afecten a los trabajadores y comunidades cercanas por entrada y salida de vehículos durante la construccion
	Construcción de obras civiles	Afectación paisaje y vida silvestre	Medida 12: Compensación de Paisaje y Vida Silvestre mediante FIAES	La medida de revegetación es para compensar por la afectación de paisaje y vida silvestre, que pudiese ocasionar la ejecución del proyecto, la misma consistirá en realizar un convenio con dicha entidad para que sean ellos los encargados de realizar la	FIAES	Titular	FIAES	Durante la etapa de construccion en general.	Compensar mediante la institución el cumplimiento de esta medida ambiental

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
				ejecución de la medida					
	Construcción de obras civiles	Obstrucción Hídrica	Medida 13: Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W	Se realizarán en esta obra que se encuentra obstruida el retiro de lodos o desechos sólidos provenientes por arrastre en las tuberías, y que pueden causar daños de inundación a la carretera y colindantes, se liberara de obstrucciones esta tubería para que el agua pueda circular libremente.	Carretera RN07W	Titular	$ 1,600.00	Durante la etapa de construcción en general	Compensar mediante la liberación de obstrucciones de la tubería

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	Afectación Hídrica	Medida 14: Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.	Se realizará la construcción de un cabezal de descarga y gradas disipadoras para evitar la erosion hídrica previo a la descarga de la quebrada.	Canaletas de recorrido y punto de descarga en quebrada	Titular	$ 2,500.00	Durante la etapa de construcción en general	Compensar mediante la construcción de obras hidráulicas
						TOTAL	$32,599.26		

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y
CUMPLIMIENTO
AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

6.1 PROGRAMA DE MONITOREO

Tabla 29. Resumen del Programa de Monitoreo. Etapa de Construcción

ETAPA DE EJECUCIÓN	MEDIDA AMBIENTAL	PARÁMETROS A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
Ubicación y Construcción	Medida 1: Establecimiento de Horarios de trabajo	trabajo de equipo pesado y maquinaria más ruidosa: hincados pilotes, terracería, acopio	Frentes de trabajo	Mensual	Revisar registro de horarios del equipo	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	No se deben tener quejas de los vecinos por ruido y polvo en horas no hábiles	Reforzar los procedimientos con la empresa constructora
Ubicación y Construcción	Medida 2: Plan de Riego	Niveles de polvo en linderos del terreno	Linderos del proyecto	Trimestral en época seca, durante terracería	Inspección visual y reporte de quejas	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	No se deben tener quejas de los vecinos polvo, buena salud de los trabajadores.	Reforzar el riego de zonas en las áreas de mayor generación de polvo
Ubicación y Construcción	Medida 3: Mantenimiento adecuado de la maquinaria y manejo de equipos	Que no haya humo proveniente de la combustión producida en los motores de la maquinaria	Frentes de trabajo	Mensual	El constructor debe de garantizar el mantenimiento	Contratista bajo la supervision del propietario del proyecto	No debe haber humo excesivo en horas hábiles.	Reforzar el riego de zonas en las áreas de mayor generacion de polvo
Ubicación y Construcción	Medida 4: Plan de recuperación, acopio y protección de suelo orgánico	Volumen de acopio de tierra negra y forma de almacenamiento y reuso	Frentes de trabajo	Quincenal durante terracería	Reporte de inspección y registro fotográfico de acopios de tierra negra	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Verificar el acopio de tierra orgánica y su reincorporación al suelo	Dar instrucciones al personal de terracería sobre la separación de horizontes de suelo

ETAPA DE EJECUCIÓN	MEDIDA AMBIENTAL	PARÁMETROS A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
ación y strucción	Medida 5: Compensación por perdida de Infiltración mediante FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	Compensar los impactos generados por el desarrollo del proyecto	FIAES será el encargado de desarrollar los proyectos de compensación
Ubicación y Construcción	Medida 6: Compensación por tala de árboles mediante FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	Compensar los impactos generados por el desarrollo del proyecto	FIAES será el encargado de desarrollar los proyectos de compensación
Ubicación y Construcción	Medida 7: Manejo adecuado de excretas en el plantel de construcción	Sanitarios instalados en proporción 1 por cada 15 empleados, acorde a la medida ambiental	Áreas de trabajo en el interior del terreno del proyecto	Mensual	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Manejo adecuado de desechos, sin evidencia de contaminación en suelo y agua superficial	Dar mantenimiento a los servicios instalados por parte de una empresa autorizada
Ubicación y Construcción	Medida 8: Implementación de obras preventivas de drenajes (reducción de impacto hidrológico cero)	Instalación de tanques de detención, y canaletas	A la salida del proyecto sector norte.	Mensual	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	impacto hidrológico cero, control de las descargas del proyecto y cero afectación a terceros.	Si las inspecciones indican un riesgo de inundación o erosión tomar acciones correctivas
Ubicación y Construcción	Medida 9: Medidas de protección de la fauna.	Conocimiento por parte del personal de medidas protección de la fauna.	Áreas de trabajo en el interior del terreno del proyecto	Mensual	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Sensibilización de los trabajadores en la protección de la fauna.	Dar capacitación que incluya mayores conocimientos.

ETAPA DE EJECUCIÓN	MEDIDA AMBIENTAL	PARÁMETROS A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
Ubicación y Construcción	**Medida 10: Contratación de mano de obra local**	Número de empleos de personal local	Planilla de empleados de construcción	Mensual	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Tratar de contratar al menos un 30% de personal local	Mejorar los métodos de publicidad para atraer personal de la zona
Ubicación y Construcción	**Medida 11: Plan de reducción del tráfico**	Accidentes reportados; funcionamiento de rutas alternas, quejas de comunidades	Frentes de trabajo, excavaciones, obras en ejecución cerca de comunidades, entrada y salida de vehículos pesados	Semanal	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Cero accidentes reportados; funcionamiento de rutas alternas en caso de cierres parciales durante la ejecución de obras; Comunidades debidamente informadas previo al inicio de trabajos que pueden generarles algún tipo de afectación momentánea.	Reforzar la señalización y el plan de comunicaciones
Ubicación y Construcción	**Medida 12: Compensación de paisaje y vida silvestre mediante FIAES**	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	Compensar los impactos generados por el desarrollo del proyecto	FIAES será el encargado de desarrollar los proyectos de compensación

ETAPA DE EJECUCIÓN	MEDIDA AMBIENTAL	PARÁMETROS A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
Ubicación y construcción	**Medida 13: Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W**	Inundación o arrastre a terceros	Tubería sobre carretera	Anual	Bitácora y fotos	propietario	Compensar los impactos generados por la obstrucción de tubería	El propietario será el encargado de realizar desazolvamiento
Ubicación y construcción	**Medida 14: Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.**	Afluencia de agua en las tormentas de temporada y arrastre de sedimento y desechos s estas obras.	Canaletas hasta el punto de descarga	anual	Bitácora y levantamiento fotográfico	Propietario	Compensar los impactos generados por el desarrollo del proyecto	La empresa será el encargado de desarrollar los proyectos de compensación

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

G.5.2 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

Tabla 30. Cronograma de ejecución de las medidas ambientales. Etapa de Construcción

ETAPA	MEDIDAS AMBIENTALES	MANTENIMIENTO PRIMER AÑO					MANTENIMIENTO SEGUNDO AÑO					MANTENIMIENTO TERCER AÑO				Monto Estimado en $USD
		TRIMESTRAL					TRIMESTRAL					TRIMESTRAL				
Ubicación y Construcción	Medida 1: Establecimiento de horarios de trabajo	X	X	X												$300.00
	Medida 2: Plan de riego	X	X	X	X	X										$8,497.91
	Medida 3: mantenimiento adecuado de la maquinaria y manejo de equipos	X	X	X	X	X										$450.00
	Medida 4: Plan de recuperación, acopio y protección de suelo orgánico	X	X	X												$5,851.35
	Medida 5: Compensación por perdida de infiltración mediante FIAES															FIAES
	Medida 6: Compensación por tala de árboles mediante FIAES															FIAES

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

Progreso e INVERSIONES, S.A. de C.V.

ETAPA	MEDIDAS AMBIENTALES	MANTENIMIENTO PRIMER AÑO					MANTENIMIENTO SEGUNDO AÑO					MANTENIMIENTO TERCER AÑO				Monto Estimado en $USD
	Medida 7: Manejo adecuado de excretas en el plantel de construcción			X	X	X										$6,300.00
	Medida 8: Implementación de obras preventivas de drenajes (reducción de impacto hidrológico cero)			X	X	X										$3,000.00
	Medida 9: Medidas de protección de la fauna.			X	X	X										$2,850.00
	Medida 10: Contratación de mano de obra local			X	X	X										$450.00
	Medida 11: Plan de reducción del tráfico			X	X	X										$800.00
	Medida 12: Compensación de paisaje y vida FIAES			X	X	X										FIAES

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

PROGRESO e INVERSIONES S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - El Salvador, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

ETAPA	MEDIDAS AMBIENTALES	MANTENIMIENTO PRIMER AÑO					MANTENIMIENTO SEGUNDO AÑO					MANTENIMIENTO TERCER AÑO				Monto Estimado en $USD
	Medida 13: Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W			X	X	X										$1,650.00
	Medida 14: Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.			X	X	X										$2,550.00
TOTAL																$32,599.26

G.6 RESUMEN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

Tabla 31. Resumen del Programa de Manejo Ambiental. Etapa de Funcionamiento

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Alteración de la calidad del agua superficial y aguas subterránea contaminación de suelo	Medida 1: Manejo adecuado de desechos solidos	Este plan consiste en la clasificación y separación de los desechos sólidos de acuerdo con su naturaleza (embalaje, domésticos, orgánicos) y almacenados temporalmente en contenedores de plástico con tapadera localizados dentro de la propiedad, para su posterior retiro a un botadero autorizado de MIDES, a recibir desechos no peligrosos (domésticos,	Los depósitos se ubicarán en puntos clave de la planta, cerca de las zonas de apoyo de la Planta, y algunos en otros. La disposición final será a cargo de MIDES en el relleno sanitario de Nejapa.	El Titular del proyecto	$700.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevenir la contaminación del suelo y agua por mal manejo de desechos

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

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
				orgánicos), reciclaje (desechos de embalaje). Los desechos solidos comunes generados durante la etapa de funcionamiento serán retirados 1 a un máximo de 3 veces a la semana.					
Funcionamiento	Producción	Riesgos ocupacionales para los trabajadores	Medida 2: Seguridad e higiene ocupacional	Extintores de 20 lb, Equipo de protección personal para visitantes: botas con cubo, guantes de cuero, cascos	Instalaciones del proyecto, oficinas administrativas	El Titular del proyecto	$650.00	Durante la etapa de funcionamiento	Prevenir daños a personas.

CONGRESO INVERSIONES S.A. de C.V.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del sistema de aguas lluvias	Medida 3: Plan de mantenimiento de sistema de manejo de aguas lluvias	En la etapa de funcionamiento se implementará un plan mantenimiento de las canaletas, pozos y sistema de retención utilizados. La medida consistirá en monitorear y/o desalojar los sólidos retenidos provenientes de jardines y desechos, mensualmente durante la época seca y semanalmente en la época de lluvia o después de cada tormenta.	En canaletas, pozos y estanque de detención.	Titular	$720.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevenir daños a la infraestructura de estos sistemas

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - El Salvador, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

PROGRESO e INVERSIONES. S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del sistema de aguas lluvias	Medida 4: Mantenimiento de trampas para retención de desechos sólidos frente a carretera que conduce de Nejapa a Quezaltepeque	En la etapa de funcionamiento se implementará un plan mantenimiento de las cajas tragantes o bocas de tormenta con cajas o redes de retención de sólidos. La medida consistirá en monitorear y/o desalojar los sólidos retenidos en las redes, mensualmente durante la época seca y semanalmente en la época de lluvia o después de cada tormenta.	En cajas tragantes con retención de sólidos	Titular	$450.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevenir daños a la infraestructura de estos sistemas

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del sistema de aguas lluvias	Medida 5: Programa de Capacitación para el personal en la identificación y manejo de fauna	Es importante que en la etapa de funcionamiento los empleados de la planta tengan una información básica de cómo recibir, cuidar y atender a posibles animales que puedan acercarse a las instalaciones de la planta, al mismo tiempo tener claro cómo se manipulan para evitar riesgos innecesarios y accidentes como mordiscos y/o rasguños, eventos en los que es probable que el	Área del proyecto	El Titular del proyecto	$900.00	Durante la etapa de funcionamiento	Personal operativo de la planta capacitado para el manejo de la fauna silvestre

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - El Salvador, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

Inversiones INVERSIONES S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
Arauco, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
				personal se pueda lastimar. La medida comprende la capacitación del personal operativo, en ese tema, por lo menos dos veces al año.					
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del sistema de aguas lluvias	**Medida 6:** Mantenimiento Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W	Evitar que esta obra se vea obstruida por las actividades humanas realizadas en la carretera o por posibles arrastres de materiales orgánicos e inorgánicos que pudiesen obstruir dicha tubería.	En tubería con retención de sólidos	Titular	$1,600.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevener daños a la infraestructura de estos sistemas

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del punto de descarga	**Medida 7:** Mantenimiento de Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.	Se realizará la limpieza de las canaletas que trasladen el agua hasta el punto de descarga y se le dará mantenimiento al cabezal de descarga y gradas disipadoras.	En cajas tragantes con retención de sólidos	Titular	$1,450.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevenir daños a la infraestructura de estos sistemas
TOTAL							**$6,470.00**		

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
R.S.Panamá, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

G.6 PROGRAMA DE MONITOREO

Tabla 32. Resumen del Programa de Monitoreo. Etapa de Funcionamiento

ETAPA DE EJECUCION	MEDIDA DE MITIGACION	PARAMETRO DE VERIFICACIÓN	LUGAR DE MONITOREO	FRECUENCIA	METODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACION DE RESULTADOS	RETROALIMENTACIÓN
Funcionamiento	Medida 1: Manejo adecuado de desechos Solidos	Buen manejo de desechos y residuos	Dentro de Las instalaciones	mensual	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Prevención de la contaminación del suelo y agua superficial	Mejorar el manejo y disposición si se requiere
Funcionamiento	Medida 2: Seguridad e higiene ocupacional	Riesgo potencial sobre la seguridad del personal	Instalaciones del proyecto, oficinas administrativas	mensual	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Prevención de accidentes y daños al personal	Mantenimiento adecuado del equipo
Funcionamiento	Medida 3: Plan de Mantenimiento de sistema de manejo de aguas lluvias	Sistema de aguas lluvias sin obstrucciones	En canaletas, pozos y estanque de detención.	Trimestral durante la época seca y mensual durante la época de lluvia	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Sistema de drenaje de aguas lluvias libre de obstrucciones	Ninguna

PROGRESO e INVERSIONES, S.A. de C.V.

ETAPA DE EJECUCION	MEDIDA DE MITIGACION	PARAMETRO DE VERIFICACIÓN	LUGAR DE MONITOREO	FRECUENCIA	METODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACION DE RESULTADOS	RETROALIMENTACIÓN
Funcionamiento	Medida 4: Mantenimiento de trampas para retención de desechos sólidos frente a carretera que conduce de Nejapa a Quezaltepeque	Sistema de aguas lluvias sin obstrucciones	Trampa de retención frente a carretera	Trimestral durante la época seca y mensual durante la época de lluvia	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Sistema de drenaje de aguas lluvias libre de obstrucciones provenientes de carretera	Ninguna
Funcionamiento	Medida 5: Programa de capacitación para el personal en la identificación y manejo de fauna	Sistema de aguas lluvias sin obstrucciones	Colindancia con zonas de interés biológico como ríos y zonas de protección	semestral	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Personal operativo de la planta esta capacitado para el manejo y respeto de la fauna silvestre	Sensibilizar continuamente al personal en el respeto de la fauna silvestre
Funcionamiento	Medida 6: Mantenimiento Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W	Sistema de aguas lluvias sin obstrucciones	Tubería frente a carretera.	mensual	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Sistema de drenaje de aguas lluvias libre de obstrucciones provenientes de carretera	Ninguna

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	MEDIDA DE MITIGACION	PARAMETRO DE VERIFICACIÓN	LUGAR DE MONITOREO	FRECUENCIA	METODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACION DE RESULTADOS	RETROALIMENTACIÓN
Funcionamiento	Medida 7: Mantenimiento de Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.	Buen manejo y respeto de la fauna silvestre que se pudiese presentar en el proyecto	Canaleta y obras de descarga	Anual	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Sistema de drenaje de aguas lluvias libre de obstrucciones provenientes de carretera	Ninguna

G.6.2 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

Tabla 33. Cronograma de ejecución de las medidas ambientales. Etapa de Funcionamiento

ETAPA	MEDIDAS AMBIENTALES	Periodo del año 1 al año 3			TOTAL ($)
		1	2	3	
FUNCIONAMIENTO	Medida 1: Manejo adecuado de desechos solidos	x	x	x	$700.00
	Medida 2: Seguridad e higiene ocupacional	x	x	x	$650.00
	Medida 3: Plan de mantenimiento de sistema de manejo de aguas lluvias	x	x	x	$720.00
	Medida 4: Mantenimiento de trampas para retención de desechos sólidos frente a carretera que conduce de Nejapa a Quezaltepeque	x	x	x	$450.00
	Medida 5: Programa de capacitación para el personal en la identificación y manejo de fauna	x	x	x	$900.00
	Medida 6: Mantenimiento Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W	x	x	x	$1,600.00
	Medida 7: Mantenimiento de Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.	x	x	x	$1,450.00
TOTAL					$6,470.00

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL San Salvador, C.A.

PROGRESO e INVERSIONES S.A. de C.V.

VI. CONCLUSIÓN

Después de realizada la evaluación ambiental de la información contenida tanto en el Formulario Ambiental, Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) y sus anexos, el equipo técnico asignado por este Ministerio, determina que la titular cumplió con los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, estableciéndose la viabilidad ambiental del proyecto, así como la presentación de la Fianza de Cumplimiento Ambiental y copia del Convenio de Compensación Ambiental, por lo que se emite el presente DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE PARA LA ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS", obligándose la titular a dar cumplimiento a lo establecido en el Formulario Ambiental, en el Estudio de Impacto Ambiental con sus adendas y anexos, al Programa de Manejo Ambiental (PMA) aprobado y a las condiciones establecidas en el presente dictamen técnico.

Condiciones de cumplimiento obligatorio:

ETAPA DE UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

1. Al obtener el Permiso de Ubicación y Construcción, la titular deberá notificar a este Ministerio el inicio de la ejecución, a fin de darle seguimiento conforme al Cronograma de Ejecución de las Medidas Ambientales incluidas en el Programa de Manejo Ambiental (PMA) aprobado.
2. La titular debe documentar la implementación de cada una de las acciones y/o medidas establecidas en el Programa de Manejo Ambiental (PMA) y en el presente dictamen técnico, para lo cual deberá mantener una bitácora ambiental en el sitio y designar a un Profesional de la Gestión Ambiental, quien será el responsable de supervisar la ejecución de las medidas ambientales, de plasmar su control y seguimiento en dicha bitácora, así como los Informes Operativos que le requiera esta Cartera de Estado.
3. Una vez concluidas las medidas ambientales de la Etapa de "Ubicación y Construcción", la titular del proyecto deberá solicitar a la Gerencia de Cumplimiento Ambiental de este Ministerio, por lo menos dos meses antes del vencimiento de la Fianza de Cumplimiento Ambiental, la auditoría de evaluación ambiental de acuerdo al Art. 27 de la Ley del Medio Ambiente y los artículos 35, 36, 36-A, 37, 38 y 39 de su Reglamento General. La mencionada Auditoría de Evaluación Ambiental será la base para determinar si es procedente o no gestionar el Permiso Ambiental de Funcionamiento.
4. Basado en el decreto No 7 Ordenanza Reguladora de la Prestación del servicio del Sistema Municipal Descentralizado, para el tratamiento y gestión de aguas residuales del municipio de Nejapa departamento de San Salvador, y en base al artículo 7, deberá contar con la factibilidad de descarga extendida por la Entidad Municipal Descentralizada para la Prestación del Servicio de Tratamiento y Gestión de Aguas Residuales del Municipio de Nejapa, STAR NEJAPA, administradora del sistema de tratamiento de aguas residuales del municipio de Nejapa.
5. De acuerdo a la Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, emitido por COAMSS /OPAMSS bajo el expediente 0099 resolución 0099-2021 de fecha 04 de abril de 2022., deberá cumplir con los requisitos establecidos en la misma.
6. En caso de arrendamiento de espacios a terceros, la titular es la responsable del abastecimiento de agua potable, manejo de aguas lluvias y manejo de aguas residuales ordinarias. En caso de instalación de proyectos que generen entre sus subproductos aguas residuales especiales, emisiones o residuos sólidos peligrosos, deberá presentar Formulario Ambiental.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL San Salvador, C.A.

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

El incumplimiento de lo establecido en presente Dictamen Técnico, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos la Ley del Medio Ambiente.

Forma parte del presente Dictamen Técnico el Anexo No.1,

San Salvador, 20 de junio de 2023.

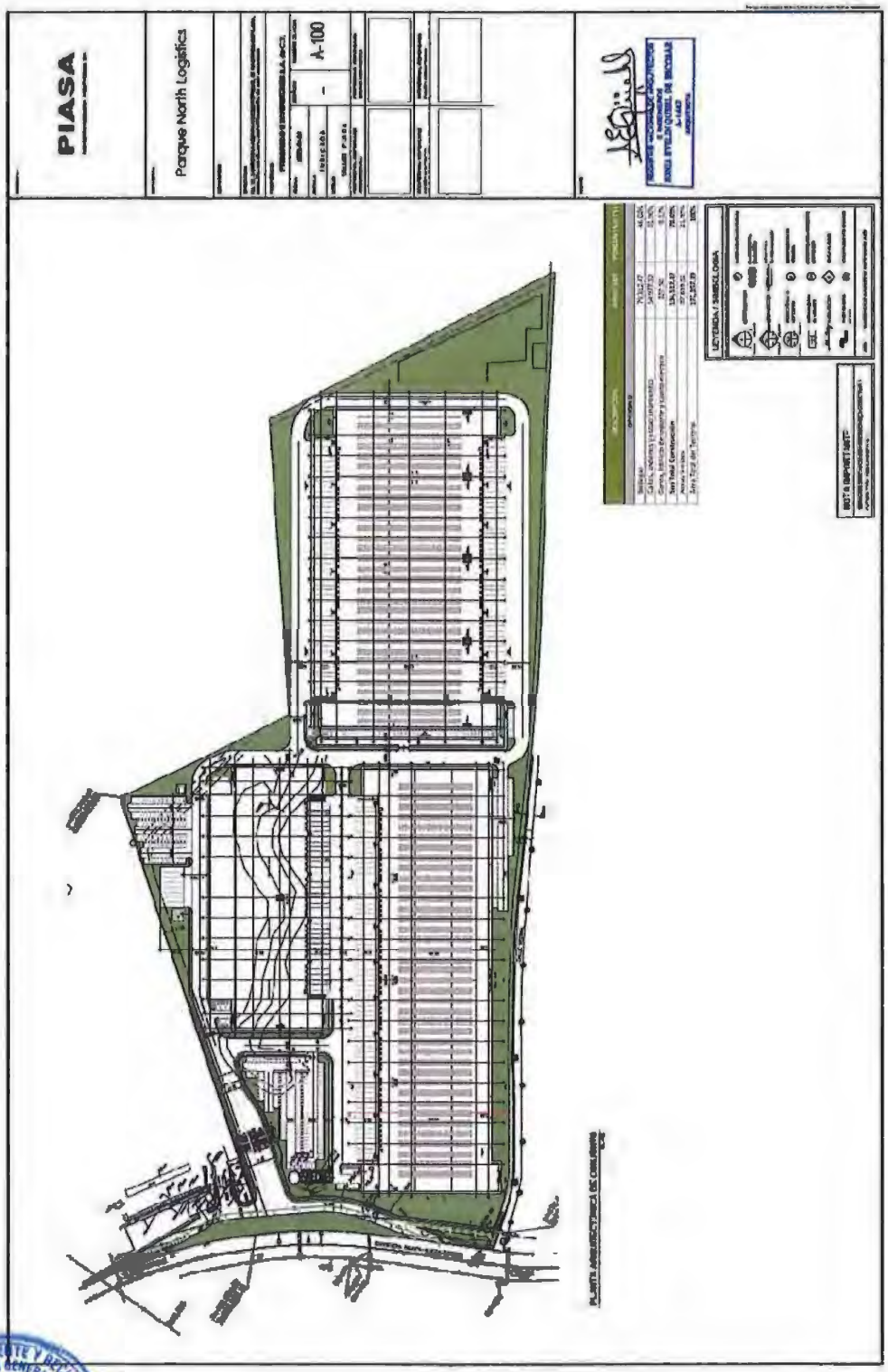
Evaluado por: Ing. Debora Raquel Juarez
Técnico en Evaluación Ambiental F._____

Lic. Gerardo Granadeño
Técnico Legal F._____

Visto Bueno: Ing. Luisa María Cañas
Gerente de Evaluación Ambiental F._____

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ANEXO 1: PLANO DE CONJUNTO



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

Dirección Hacienda Mapilapa Porción A, Hacienda Mapilapa,

Jurisdicción de Nejapa.

Departamento de San Salvador

San Salvador, 05 de septiembre de 2023.

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE SUBURBIO URBANO

A. Información de carácter general.

Propiedad de: Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable
Solicita: Eduardo Vidal por TERNOVA

A presentar a: TERNOVA

Presenta: Ing. Carlos M Hernández PV-02062010

Propósito y uso del valúo: Actualización del valor de mercado del inmueble (valor actual del terreno).

Insumos claves utilizados y limitaciones.

Copia simple digital de escritura de propiedad del inmueble, levantamiento de información e inspección de campo (no levantamiento topográfico), consulta Catastral, Ubicación Catastral, Certificación extractada, Plano de levantamiento topográfico en formato digital.

El valor del inmueble en libro según propietario actual es de $653,095.00 Dólares.

Fecha de inspección: jueves, 24 de agosto de 2023.

Fecha de inspección: martes, 05 de septiembre de 2023.

B. Información específica para inmuebles urbanos y rurales de uso general.

1. Descripción del entorno.

1.1. Ubicación según datos registrales.

Situado en Hacienda Mapilapa, Porción A, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, Departamento de San Salvador.

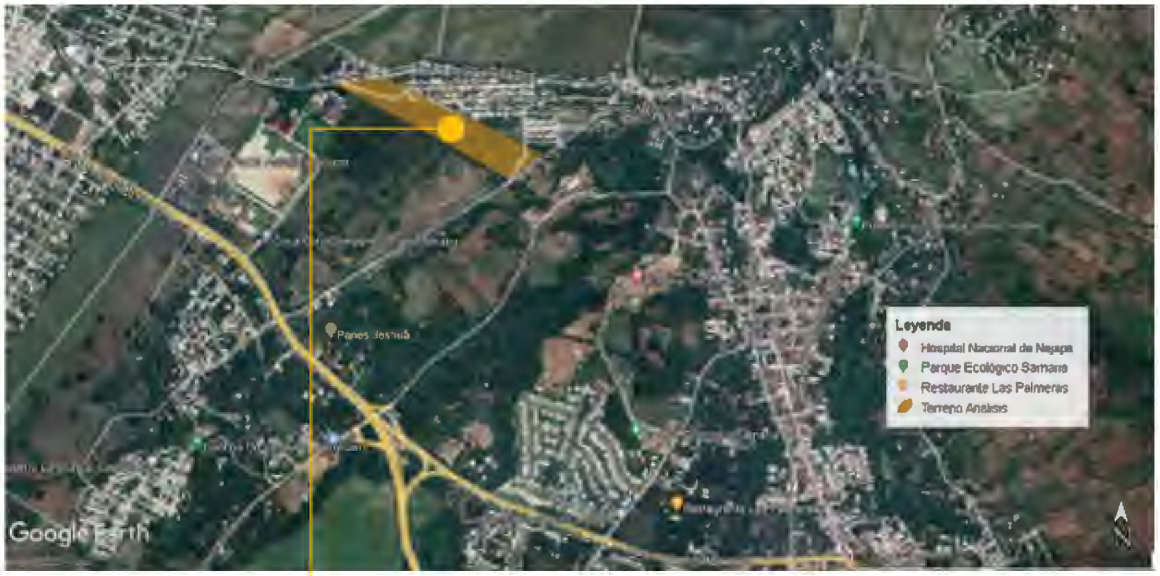
1.2. Ubicación actual.

Calle Antigua Nejapa – Quezaltepeque, Cantón Galera Quemada, Caserío Calle Vieja, Terreno atrás de Plantel Coca-Cola Nejapa y contiguo a Comunidad Galera Quemada, jurisdicción de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Identificación catastral: 0609R10-35

Coordenadas geográficas: 13°49'12.54"N , 89°14'24.02"O.

Imagen general de ubicación y entorno inmediato.



Inmueble---

1.3. Localización y entorno socio-económico.

El inmueble se ubica sobre Calle Antigua Nejapa – Quezaltepeque, y tiene acceso a Autopista Nueva Nejapa – Quezaltepeque en el Kilometro 22, zona con predominancia de uso de bodega y almacenaje, en calle antigua predomina el uso habitacional de tipo asentamiento, y terrenos de uso agrícola. En su entorno inmediato partiendo desde el inmueble se encuentran en costado Norponiente Plantel Coca Cola en colindancia. En esa misma dirección a 600 metros plantel

Planta Asfáltica DISA. En dirección Suroriente en 3.2 kilómetros Residencial y Centro Comercial Metrópolis San Gabriel. En dirección Oriente a 6.6 kilometros en centro urbano del municipio de Nejapa. En el sector existe un creciente desarrollo de inmuebles para bodegaje y almacenamiento, lo que ha potenciado el desarrollo urbanístico y equipamiento de infraestructura urbana. A pesar que el inmueble no se encuentra sobre la carretera principal existe muy buena factibilidad de acceso, contando con dos puntos de acceso desde la calle antigua que comunica a dos puntos en la Autopista nueva de Nejapa – Quezaltepeque, siendo favorable para el uso de bodegaje almacenamiento. La zona urbanizada inmediata cuenta con todos los servicios básicos públicos y privados, aunque el inmueble es de tipo rustico existe la factibilidad de equipamiento con todos los servicios básicos. Por lo antes expuesto la calificación de la ubicación del inmueble es considerada como buena.

Las principales actividades económicas en el sector están relacionadas al comercio, almacenaje, bodegaje, centros de distribución o bodegas centrales de negocios de mayores, por lo que los empleados de estas zonas y visitantes demandan otros bienes y servicios menores que son suplidos por tiendas locales. En cuanto al sector rural cercano se observa presencia y explotación de caña. Según el Censo[1] de Población y Vivienda del año 2007 posee una población proyectada estimada de 36,502 habitantes.

[1] https://onec.bcr.gob.sv/poblacion-y-estadisticas-demograficas/

Sector Calle Antigua Sector Autopista

1.4. Condiciones y factibilidad de las vías de acceso.

La ubicación geográfica le brinda acceso y equipamiento vial a carretera principal, Autopista Nejapa-Quezaltepeque con transitabilidad inter-departamental (San Salvador- Redondel Claudia Lars La Libertad-Sonsonate-Santa Ana), quees un corredor logístico ya que se intercomunica con carreteras principales para todo el interior del país y a fronteras. Así como su interconexión inter-municipal y con otras calles secundarias pero no menos importantes: Calle Vieja Nejapa-Quezaltepeque, Calle a San Antonio, y a Mapilapa, estas últimas por el uso y desplazamiento de la producción agrícola principalmente caña.

Acceso directo: Al inmueble en costado Poniente sobre Calle Antigua a Nejapa, que a su vez conecta con Autopista en km 22 1/2. En costado Oriente sobre Calle La Granja

Tipo de rodaje: concreto asfaltico y balastro, concreto asfaltico y concreto hidráulico. Respectivamente.

Estado del rodaje, regular-intermadio ; y muy buen estado. Respectivamente.

Calle Antigua a Nejapa

Calle La Granja

1.5. **Descripción de la condición de los servicios básicos públicos y privados.**

Posee el entorno agua potable, energía eléctrica, servicios de telefonía móvil y fija, servicio de cable e internet, además de transporte público entre otros.

Servicio o infraestructura en la zona.		
Servicio / infraestructura	**Dotación**	**Observación**
Cordón-Cuneta	Si posee	Zona urbana no consolidada, es decir se ha equipado deforma progresiva, por tal razón los servicios se van dotando a cada inmueble que lo solicita de forma independiente.
Acera	No posee	
Agua Potable	Posee factibilidad	
Aguas Negras	Posee factibilidad	
Aguas Lluvias	Si posee	
Electricidad	Si posee	
Alumbrado Publico	Si posee	
Tren de aseo	Si posee	
Entorno Social	Regular -Bueno	
Seguridad Publica	Regular-Buena	
Otros centros de servicio		

1.6. Descripción del vecindario o colonia.

Zona forma parte del sector en transición de urbano-rural del municipio de Nejapa, siendo beneficiado por su accesibilidad y cercanía al corredor comercial e industrial de Autopista Nejapa-Quezaltepeque. De forma directa se encuentran inmuebles de uso no habitacional (Plantel Coca Cola Nejapa en colindancia) y Habitacional (Asentamiento en colindancia). Predominando el uso de comercio-servicio. Las construcciones predominantes son de mampostería mixta. Los factores que más influyen en la comercialización de este tipo de bienes inmuebles son, ubicación, acceso a carreteras principales (factibilidad de intercomunicación por vía terrestre para las principales carreteras del país siendo optimo en localización logística, dada la factibilidad de intercomunicación a las principales carreteras que comunican con todo el territorio nacional), y el resguardo de riesgos naturales.

2. Descripción del terreno.

2.1. Área del inmueble y medidas perimetrales.

El inmueble está compuesto por un cuerpo inscrito que contiene descripción técnica con rumbos y distancias, que delimitan el perímetro.

Cuerpo	Matricula	Área Registral	Área Estimada Catastral	Área Estimada física
	60226232-00000	57,056.85 m2	56,981.00 m2	57,117.62 m2
	Suma	57,056.85 m2	56,981.00 m2	57,117.62 m2
		81,636.94 Vr2	81,528.41 Vr2	81,723.89 Vr2
		8.16 Mz	8.15 Mz	8.17 Mz

El objetivo del informe es determinar el valor del inmueble y no la cabida real del inmueble, por tal razón solo se detallan algunos elementos. Físicamente el perímetro del inmueble se encuentra delimitado de forma parcial.

Cuadro de colindancias (según escritura).		
Costado	Tramos - Longitud	*Colindante*
Norte	2 tramo	Caserío Calle vieja, y Calle antigua a Nejapa
Oriente	4 tramos	Fundación Salvadoreña de Apoyo Integral
Sur	1 tramo	INVERHABIT S.A. de C.V. y Calle La Granja
Poniente	3 tramos	Inmobiliaria San Rafael , Tres Montañas S.A. de C.V.

Delimitación estimada del perímetro del inmueble [------].

2.2. Vocación y uso de suelo

Zona clasificada como: Agropecuario

Uso actual del terreno: Solar baldío, utilizado por lugareños para pasto de ganado.

Mejor uso: Almacenamiento, bodegaje.

Forma del terreno: Irregular, delimitado parcialmente con elementos constructivos formales por los colindantes, o cerco vivos.

Relieve y pendientes del terreno: Ondulado (5 - 12%) con leves terrazas conformadas para sectores utilizados como canchas.

2.3. Descripción de la vegetación existente.

cobertura vegetal: Cobertura vegetal, menor grama o plantaciones de jardinería. Árboles y arbustos de forma dispersa.

2.4. Calidad y clasificación del suelo.

la calidad del suelo es adecuada para el uso actual, clasificada como un suelo de tipo limo-arenoso, con capa de material orgánico.

2.5. Servidumbres, cercos, manantiales y otros aspectos relevantes.

Servidumbre: no es sirviente, ni dominante.

Cercos: inmueble delimitado de forma parcial, por elementos constructivos formales de colindantes, cercos propios de tipo poste de madera y vivos.

Elementos naturales, culturales y turísticos: no existentes, sin embargo, el inmueble es atravesado por Quebrada el Paterno.

2.6. Observación del terreno.

El terreno se encuentra delimitado de forma parcial con elementos constructivos formales pertenecientes a los colindantes. Al no estar secado de forma completa se es utilizado por los lugareños como lugar de paso abierto, zona de pasto para ganado y recreación por existir una cancha conformada. Y un sector es utilizado como depósito de chatarra y/o basura

Por no estar delimitado de forma completa y colindar con asentamiento de tipo habitacional se recomienda la delimitación del terreno por cercos fijos y realizar trámites de remedición, ya que existe diferencia entre el perímetro descrito en escritura y el presentado en levantamiento topográfico, o en su defecto realizar el acotamiento del inmueble según dato registral.

3. Descripción de la infraestructura física del inmueble

En interior del inmueble no se observa construcción o infraestructura que sea sujeta de valoración.

3.1. Condiciones de conexión energía eléctrica ,descarga y tratamiento de aguas

Aguas servidas: no posee sistema de descarga.

Aguas negras: no posee sistema de descarga.

Aguas pluviales: descarga superficial a sistema de red de drenaje público.

Desechos o residuos: existe tren de aseo municipal, sin embargo no es usuario activo.

Servicio e instalaciones energía eléctricas: no posee, pero existe factibilidad.

4. Descripción del entorno ecológico.

El entorno y condiciones ambientales aparentes son compatible al uso del inmueble, no se observa contaminación o riesgos naturales o físicos aparentes. Se recomienda traites en OPAMSS para cambio de uso , y verificar datos del entorno ecológico.

5. riesgos fundamentados y consideraciones.

En la valuación del terreno se consideró el área registral y se cotejo con el área estimada según inspección, dado que no es el objetivo de informe verificar la cabida real del inmueble con la precisión de un levantamiento topográfico. sin embargo, se recomienda realizar delimitación física del inmueble y/o diligencias de remedición.

Para determinar el valor del terreno se ha considerado el valor promedio del análisis de homogenización.

6. Situación legal

El inmueble está compuesto por un solo cuerpo físico y registral, Inscrito al sistema actual SIRyC con Matrícula 60226232-00000 a favor de Progreso e Inversiones, Sociedad Anonima de Capital Variable – Progreso e Inversiones S.A. de C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad.

No tiene Gravámenes, Restricciones, Presentaciones a la fecha (se anexa copia de certificación extractada).

7. *Valor del inmueble (cuadro de valores)*

El valor del bien se basa en las condiciones en la fecha del valúo. estableciendo el valor de mercado a partir del enfoque comparativo o de mercado, con base a homogenización[2] de valores.

El valúo no incluye pagos de impuestos o derechos que deban correr a cargo de un comprador potencial, por lo tanto, el valor del inmueble no considera gastos de esa naturaleza.

VALOR RECOMENDABLE DEL INMUEBLE=	$	2,120,000.04
DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL 04/100 DOLARES AMERICANOS		

Resumen Analisis de valor de terreno	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Area Escritura m2	Total
Valor de referencia de venta (maximo):	$ 41.60	$ 29.08	57,056.85	**$ 2,373,693.44**
Valor de referencia de Compra(Min):	$ 32.71	$ 22.86		$ 1,866,306.64
Valor recomendable C/V :	$ 38.14	$ 26.66		$ 2,176,417.83
Valor de Venta rápida	$ 26.17	$ 18.29		$ 1,493,045.31

[2] Art 28 , “a”; NRP-27.

8. Conclusión de valor del inmueble.

Valor de mercado del terreno = $2,120,000,00

Valor de mercado del terreno Dos millones Ciento Veinte Mil punto Cero Dólares de Los Estados Unidos de América.

El valor de mercado determinado refleja efectivamente el importe por el cual puede intercambiarse un Bien entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua. El método utilizado es por enfoque de mercado por comparación, utilizando método de homogenización con medidas de tendencia, resaltando en el análisis un coeficiente de variación menor al 15%, para validar el análisis estadístico de los datos.

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

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

Ing. Carlos Hernández
Código Autorización PV0206 2010
No Asiento Registral PV–0164–2011
miércoles, 30 de agosto de 2023

Tabla de Homologación valor del inmueble

Tabla de Homologenización Metodo Comparativo por Factores Porcentuales®					
Factor **Descripcion**	**Sujeto** **Terreno en segunda fila en Km 22 Nejapa**	C1_ C42 _0609R11-107 Contiguo Quintas San Antonio	C2_C36_0609R10-1119 Sector Coca Cola	C3_C54_ 0609R11-1118 ExFinca Suares, atrás de Vidri	4_C47_ 0602R03-664 y 216 Zona San Gabriel
Link/ UC	**0609R10-1431**	https://www.facebook.com/groups/16164967184	https://www.facebook.com/marketplace/item/5	Consulta Registral	https://www.facebook.com/marketplace/item/7
Valor Global	¿?	**$ 2,880,000.00**	**$ 2,139,046.00**	**$ 1,422,000.96**	**$ 38,350,000.00**
Valor/monto PU	¿?	$ 85.85	$ 93.00	$ 52.89	$ 93.00
Promedio=	$ 77.25	**Desv. Est =**	$ 21.40	**Coef. Variac.=**	28%

A) Fuente	**x**	**5 Inmobiliaria**	**5 Inmobiliaria**	**2 Transaccion**	**5 Inmobiliaria**
Factor	1	0.8	0.8	1	0.8
Factor Actualizacion	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
B) Tamaño m2	**57,056.85**	**33,547.67**	**23,000.00**	**26,887.64**	**412,356.72**
Relacion C/S	1	-1.7	-2.48	-2.12	+7.23
Factor	**1**	**1.00**	**1.00**	**1.00**	**1.10**
C) Ubicación	**2 Muy Bueno**	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	3 Bueno	1 Optimo
Factor	**1**	**1**	**1**	**1.05**	**0.95**
D) Acceso a Carreteras/C Ppl	**4 Medio**	2 Muy Bueno	3 Bueno	3 Bueno	1 Optimo
Factor	**1**	**0.9**	**0.95**	**0.95**	**0.85**
E) Entorno Inmediato	**4 Medio**	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno
Factor	1	0.9	0.95	0.9	0.9
F) Conservacion	**3 Bueno B**	1 Óptimo-O	1 Óptimo-O	3 Bueno B	3 Bueno B
Edad	20	20	20	20	20
VUT	50	50	50	50	50
Q	0.9748	1	1	0.9748	0.9748
D. Ross-Heideck	0.704528963	0.722742063	0.722742063	0.704528963	0.704528963
Fac. D R-H	**1**	**0.9748**	**0.9748**	**1**	**1**
G) Pendiente-topo	**4 Ondulado (5 - 12%)**	3 Ondulado suave (3 - 4 %)	3 Ondulado suave (3 - 4 %)	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)
Factor	**1**	**0.97**	**0.97**	**1**	**1**
H) Infraestructura Urbana	**4 Medio**	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno
	1	**0.9**	**0.95**	**0.9**	**0.9**
I) Hidraulica,AP, AN, ALL	**4 Medio**	4 Medio	4 Medio	3 Bueno	2 Muy Bueno
	1	**1**	**1**	**0.97**	**0.94**
J) Resguardo a riesgo natural	4 Medio	2 Muy Bueno	1 Optimo	2 Muy Bueno	3 Bueno
	1	**0.9**	**0.85**	**0.9**	**0.95**
K) Calidad del Acceso	3 Bueno	1 Optimo	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	1 Optimo
	1	**0.9**	**0.95**	**0.95**	**0.9**
L) A Util Efectiva	84.22899266	100	100	100	95
		0.842289927	0.842289927	0.842289927	0.886620975
M)					
N)					

Factor Global	1	0.376228244	0.441115375	0.564413482	0.410149505

Valor ajustado PU		$ 32.30	$ 41.02	$ 29.85	$ 38.14
Promedio=	$ 37.16	**Desv. Est =**	$ 4.45	**Coef. Variac.=**	12%
Mediana=	$ 38.14		**Total=**	**$**	**2,120,000.04**
Valor ajustado Global		$ 1,083,537.34	$ 943,566.08	$ 802,596.51	$ 15,729,233.52
Promedio=	$ 4,639,733.36	**Desv. Est =**	7393889.722	**Coef. Variac.=**	159%
Mediana=	$ 1,013,551.71		**Total=**	**$**	**4,639,733.36**

VALOR RECOMENDABLE DEL INMUEBLE=	**$ 2,120,000.04**
DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL 04/100 DOLARES AMERICANOS	

Resumen Analisis de valor de terreno	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Area Escritura m2	Total
Valor de referencia de venta (maximo):	$ 41.60	$ 29.08	57,056.85	**$ 2,373,693.44**
Valor de referencia de Compra(Min):	$ 32.71	$ 22.86		$ 1,866,306.64
Valor recomendable C/V :	$ 38.14	$ 26.66		$ 2,176,417.83
Valor de Venta rápida	$ 26.17	$ 18.29		$ 1,493,045.31

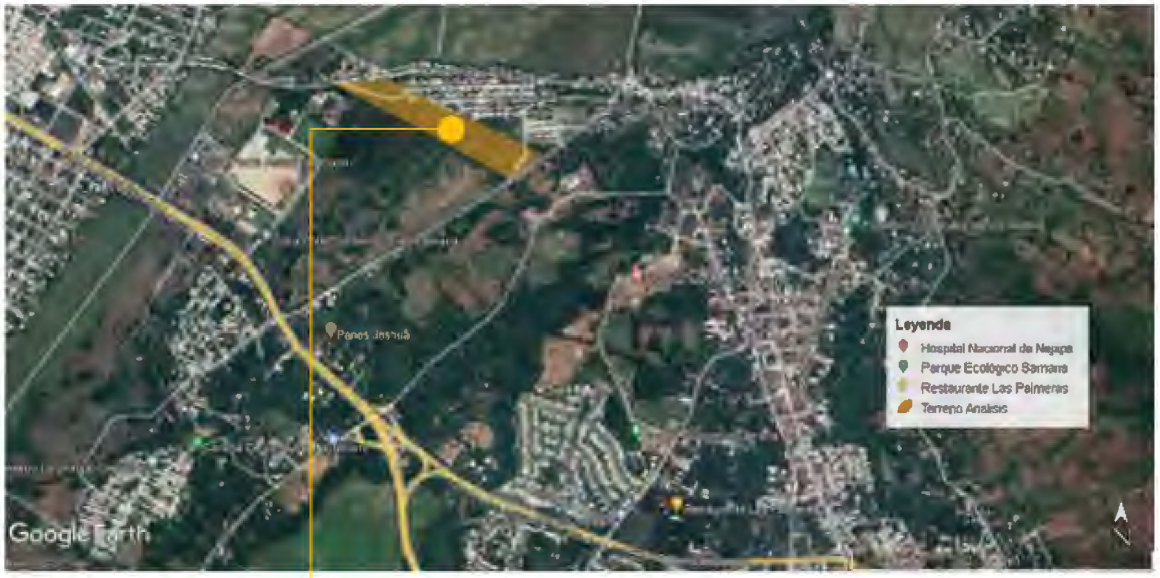
ANEXOS 1. Proporcionados por el Perito:

1.1 Croquis o esquema existente de distribución de espacios (No aplica al ser un espacio abierto).

1.2 Esquema de ubicación

1.3 Fotografías del activo.

Esquema de Ubicación del inmueble.



Inmueble---

Registro fotográfico.

Calle acceso principal al inmueble, en costado sur.

Acceso directo al inmueble

Esquinero Sur-Poniente.

Costado sur del inmueble

Costado Oriente

Esquinero Sur-Oriente

Costado oriente del inmueble

Sector a mejorar o tratar suelo

Costado oriente donde zona a mejora suelo

Interior de inmueble vista al poniente

Costado poniente

Costado oriente

Costado norte

Acceso costado norte

Esquinero Nor-Oriente

acceso costado norte

ANEXOS 2. Proporcionados por el solicitante del valuo:

1.1 Planos arquitectónicos, y constructivos. No aplican por ser valuo exclusivamente del valuo terreno y por no existir construcciones sujetas de valuacion.

1.2 Levantamientos topográficos, se anexa plano topografico provisto.

1.3 Testimonio de escrituras de propiedad. (documento anexo)

1.4 Valor en libros (detallado en informe)

1.5 Certificación extractada del inmueble con fecha de antigüedad no mayor a sesenta días de la fecha de elaboración del valúo.

1.6 Ubicación catastral

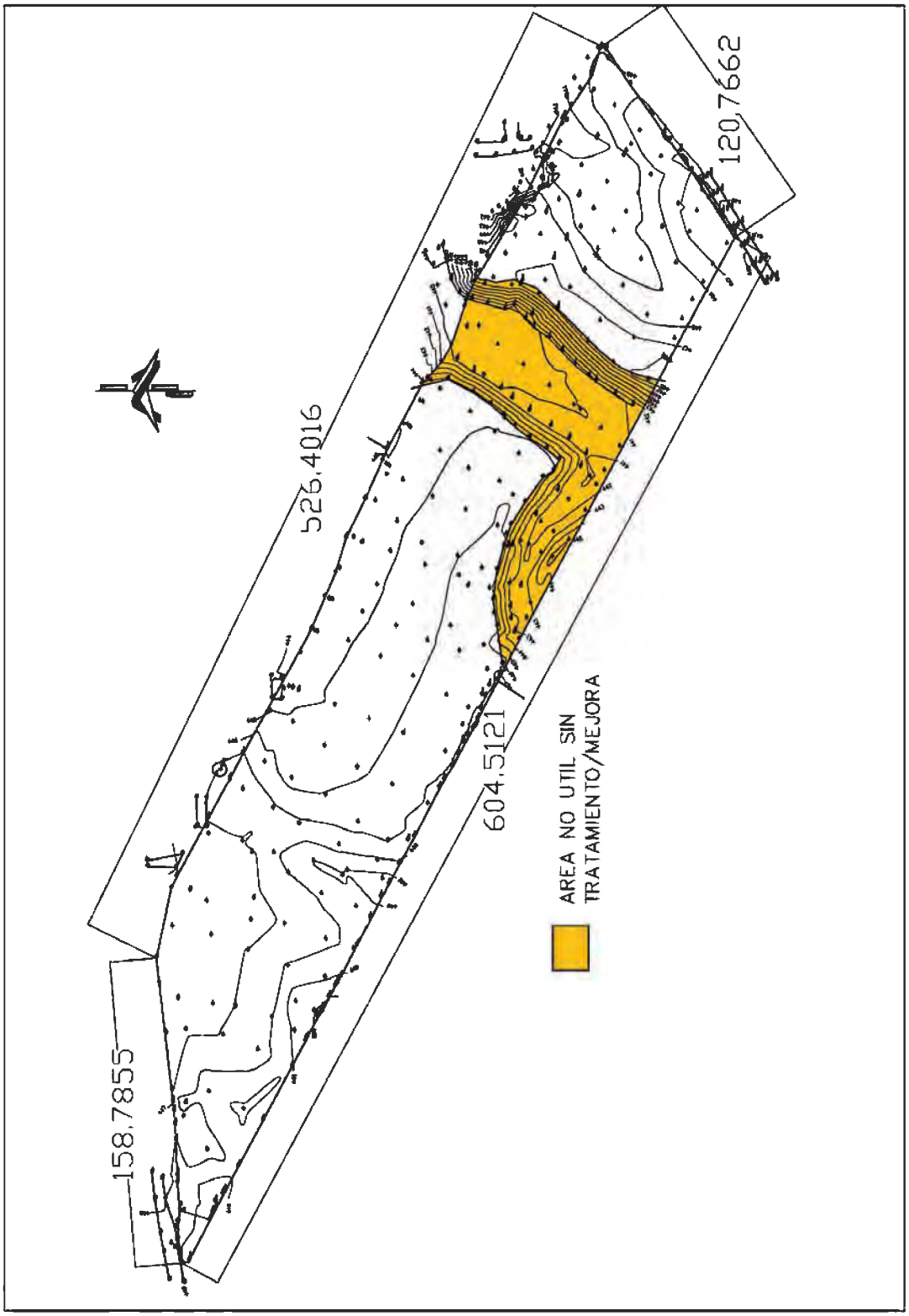
1.7 Historial de mantenimiento (maquinaria y edificaciones, ampliaciones y remodelaciones). No aplica al no existir maquinaria o edificación.

1.8 Estudios ambientales u otros que se consideren necesarios para la realización del valúo. El inmueble no posee estudios especificos, permisos o similares. Según manifiesta el solicitante, este inmueble se anexara en funcionamiento al inmueble con matricula 60016978 -00000, a favor de Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable - PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad. Este ultimo inmueble si cuenta con estudios, permisos y resoluciones favorables.

Anexo documentos independientes:

- Escritura de inmueble

Plano Topográfico, sin escala.



CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACION EXTRACTADA

Número de Solicitud : 06202300100694

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60226232-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 57,056.8500 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en HDA MAPILAPA PORCION A, HDA MAPILAPA , correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROGRESO E INVERSIONES, 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 LUDINA ADRIANA NAVAS FLORES, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 09:10:15, del día diez de Julio del año dos mil veintitres .-

Derechos: $8.86

Elaborado por : BLANCA ELSA PANAMEÑO DE CASTILLO

Firmado Por: Tomas Herrera Garcia
Cargo: Registrador Auxiliar
2023/07/10 09:31:47-0600
Centro Nacional de Registros
Registro de Propiedad, Raiz e Hipotecas

CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

EL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO HA SIDO EMITIDO UTILIZANDO UNA FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, CUYA EFICACIA Y VALOR JURÍDICO SE ESTABLECE DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 1, 8 Y 30 DE 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.uanataca.com/es

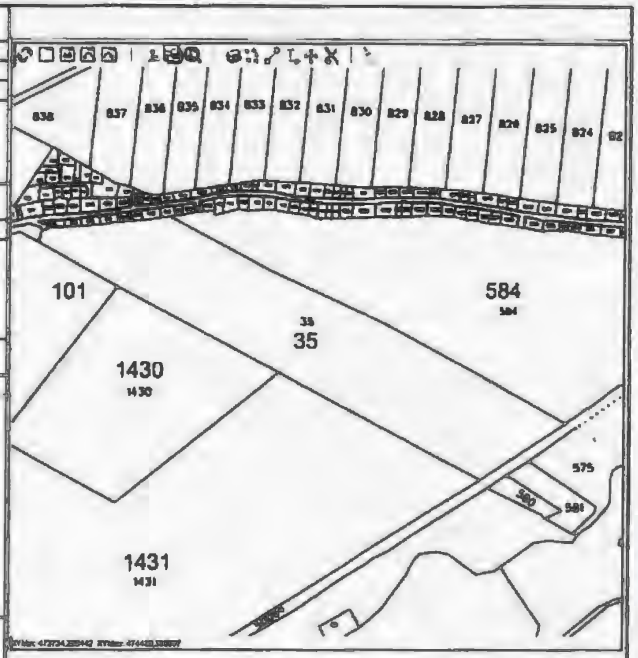
Ubicación Catastral

No. de Transacción
062023054850

CNR Centro Nacional de Registros

Norte

Mapa / Parcela	0609R10/35
Area	56986.4211 m2
Perimetro	1369.4543 m
Uso	EXPLOTACION
Matricula / Index /Propietario (s) según SIRyC	60088015 00000 CAMPOS VILLATORO, FREDIS ALBERTO
Libro / ins y otros	SIRyC --> 60088015-
Frentes	50032(C) LONG= 10.7mts 50044(C) LONG= 9.5mts 50059(C) LONG= 118.5mts 50063(C) LONG= 176.9mts suma= 315.5 mts
Cta Alcaldía	
Dirección	CALLE ANTIGUA A QUEZALTEPEQUE, NUMERO S/N, NEJAPA, SAN SALVADOR
Colindantes	0609R10(101) - 0609R10(575) - INVERSIONES HABITACIONALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - INVERHABIT S.A. DE C.V 0609R10(580) - CAMPOS VILLATORO, FREDIS ALBERTO 0609R10(581)-CAMPOS VILLATORO, FREDIS ALBERTO 0609R10(584) - FUNDACION SALVADOREÑA DE APOYO INTEGRAL - FUSAI 0609R10(912) - LOPEZ DE AYALA, TERESA DE JESUS 0609R10(913) - MIRANDA ROSALES, ADELINA 0609R10(914) - MIRANDA GAMERO CRISTINA 0609R10(915) - JIMENEZ DE MARTINEZ, ANA VILMA 0609R10(916) - MIRANDA DE JIMENEZ, NICOLASA DE JESUS 0609R10(917) HERNANDEZ MIRANDA, MEYLIN ROXANA 0609R10(918) - VASQUEZ MEJIA, MARIA SANTOS 0609R10(919) - ARDON AGUILAR, PEDRO OSVALDO 0609R10(920) - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR - FONAVIPO 0609R10(1024) - MUNICIPIO DE NEJAPA 0609R10(1430) - TRES MONTAÑAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE TRES MONTAÑAS S.A. DE C.V 0609R10(1431) - PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V - 0609R10(50064) - 0609R10(50080) - 0609R10(50090)
Antecedente catastral	No Transacción 062015005309 Inicio Proceso , en fecha 2015-06-11 10:08:20.0 Actual
Otros datos	Categoria = 01 SIRyC --> 60088015- *Observación general ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062015005309 LA FECHA 11-JUN-15* ************ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA COMPRENDIDO EN EL EMPALME SS 1108 BD Y SS 1109 BA* *ES AFECTADO POR UN BIEN NACIONAL SE RELACIONA CON LA FICHA 0093* *CONCURREN CATEGORIAS 07 Y 09*



NOTA:
"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método utilizado 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".

Firma.
CELIA CAROLINA PADILLA MARTINEZ
Fecha: 06-11-2023, 09:40:28

E-mail: iconsultores.asociados@gmail.com Telf. (503) 2133-4620 Col. Roma 67 Av. Sur, numero 13-B, Edif. JDR.

No. 67 LIBRO 48
Cod 43392.

TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA

DE: **COMPRAVENTA DE INMUEBLE.**

OTORGADO POR: **MIGUEL ZABANEH ABULLARADE.**

A FAVOR DE: **PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

EN LOS OFICIOS DEL NOTARIO: **JOSE GUILLERMO MIRANDA.**

Abogados, Notarios y Consultores

OFICINA: CALLE SAN ANTONIO ABAD, PASAJE ITALIA, NÚMERO OCHO, SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

0.1

REPUBLICA DE EL SALVADOR
MINISTERIO DE HACIENDA

MANDAMIENTO DE INGRESO
No.: 5117336210

APELLIDOS NOMBRE O RAZON SOCIAL
PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE NIT **0501-121212-101-0**

Origen de Pago :	51
Correlativo :	7336210
Ultima Fecha de Pago :	23/06/2023
Total a Pagar (US $) :	18,735.72

NPE :
0463 0001 8735 7220 2306 2305 1173 3621 00

Transferencia de Bienes Raices

Período :	04-2023
Código Único :	UP88}45FC00C
Referencia :	109030059692

Impuesto (US $)	Multa (US $)	Interés (US $)
18,735.72	0.00	0.00

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE MANDAMIENTO DE INGRESO SON EXPRESION FIEL DE LA VERDAD POR LO QUE ASUMO LA RESPONSABILIDAD LEGAL

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO
Fecha y Hora de emision 24-04-2023 09.19 23 AM

USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCION GENERAL DE TESORERIA

Banco de América Central
RECIBIDO
24 ABR. 2023
AGENCIA ZONA ROSA
CAJA No.8

FIRMA Y SELLO DEL RECEPTOR AUTORIZADO

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS DERECHOS PROPIETARIOS

MANDAMIENTO No.: 5117336210

Folio Declaración:	109030059692	Impuesto:	18,735.72
NIT Declaración:	0501-121212-101-0	No. Mandamiento:	5117336210
Fecha Presentación:	24/04/2023	Antecedente Registral:	6022623200000
Precio Venta (US $):	653,095.52	Libro: - Folio del - al -	
Área Total:	57056.85 Mt2	Fecha Contrato:	24/04/2023
		Naturaleza Inmueble:	Rustico

Domicilio, HACIENDA MAPILAPA PORCION A, NEJAPA, SAN SALVADOR, NEJAPA,SAN SALVADOR

Notario Nit: 0614-200182-103-3 Nombre: JOSE GUILLERMO MIRANDA

Vendedor	**Comprador**
02100405530012 MIGUEL ZABANEH ABULLARADE	05011212121010 PROGRESO E INVERSIONES,

MANDAMIENTO No.: 5117336210

JOSE GUILLERMO MIRANDA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

BANCO DE AMERICA CENTRAL
Sucursal: AGENCIA ZONA ROSA
No.Sec. : 1644
Cajero : 43H 11:42:44 20230424
5581 PAGO DE IMPUESTOS -NPE-
Tipo Mandamiento.....*Codigo de barras*
Código NPE :.....04630001873572202306230511733621 00
Id Mandamiento:..... 1737705
Origen Pago :..... *51*
Correlativo :..... *17336210*
Ultima fecha de pago : *23/06/2023*
Efectivo :..... *0.00*
Efectivo compensado:... *18,735.72*
Monto total:..... *18,735.72*
Moneda :..... *USD DOLARES*

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

26703529

NUMERO SESENTA Y SIETE.-LIBRO CUARENTA Y OCHO.-En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del dia veinticuatro de abril del año dos mil veintitrés.-Ante mí, **JOSE GUILLERMO MIRANDA,** Notario, de este domicilio, comparece el señor **MIGUEL ZABANEH ABULLARADE,** de sesenta y nueve años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número cero dos siete cuatro cuatro siete dos cuatro-nueve; que aquí se llamará "El Vendedor", Y ME DICE: I) Que es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza rústica, el cual según base de datos registral se encuentra situado en Hacienda Mapilapa, Porción A, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, Departamento de San Salvador, según antecedente se describe así: Un inmueble de naturaleza rústica, sin cultivos ni construcciones, ubicado en la Hacienda Mapilapa, jurisdicción de Nejapa en este departamento, anteriormente de una extensión superficial original de VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO OCHO METROS CUADRADOS, y que después de haber verificado la remedición, resulta de la siguiente manera: Inmueble denominado PORCION A, perimetro general, antes propiedad del señor FREDIS ALBERTO CAMPOS VILLATORO, ubicado en Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, con una extensión superficial de: CINCUENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, equivalentes a OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS, que se describe así: LINDERO NORTE: Partiendo del vértice Nor-poniente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias; tramo uno, nor-oeste ochenta y cuatro grados treinta y un minutos veintisiete segundos con una distancia de ochenta y dos punto setenta y un metros; tramo dos, noreste ochenta y tres grados veintisiete minutos cero nueve segundos con una distancia de noventa y cuatro punto cero ocho metros; colindando con terrenos de Caserío Calle Vieja, con calle antigua a Nejapa. LINDERO ORIENTE: Partiendo del vértice Nor-oriente está formado por cuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: tramo uno, Sureste sesenta y un grados treinta y ocho minutos cero cero segundos con una distancia de ciento veintiséis punto noventa y siete metros; tramo dos, sureste sesenta y cuatro grados cincuenta y ocho minutos cincuenta segundos con una distancia de ciento cuarenta y cuatro punto veintisiete metros; tramo tres, Sureste sesenta y un grados

20230602691I

veintisiete minutos treinta y cuatro segundos con una distancia de ciento veintitrés punto ochenta y siete metros; tramo cuatro, Sureste sesenta grados cincuenta y seis minutos catorce segundos con una distancia de ciento quince punto ochenta y nueve metros; colindando con terrenos de la Fundación Salvadoreña de Apoyo Integral; colindando con terrenos de la Alcaldía Municipal de Nejapa. LINDERO SUR: Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un solo tramo con los siguientes rumbos y distancia: tramo uno, Suroeste cincuenta y cinco grados cincuenta y ocho minutos treinta y cinco segundos con una distancia de ciento dieciocho punto cuarenta y seis metros; colindando con terrenos de INVERHABIT, S.A. de C.V, con calle de por medio; colindando con terrenos de porción B con calle a la granja de por medio. LINDERO PONIENTE: Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancia: tramo uno, Noroeste sesenta grados treinta y un minutos cero cinco segundos con una distancia de doscientos cuarenta y siete punto cincuenta y siete metros, tramo dos, Noroeste sesenta y dos grados cero nueve minutos cero un segundo con una distancia de doscientos veinticinco punto noventa y tres metros; tramo tres, Noroeste sesenta y un grados treinta y nueve minutos cero tres segundos con una distancia de ciento veintiocho punto veinte metros; colindando con terrenos de la sociedad Inmobiliaria San Rafael; colindando con terrenos de Tres Montañas, S.A. de C.V..-Asi se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se dio inicio la descripción.-Inscrito bajo la Matricula Número **SEIS CERO DOS DOS SEIS DOS TRES DOS-CERO CERO CERO CERO CERO** Asiento TRES del Registro de Propiedad Raiz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador.-**II)** Que por el precio de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVENTA Y CINCO DOLARES CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,** que manifiesta tener recibidos a su entera satisfacción, de parte de la sociedad **PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** le vende el inmueble antes descrito en la cláusula anterior, en consecuencia, le hace la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que sobre el inmueble vendido le corresponde, le hace entrega material del mismo, obligándose al saneamiento de Ley.-**III)** Presente desde el inicio de este acto el señor **ARTURO ALFREDO TONA CRISTIANI,** de cincuenta y dos años de edad, de nacionalidad salvadoreña, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, a quien conozco y es portador de su Documento Único de Identidad

IMPRENTA LA TARJETA S.A. DE C.V. - TIRAJE DEL 26,326,001 AL 27,326,000 - 09/2022

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.

DOS COLONES

N° 6703530

número cero uno uno ocho seis nueve nueve seis-dos; quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva de la sociedad **PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V., del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria cero quinientos uno-ciento veintiún mil doscientos doce-ciento uno-cero; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) el testimonio de escritura pública de constitución de la sociedad Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a las quince horas y quince minutos del día doce de diciembre de dos mil doce, ante los oficios notariales de la licenciada Elena Margoth Lazo Cruz, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CUARENTA Y NUEVE del Libro TRES MIL TREINTA Y CINCO del Registro de Sociedades, el día diecinueve de diciembre de dos mil doce, de la cual consta, que la denominación, naturaleza y domicilio de la sociedad son los anteriormente indicados; que su plazo es indeterminado, que dentro de su finalidad social está comprendida el otorgamiento de actos como el presente, que el gobierno de la sociedad está a cargo de la Junta General de Accionistas; que la administración de la sociedad según lo decida la Junta General de Accionistas, estará confiada a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente o a una Junta Directiva compuesta por no menos de cuatro directores propietarios y un suplente quienes se denominarán Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, Primer Director, quienes serán electos para un periodo de hasta siete años y podrán ser reelectos; que la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social corresponderá al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva, quienes podrán actuar conjunta o separadamente, y están facultados sin necesidad de acuerdo previo de la Junta Directiva para otorgar actos como el presente; y b) Credencial de elección de Junta Directiva de la sociedad, emitida por el secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V., con fecha doce de octubre de dos mil veintidós, inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CUARENTA Y OCHO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, el día veinte de octubre de dos mil veintidós, de la cual consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada a las once horas del día doce de octubre de dos mil veintidós, en Acta Número

0122623 2

Catorce, en el punto Dos, se acordó la elección de la administración de la sociedad, habiendo sido electo don Arturo Alfredo Tona Cristiani, como presidente de la Junta Directiva y representante legal de la sociedad para el plazo de cinco años contados a partir de la inscripción de la credencial; y, estando facultado para otorgar actos como el presente; quien en el transcurso de este instrumento se llamará **"El Comprador"**; **Y ME DICE:** Que acepta en nombre de su representada la venta y tradición del dominio que se le hace del inmueble antes descrito, y se da por recibida del dominio, posesión y demás derechos que sobre el mismo se le transfieren recibiéndolo materialmente en este acto.-El Suscrito Notario de conformidad a la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces, hace constar: a) Agregaré al legajo de anexos de mi Protocolo, la boleta de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Raíces que causa el presente contrato; b) Que advertí al comprador la obligación que tiene de presentar una declaración a la Delegación Fiscal de San Salvador, dentro de los sesenta días siguientes a esta fecha, acompañada del Testimonio en papel simple que el Suscrito le entregará del presente instrumento; c) Agregan los otorgantes que entre ellos no existe vinculo o parentesco alguno; d) Que hice a los contratantes en el carácter que comparecen, la advertencia a que se refiere el Artículo Treinta y Nueve de la Ley de Notariado y artículo Doscientos Veinte del Código Tributario.-El vendedor declara bajo juramento ante el Suscrito Notario: a) Que el inmueble objeto del presente instrumento se encuentra libre de gravámenes y traspasos situación que es del conocimiento del comprador; b) Que los bienes rústicos de su propiedad no exceden los límites establecidos en la Constitución de la República de El Salvador; y c) Que responde por la solvencia registral del inmueble vendido y declara exento de responsabilidad al Suscrito Notario por marginales o inscripciones que puedan aparecer en el asiento registral posterior o anteriormente a esta fecha.-El comprador declara: el precio de la compraventa se está cancelando al vendedor de la siguiente forma. a) cheque entregado con la firma de promesa de venta de inmueble por la suma de **SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE DOLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**; y b) cheque girado contra Banco de América Central, Serie BC número cero cero cero cero cuatro seis cero, de fecha veintiuno de marzo del presente año, por la suma de **QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.**-Las partes manifiestan

IMPRENTA LA TARJETA S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326 AL 27,326,000 • 08/2022

PAPEL PARA PROTOCOLO

JOSE GUILLERMO MIRANDA NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

M. DE H.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REP. DE EL SALVADOR, C.A.

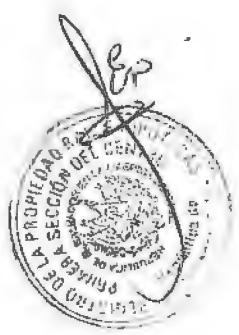
DOS COLONES

No. 26703531

que con la celebración de la presente compraventa se está cumpliendo con las obligaciones de promesa de venta de inmueble, suscrita el día nueve de enero del presente año y modificación de plazo suscrita el día veintiocho de marzo del presente año, extinguiendo las obligaciones y declarándose el más amplio finiquito.-Así se expresaron los comparecientes a quienes les expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por mí todo lo escrito, íntegramente en un solo acto, sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos.-**DOY FE.-**

GUILLERMO MIR
NOTARIO
REPUBLICA DE
EL SALVADOR

SO ANTE MI, bajo el Asiento Número SESENTA Y SIETE de folio doscientos cuatro frente al doscientos seis frente del Libro CUARENTA Y OCHO DE MI PROTOCOLO que llevo en el presente año y que vencerá el día quince de febrero de dos mil veinticuatro.-En la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a los veinticuatro días del mes de abril del año dos mil veintitrés, extiendo, firmo y sello EL **PRESENTE TESTIMONIO PARA SER ENTREGADO A LA SOCIEDAD PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**



CENTRO
NACIONAL
DE REGISTROS

No. 9564289

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
COMPRAVENTA

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:24:50 horas, del dia dieciseis de Mayo del año dos mil veintitres, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- **60226232-00000**, con un área de 57,056.8500 metros cuadrados , ubicada en HDA MAPILAPA PORCION A. HDA MAPÍLAPA.- Correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR en el asiento 4

A Favor de

PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : SE HA TENIDO A LA VISTA RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES NUMERO 5117336210 DE FECHA 24/04/2023, CON EL PAGO REQUERIDO, DEBIDAMENTE FIRMADO Y SELLADO POR EL NOTARIO AUTORIZANTE; ASI MISMO SE VERIFICO SITUACION TRIBUTARIA DE LOS COMPARECIENTES RESULTANDO SOLVENTES SEGUN CORRELATIVOS 18235847 Y 18235853 DE FECHA 16/05/2023. LA INSCRIPCION SE HACE JUNTO CON SOLVENCIA MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE NEJAPA.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación Nº **202306026911** a las 15:01:51 horas, del dia veinticuatro de Abril del año dos mil veintitres. San Salvador, Diecisiete de Mayo del año Dos Mil VeintiTres .-

Licda. Flor de María Carranza Ascencio
Registradora Auxiliar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO

Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

VALÚOS AZAHAR®
AVALÚOS - ARQUITECTURA - INGENIERÍA

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO- ECONÓMICO

PREPARADO PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NNEO NEJAPA

Descripción breve

Preparado para el proyecto de un complejo de naves de centros logísticos e industriales, denominado: "NNeo Smart Properties", ubicado en El Sitio conocido como El Cambio de la Hacienda Mapilapa, Carretera a Quezaltepeque, En Kilómetro 22, Granja El Milagro, Jurisdicción del Distrito de Nejapa, Municipio San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador, El Salvador.

presentado en: Noviembre de 2023

Elaborado por:
ING. GILMAR ANDRÉS RAMÍREZ AZAHAR

Especialización en consultorías de ingeniería y arquitectura, valuación de bienes en general.
Registrado en SSF y CSV
Quinta calle Oriente N°1-6, Santa Tecla, La Libertad, El Salvador, C.A.
Tel: (+503)7877-7893 e-mail: avaluos.azahar@gmail.com

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICO

PREPARADO PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA NNEO NEJAPA.

DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO DE NAVES DE CENTROS LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES, DENOMINADO: "NNeo Smart Properties", UBICADO EN EL SITIO CONOCIDO COMO EL CAMBIO DE LA HACIENDA MAPILAPA, CARRETERA A QUEZALTEPEQUE, EN KILÓMETRO 22, GRANJA EL MILAGRO, JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE NEJAPA, MUNICIPIO SAN SALVADOR OESTE, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR.

ELABORADO DURANTE NOVIEMBRE DE 2023

Contenido

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO: 4

a) Identificación del Proyecto 4

i. Nombre del Proyecto 4

ii. Ubicación general del proyecto 4

iii. Tipo de Proyecto 4

b) Destino del Proyecto. 4

c) Estatus Actual del Proyecto. 4

d) Aspectos Mínimos Para Evaluar en este Estudio. 4

e) Análisis de la ubicación del proyecto 5

f) Descripción de la zona del proyecto seleccionada: 8

g) Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto 10

2. ESTUDIOS DE MERCADO: 11

a) Análisis del Mercado Meta 11

b) Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto 13

c) Análisis de Precio, Sensibilidad y oferta 16

d) Análisis de la Competencia 18

f) Pautas de Comercialización 29

h) Indicaciones de Profesionales para Realizar Estudio 29

3. RIESGOS DEL PROYECTO: 30

a) Riesgo de las proyecciones financieras 30

b) Riesgo de Siniestros 31

c) Riesgo de Ubicación 32

d) Riesgo de Financiamiento 34

e) Riesgo en la ejecución del proyecto 34

f) Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicio complementarios en el proyecto 35

g) Riesgo de Contracción en la Demanda Inmobiliaria 35

4. ASPECTOS TÉCNICOS: 36
a) Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas. 36
1. Descripción del proyecto 36
b) Cuadro de Valores 45
c) Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, entre otros. 45
d) Levantamiento Topográfico 53
e) Estudio de Impacto Ambiental 54
f) Estudio de Suelos 56
g) Resolución de Permiso de Construcción 57
5. ASPECTOS LEGALES: 58
a. Propiedad de los inmuebles 58
b. Permisos de Construcción Requeridos para la Obra 58
c. Ficha Catastral y Certificación Extractada 59
d. Informe de los Contratos Suscritos 59
6. ASPECTOS FINANCIEROS 60
a. Determinación del Punto de Equilibrio 60
b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos 62
c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción 66
d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto 67
e. Programa de la Obra y Plan de Inversión 67
f. Proyección de ingresos 68
g. Proyecciones de Costos y gastos 70
h. Flujos de caja libre del proyecto y tasa interna de retorno 73
I. Avalúo de los inmuebles. 77
J. Lineamiento para el financiamiento. 77
CONCLUSION 78
ANEXOS 79

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO:

a) Identificación del Proyecto

i. Nombre del Proyecto

El complejo de naves de centros logísticos e industriales ha sido denominado "NNeo Smart Properties"

ii. Ubicación general del proyecto

El proyecto se encuentra ubicado en: El sitio conocido como El Cambio de la Hacienda Mapilapa, Carretera a Quezaltepeque, En Kilometro 22, Granja El Milagro, Jurisdicción del Distrito de Nejapa, Municipio San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador, El Salvador.

iii. Tipo de Proyecto

El proyecto cosiste en el desarrollo inmobiliario divido en dos etapas, la primera es la contemplada en este estudio, y consisten en un Complejo de naves dedicadas a Centros Logísticos e Industriales. En específico, se construirán tres naves con las siguientes dimensiones: La primera consta de 17,709.73 m2, la segunda de 31,356.86 m2 y la tercera de 43,691.50 m2, que en su conjunto suman 83,758.09 m2, distribuidas en un eje ortogonal de Suroeste a Noreste con calles de ancho suficiente para el tráfico de vehículos livianos y para camiones con contenedores, que van desde los 14.60 m hasta los 21.85 m en dos carriles y de 7.76 m en calles para vehículo liviano.

En el caso de la segunda fase, esta se encuentra contemplada como ampliación de 27,0007 metros cuadrados.

b) **Destino del Proyecto.**

El proyecto está destinado para operaciones logísticas e industriales, contara con 3 naves, que podrán ser arrendadas de forma parcial o completa.

c) Estatus Actual del Proyecto.

El proyecto se encuentra en la fase obtención de permisos, por lo que no ha iniciado la construcción.

d) Aspectos Mínimos Para Evaluar en este Estudio.

- Identificación del Mercado Objetivo
- Los desarrollos o propiedades similares que hay en el mercado actualmente y como afectan estos a los precios a requerir.
- Nivel de desempeño de la competencia

- Desempeño Financiero Proyectado
- Riesgos de los inversionistas

e) Análisis de la ubicación del proyecto

Para la selección de la ubicación del proyecto, se utilizó una metodología de puntuación y ponderación de criterios, en función de las necesidades específicas, a continuación, se detallan los criterios utilizados con su respectiva ponderación.

- **Ubicación geográfica:** La ubicación del proyecto debe ser estratégica. Se debe evaluar la accesibilidad a las principales vías de transporte (carreteras, autopistas, ferrocarriles, puertos), lo cual impactará en la eficiencia logística y los costos de distribución. Además, la proximidad a centros urbanos o áreas de concentración industrial puede brindar ventajas en términos de mano de obra calificada y acceso a servicios.

- **Zonificación y regulaciones:** Es crucial verificar que el terreno esté adecuadamente zonificado para uso industrial. Se debe revisar los planes de desarrollo urbano y las regulaciones locales para asegurarte de que el terreno cumpla con los requisitos y restricciones establecidos para la construcción y operación de una nave industrial.

- **Infraestructura y servicios públicos:** Evalúa la disponibilidad y la capacidad de los servicios básicos, como agua potable, suministro eléctrico, alcantarillado, gas y telecomunicaciones. Se debe asegurar que en la infraestructura existente pueda satisfacer las necesidades de una nave industrial, considerando aspectos como la demanda de energía, los sistemas de tratamiento de aguas residuales y los requisitos de comunicación.

- **Costos y viabilidad económica:** Además del costo de adquisición del terreno, se debe considerar los costos de construcción de la nave industrial, los permisos y trámites legales, así como los gastos asociados con la puesta en marcha y operación del negocio.

Las alternativas de las ubicaciones para realizar este proyecto se presentan a continuación.

- **Opción A:**

Ilustración 1: Ubicación del terreno Opción A, coordenadas: 13.817327117909048, -89.24255627296199
Fuente: Elaboración propia.

- **Opción B:**

Ilustración 2: Ubicación del terreno Opción B, coordenadas: 13.803828116286923, -89.22878140188571
Fuente: Elaboración propia

- **Opción C:**

Ilustración 3: Ubicación del terreno Opción C, coordenadas: 13.82265342038918, -89.25498206944047 **Fuente:** Elaboración propia

DESARROLLO DE CRITERIOS ANALIZADOS POR

Tabla 1: Análisis comparativo de terrenos
Fuente: Elaboración propia

ANALISIS COMPARATIVO DE TERRENOS								
PONDERACIÓN ASIGNADA	OPTIMO=25		MUY BUENO = 20	BUENO = 15	REGULAR = 10	MALO = 5	MUY MALO = 0	
CRITERIOS EVALUADOS								
Alternativas de Terrenos	**Terreno Hipotético en condiciones óptimas**		**OPCION A**		**OPCION B**		**OPCION C**	
UBICACIÓN GEOGRAFICA	OPTIMO	25	OPTIMO	25	REGULAR	10	OPTIMO	25
ZONIFICACION Y REGULACIONES	OPTIMO	25	OPTIMO	25	REGULAR	10	OPTIMO	25
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS	OPTIMO	25	MUY BUENO	20	REGULAR	10	REGULAR	10
COSTOS Y VIABILIDAD ECONOMICA	OPTIMO	25	OPTIMO	25	MALO	5	REGULAR	10
GLOBAL (NOTA MÁXIMA 100)		**100**	**OPCION A**	**95**	**OPCION B**	**35**	**OPCION C**	**70**

En vista que la Opción A cuenta con el mayor puntaje de 95, resulta ser en efecto la mejor opción para desarrollar el proyecto objeto principal de este estudio.

f) Descripción de la zona del proyecto seleccionada:

El proyecto se ubica en Autopista que va desde distrito de San Salvador, en el municipio de san salvador centro y comunica al distrito de Nejapa y Quezaltequepe, municipio de san salvador Oeste, Departamento de San Salvador, Kilometro 22 (tramo de Nejapa-Quezaltepeque), Lugar conocido anteriormente como El Cambio de Hacienda Mapilapa, Granja El Milagro, Hoy Plantel Coca Cola Nejapa.

En el sector se han desarrollado zonas de tipo residencial, algunas áreas rusticas con cultivo de caña y otros sin cultivar, pequeñas fincas familiares y estructuras de uso industrial y/o servicios. La zona cuenta con los servicios básicos de agua potable, drenaje de aguas lluvias, energía eléctrica, telefonía y transporte público. Las aguas negras son tratadas de forma independiente, tanto en los proyectos residenciales, industriales y de servicios específicos, han diseñado e implementado sus propios sistemas para el manejo de aguas residuales y de desechos, sin embargo, el inmueble cuenta con servicio de aguas negras.

Partiendo del inmueble en dirección nor-poniente contiguo se ubica el Plantel Coca-Cola Nejapa, en esa misma dirección a 2.8Km centro urbano del distrito de Quezaltepeque. dirección suroriente a 1.0 Km Urbanización Quintas San Antonio, a 2.1km Centro Comercial Metrópolis San Gabriel, en esa misma dirección a 6.5 Km Redondel Integración con Carretera de Oro y Bulevar Constitución. En dirección Oriente a 1.4 Km se localiza el centro Urbano del Distrito de Nejapa. Por lo antes expuesto la calificación de la ubicación del inmueble es considerada como muy buena a excelente.

En relación con las vías de acceso:

- ACCESO DIRECTO: Principal por Autopista Quezaltepeque-Nejapa (RN07W), de forma secundaria por Calle La Granja que comunica a Comunidad Calle Vieja y al casco urbano del distrito.
- TIPO DE RODAJE: Concreto Hidráulico
- ESTADO DEL RODAJE: Bueno, en calle principal (Autopista). En calle segundaria de concreto asfaltico en muy buen estado, y concreto hidráulico en intermedio estado (Calle La Granja).

Infraestructura y servicios disponibles:

SERVICIO O INFRAESTRUCTURA	CUALIFICACIÓN SEGÚN ESTADO		
	INMUEBLE	ENTORNO	OBSERVACIÓN
ACERA:	Si posee	Si posee	Predominan en la zona áreas para bodega de tipo industrial y áreas de servicios comerciales varios. Además, núcleos residenciales privados.
CUNETAS:	Si posee	Si posee	
CORDONES:	Si posee	Si posee	
A. POTABLE:	Posee factibilidad	Si posee	
A. NEGRAS:	Sistema individual (habitacional).	Sistema individual y Red Publica	
A. LLUVIAS:	Si posee	Si posee	
E. ELÉCTRICA:	Si posee	Si posee	
ALUMBRADO PUB.:	Si posee	Si posee	
TREN DE ASEO:	Existe factibilidad	Si posee	
ENTORNO SOCIAL:	Bueno	Bueno	
SEGURIDAD PUBLICA:	Bueno	Bueno	
OTROS CENTROS DE SERV.:	En el área urbana de Nejapa: panaderías, carpinterías, centros educativos, planta de desechos sólidos, parque, mercado, policía, casa comunal y de cultura.		

Fuente: Valúo realizado por Ing. Carlos Hernández en fecha 04 de febrero de 2023

Topografía del terreno, uso actual y clasificación:

El Terreno se encuentra ubicado en zona clasificada según resolución de OPAMSS en calificación de lugar emitida en fecha 28 de julio de 2021, como de: "actividades de almacenamiento, próximo a suelos con aptitud logística, industrial y comercial".

La topografía del terreno es semiplana, con ondulaciones en la superficie abundante vegetación y árboles aislados, con pendiente ascendente moderada con sentido de Norte a Sur, con diferencia de nivel inferior en costado Norte (quebrada de invierno con taludes entre 5.00 m y 8.00 m aproximadamente) con presencia de rocas. Actualmente el área funciona como zona agrícola y crianza y alimentación de ganado. En la imagen inferior, se puede observar la forma del terreno a partir de la delimitación del perímetro.

UBICACIÓN DEL PROYECTO NNEO SMART PROPERTIES

MUNICIPIO SAN SALVADOR OESTE, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR

Fuente: Valúo realizado por Ing. Carlos Hernández en fecha 04 de febrero de 2023

g) Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

Al ser un proyecto que se encuentra en proceso de construcción y gestión, únicamente se cuenta con los siguientes profesionales asignados hasta le fecha de este informe.

Rubro	Empresa
Planos y diseños	PROYECTOS INGENIERIA ARQUITECTURA, S.A. (PIASA)
Comercializador	LATAM LOGISTIC PROPERTIES
Supervisor del proyecto	PENDIENTE
Empresa constructora	PENDIENTE

2. ESTUDIOS DE MERCADO:

Este apartado se basa principalmente en la investigación, los hallazgos y las conclusiones del estudio de mercado llevado a cabo por Cushman y Wakefield (Anexo 1), una reconocida empresa líder a nivel global en servicios inmobiliarios y especializada en la investigación de mercados regionales. Además de este estudio, se han utilizado otras fuentes secundarias disponibles para respaldar y complementar la información presentada.

La investigación en cuestión se realizó durante los meses de junio a noviembre de 2022, con la participación de Cushman y Wakefield. Esto asegura que los datos proporcionados son relevantes y actualizados, lo que permite tomar decisiones informadas y fundamentar los supuestos en los que se basan, en parte, las proyecciones financieras realizadas.

El uso de fuentes confiables y la realización de una investigación exhaustiva proporcionan una base sólida para el análisis y las conclusiones presentadas. Esto garantiza la calidad y la validez de la información utilizada en el estudio de mercado, respaldando así la toma de decisiones en relación con el proyecto en cuestión.

a) Análisis del Mercado Meta

El mercado meta para las naves industriales en El Salvador puede ser diverso y abarcar diferentes sectores y tipos de empresas. A continuación, se mencionan algunos posibles segmentos de mercado que podrían ser considerados:

Empresas manufactureras: Las naves industriales pueden ser atractivas para empresas que se dedican a la fabricación de productos, ya sean bienes de consumo o componentes industriales. Estas empresas requieren espacios amplios y funcionales para albergar sus procesos de producción y almacenamiento.

Empresas logísticas y de distribución: El Salvador, debido a su ubicación estratégica en Centroamérica, atrae a empresas logísticas y de distribución que necesitan naves industriales para gestionar el flujo eficiente de mercancías. Estas empresas buscan ubicaciones cercanas a los principales corredores de transporte y servicios logísticos avanzados.

Operadores de centros de distribución: Los centros de distribución son esenciales para la gestión de la cadena de suministro de muchas empresas. Estos operadores buscan naves industriales que les permitan almacenar y distribuir productos de manera eficiente, con espacios adaptados para el almacenamiento en estanterías y el movimiento de mercancías.

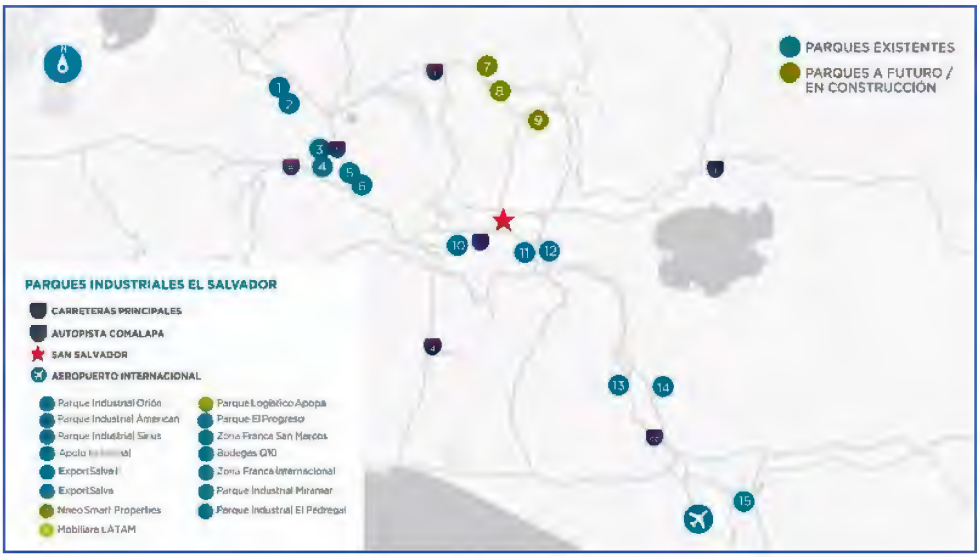
Empresas de comercio electrónico: El crecimiento del comercio electrónico ha generado una mayor demanda de espacios industriales adaptados a las necesidades de las empresas que operan en este sector. Las naves industriales que ofrecen instalaciones para la logística de comercio electrónico, como áreas de preparación de pedidos y almacenamiento de inventario, son atractivas para estas empresas.

Al profundizar este análisis, se observan las siguientes empresas del sector industrial y logístico.

UBICACIONES RELEVANTES	DISTANCIA DE PROYECTO (KM)
Ruta #1	0.1
San Salvador	15.0
Aeropuerto Internacional San Salvador	57.4
[illegible]	
Coca Cola Company	0.1
CEDI Almacenes Vidri	1.0
CEDI Lactolac	2.0
Lemus	2.2
Imberton	2.6
CEDI Super Repuestos	2.8
DHL	3.8
TLA Logistics	3.8
CEDI Walmart	5.4
Ransa	8.5

Fuente: “Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador” de Cushman & Wakefield

Determinación de zonas de influencia



Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield

Los clientes potenciales son empresas establecidas en diversos sectores, como importación, maquiladoras, comunicación y transporte, que buscan adquirir una bodega industrial.

En la zona de influencia, se han observado las siguientes tendencias destacadas:

Ubicación relevante: En los últimos 24 meses, varias empresas, como FedEx, Vidri, Freund, Super Repuestos y Casa del Repuesto, se han trasladado a Nejapa. Se espera que esta tendencia continúe en el corto y mediano plazo.

Capacidad de las naves industriales: Existe una demanda significativa de naves logísticas de última generación, donde los usuarios buscan aumentar sus inventarios en instalaciones más eficientes para garantizar la continuidad de sus operaciones y satisfacer las necesidades de sus clientes.

Precio de alquiler: El precio de alquiler ofrece una rentabilidad muy atractiva en comparación con otros parques industriales.

Crecimiento comprobado: El submercado de Nejapa se ha posicionado como el corredor industrial de mayor crecimiento en El Salvador en los últimos 5 años, principalmente debido a su excelente conectividad vial.

Estas tendencias señalan un mercado dinámico y prometedor en el sector industrial de Nejapa, donde las empresas encuentran una ubicación estratégica, instalaciones modernas y una rentabilidad atractiva. Estas características hacen de Nejapa un destino atractivo para las empresas que buscan establecerse en una zona en crecimiento y con acceso eficiente a las principales vías de transporte.

b) Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto

El mercado de naves industriales en El Salvador está influenciado por diversas fuerzas y tendencias que impactan su dinámica. A continuación, se presenta un análisis de las principales fuerzas de mercado y tendencias relevantes:

Crecimiento económico: Según datos proporcionados por el Banco Central de Reserva, El Salvador experimentó un crecimiento económico del 2.6% durante el año 2022, lo cual representa el segundo año consecutivo de un crecimiento superior al promedio histórico posterior a la pandemia. Para el año 2023, se proyecta que el crecimiento se sitúe en un rango del 2% al 3%.

Ubicación estratégica: La ubicación geográfica de El Salvador en el corazón de Centroamérica le confiere una ventaja competitiva como punto de acceso para el comercio regional. Esta ubicación estratégica atrae inversiones y fomenta la demanda de naves industriales para facilitar la distribución eficiente de productos en la región.

Infraestructura logística: El desarrollo y mejora de la infraestructura logística en El Salvador, como carreteras, puertos y aeropuertos, contribuye a fortalecer el mercado de naves industriales. Una infraestructura eficiente facilita el movimiento de mercancías y reduce los costos logísticos, lo que a su vez impulsa la demanda de espacios industriales.

Políticas gubernamentales: Las políticas y regulaciones del gobierno tienen un impacto significativo en el mercado de naves industriales. Las medidas que promueven la inversión extranjera simplifican los trámites burocráticos y brindan incentivos fiscales pueden estimular el crecimiento del sector industrial y, por ende, la demanda de naves industriales.

En términos de tendencias, se observan las siguientes:

- Desarrollo de parques industriales: Existe una tendencia creciente hacia el desarrollo de parques industriales en El Salvador. Estos parques ofrecen infraestructura y servicios especializados para empresas, lo que atrae inversiones y promueve la expansión del sector industrial.
- Mayor demanda de espacios flexibles: Se observa un aumento en la demanda de espacios industriales flexibles que se adapten a las necesidades cambiantes de las empresas. Esto incluye la disponibilidad de opciones de alquiler a corto plazo, espacios modulares y facilidades para la logística de comercio electrónico.
- Sostenibilidad y eficiencia energética: Existe una creciente conciencia sobre la sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética en el sector industrial. Las empresas buscan espacios industriales que incorporen prácticas sostenibles y tecnologías eficientes en términos de energía y recursos.

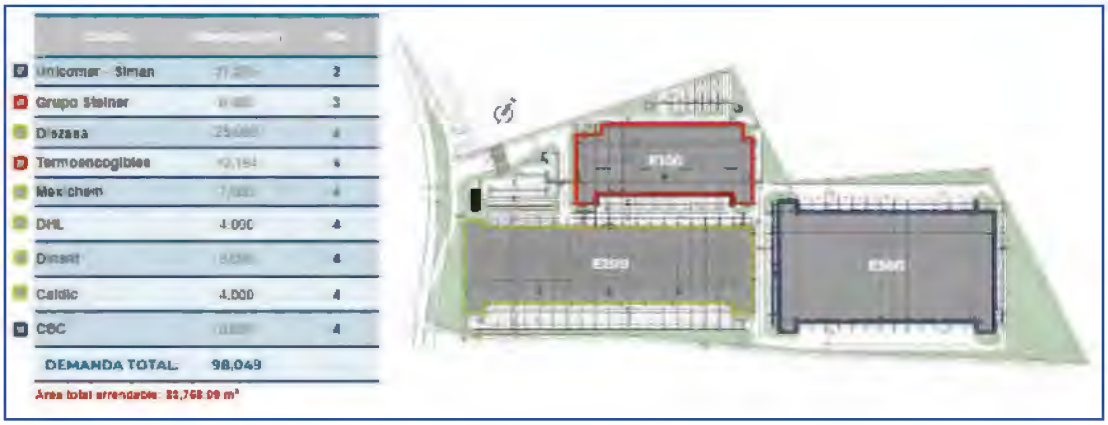
Mercado Inmobiliario Industrial & logístico – El Salvador

Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield

En la imagen anterior, se observa los principales submercados identificados, colocado a Nejapa como número 1, ubicación en la que se desarrollara el proyecto.

La información recopilada y el análisis antes realizado, da validez al atractivo del proyecto y sirve de insumo para configurar la distribución de las áreas del proyecto, la cual se ve reflejada de la siguiente manera:

Demanda Actual



Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield

Como se logra apreciar en la imagen anterior, la demanda del proyecto se estimó a través de clientes potenciales que fueron contactados, el resultado de este ejercicio es un área arrendable de 98,049m^2, clasificados de la siguiente manera:

- Unicomer-Siman: Con cierre de contrato. (27,275m^2)
- Grupo Steiner: En Negociaciones. (6,580m^2)

- Demas empresas: Propuestas y análisis varios. (64,194m^2)

PROSPECTOS	TIER	M²	EDIFICIO	SIGUIENTES PASOS	PROBABILIDAD DE CIERRE
Unilever – Sherwin	2	27,275	[illegible]	En proceso de firma de contrato de arrendamiento. Ya el contrato se encuentra aprobado por ambas partes	[illegible]
Grupo Warner	3	6,580	E100	Proyecto presentado por parte de la JD de Grupo Warner. En proceso de firma de carta de intención para entrar a contratar	20%
Drazasa	4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80%
Termoenergéticos	4	10,194	E100	El proyecto está en evaluación final por parte de Termoenergéticos.	80%
Maxichem	4	7,000	E200	Está revisando la propuesta enviada	TBC
DHL	4	[illegible]	[illegible]	Están evaluando diferentes proyectos y están en proceso de toma de decisión	TBC
Dinant	4	[illegible]	E200	Están evaluando diferentes proyectos y están en proceso de toma de decisión	TBC
Cecilio (BTM)	4	4,000	[illegible]	Debido a la operación de la empresa se están analizando algunos cambios de diseño requeridos en el proyecto para presentar una propuesta actualizada.	TBC
CBC	4	[illegible]	[illegible]	La empresa se encuentra en un proceso de relación del proyecto y Nexo Logistics de de los costos para bodegas. Indican que deben de estar en la zona de Nejapa/Apopa	TBC

Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield

En cuanto a la política de demanda, esta permite crecimientos, dado que es posible realizar ampliación a las bodegas para aumentar el inventario disponible de metros cuadrados de almacenamiento rentables.

La política de demanda está basada en el cumplimiento de los mejores estándares de construcción para naves industriales, que puedan ser aceptado por los posibles clientes ya previamente identificados. Por lo tanto, la estrategia sobre la que se basa la política de demanda es el ofrecimiento del producto más adecuado a las necesidades de sus clientes, de la misma forma, se destaca el uso de terceros para la comercialización y para llevar a cabo las estrategias de promoción.

c) Análisis de Precio, Sensibilidad y oferta

A continuación, se presenta los inventarios construidos, en proceso y los precios promedio de lista por metro cuadrado, filtrado por ubicación.

Submercado	Inventario Construido (m^2)	Proyección de Inventario Futuro (m^2)	Precio Promedio de Lista US$/$m^2$
La Libertad	436,000	105,000	$5.70
Nejapa	0	143,800	$7.00
La Paz	236,000	91,000	$5.00
San Salvador	82,500	–	$4.90
Totales	754,500	339,800	$5.65

Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield

El submercado de Nejapa tiene un precio promedio de $7.00 por metro cuadrado. Este precio es ligeramente más alto en comparación con otros submercados, principalmente debido a la disponibilidad limitada de espacios industriales en la zona, tal como se muestra en la siguiente imagen.

SUBMERCADO	INVENTARIO (m^2)	DISPONIBILIDAD (m^2)	TASA DE VACANCIA	EN CONSTRUCCIÓN (m^2)	PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER (Logística)	PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER (Industrial)
Nejapa	178.821	0	0,00%	0	$6.00	-
Carretera Sta Lucía	374.000	16.000	4,28%	16.000	$5,17	$4,52
Carretera [illegible]	303.500	29.200	9,62%	0	$4,25	$3,85
TOTALES EL SALVADOR	**856.321**	**45.200**	**5,28%**	**16.000**	**$5,14**	**$4,18**

CLASE	INVENTARIO (m^2)	DISPONIBILIDAD (m^2)	TASA DE VACANCIA	EN CONSTRUCCIÓN (m^2)	PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER (Logística)	PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER (Industrial)
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	16.000	[illegible]	[illegible]
Clase B	295.221	12.000	4,06%	0	$4,88	$3,91
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]
TOTALES EL SALVADOR	**856.321**	**45.200**	**5,28%**	**16.000**	**$4,92**	**$3,99**

Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield

En el siguiente cuadro podremos ver un panorama general de la disponibilidad actual:

Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield

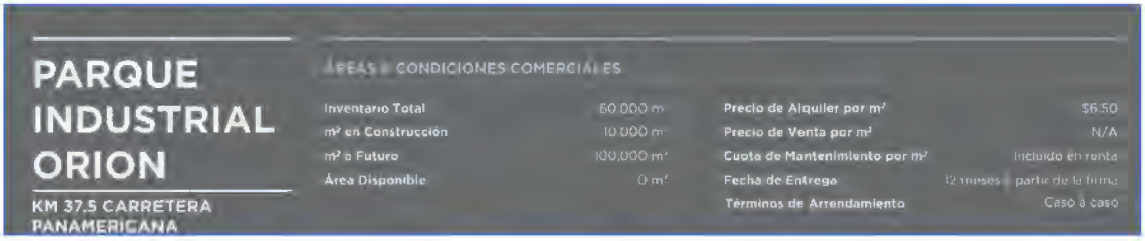
Es relevante destacar que los precios establecidos por metro cuadrado se sitúan dentro de los rangos actuales del mercado. En específico se encuentran en un precio intermedio en relación con

la competencia que se encuentra en construcción, dado que sus precios van desde US$6.50 hasta US$7.55. Estos datos específicos se analizan con mayor detalle en el estudio de la competencia, donde se evalúa la oferta existente en el mercado y se comparan los precios practicados por otros actores del sector.

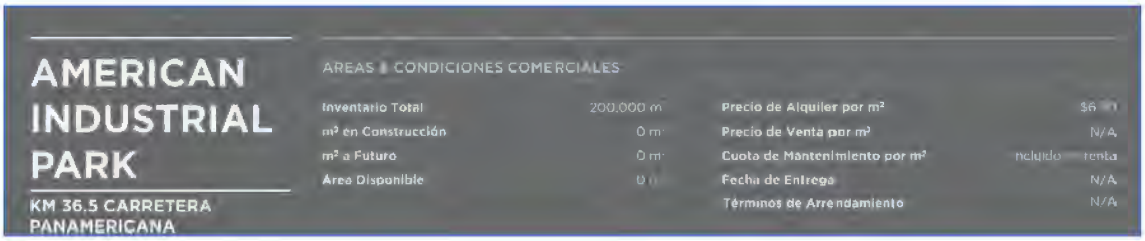
La absorción neta, de la ubicación en cuestión no se pudo estimar, dado que esta resulta en 100.00%, en función de la poca oferta que se presenta, en cuanto al tiempo estimado para arrendar, este no se puede precisar, debido a que es a petición de parte la motivación del proyecto desarrollado en este estudio.

d) Análisis de la Competencia

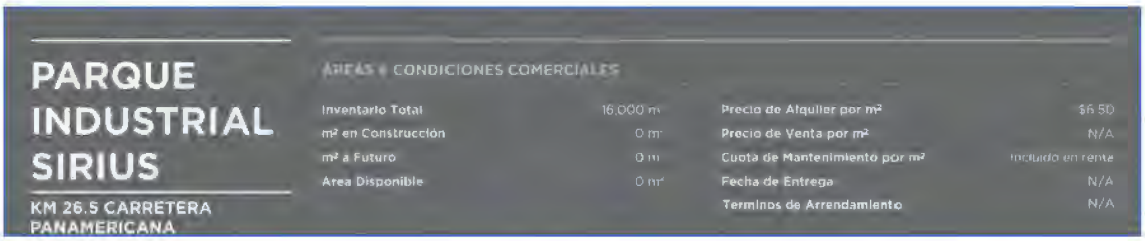
En El Salvador existen 15 parques industriales de los cuales 12 ya están establecidos y 3 se encuentran en construcción, detallándose a continuación:



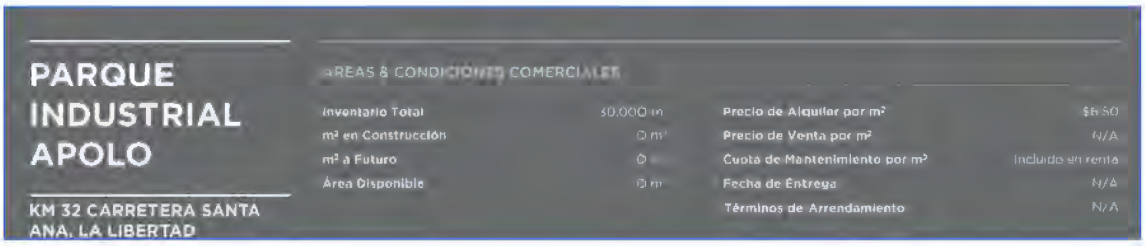
Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield



Fuente: “Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador” de Cushman & Wakefield

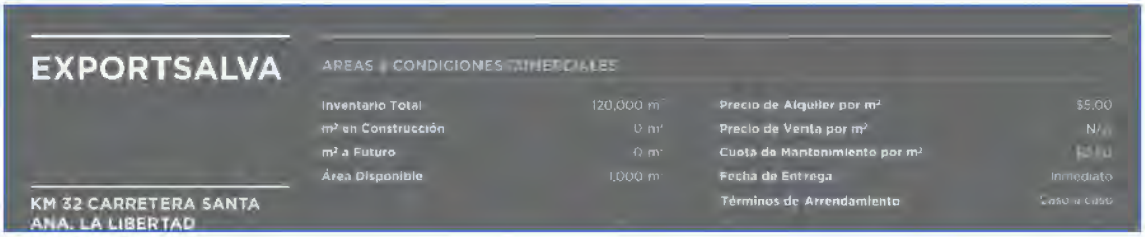


Fuente: “Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador” de Cushman & Wakefield

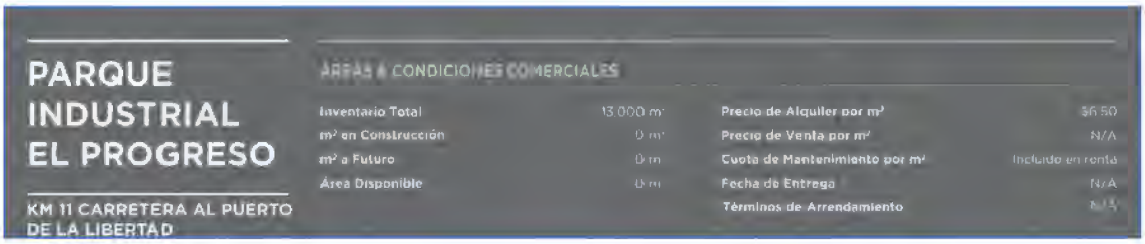


Fuente: “Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador” de Cushman & Wakefield

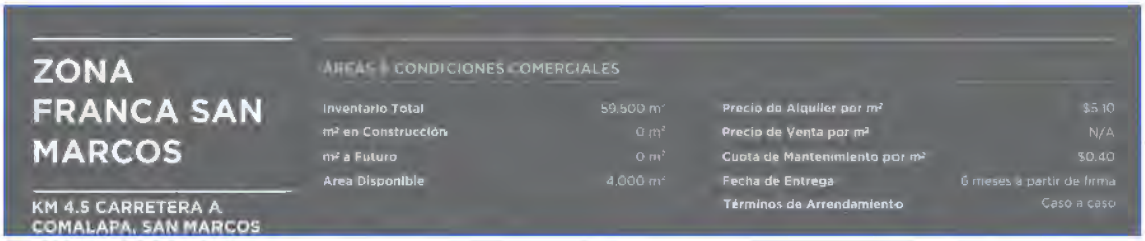
Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield



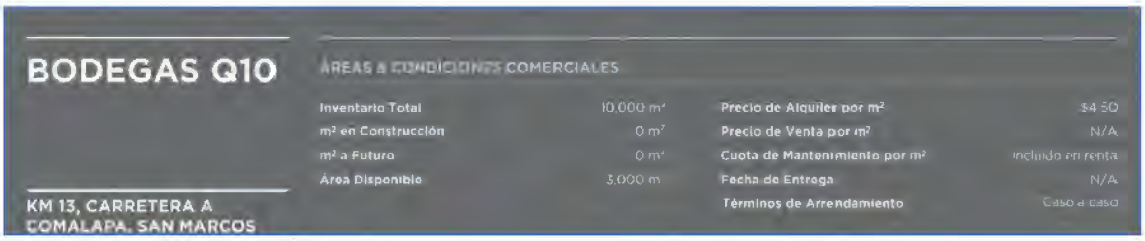
Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield



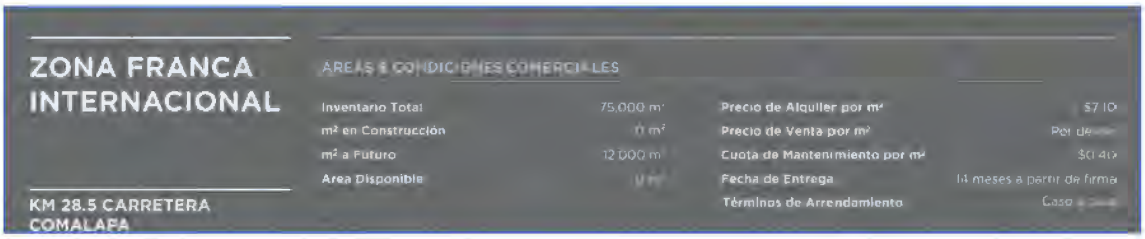
Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield



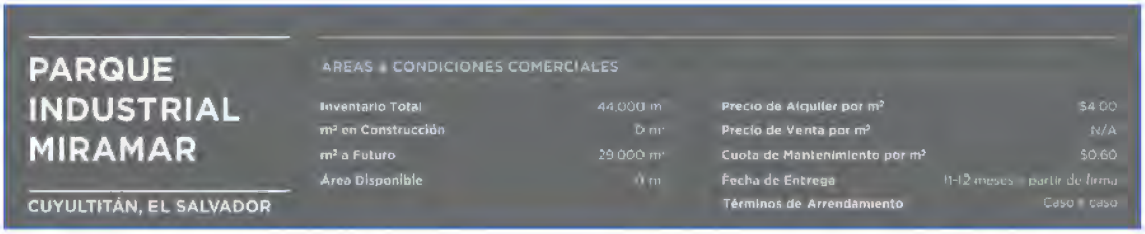
Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield



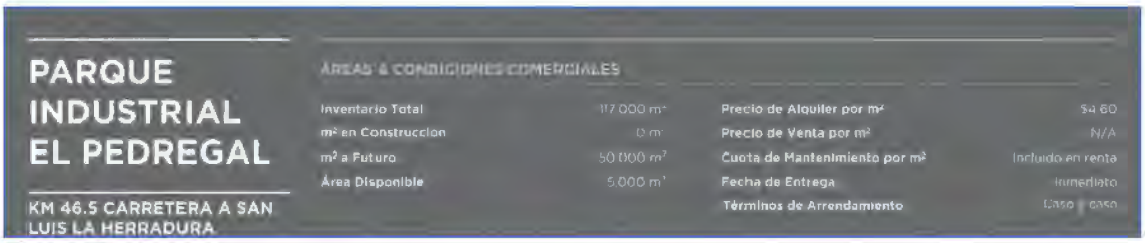
Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield



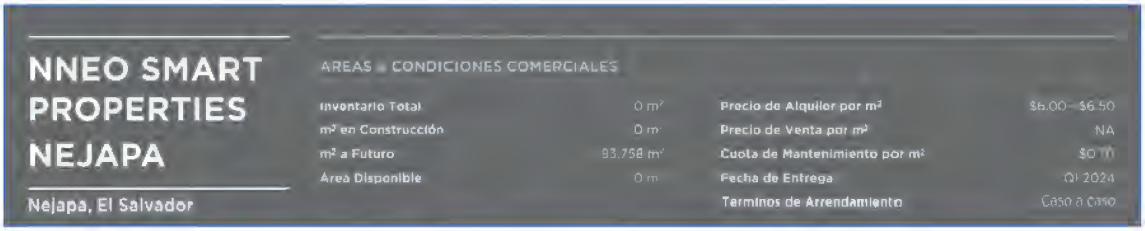
Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield



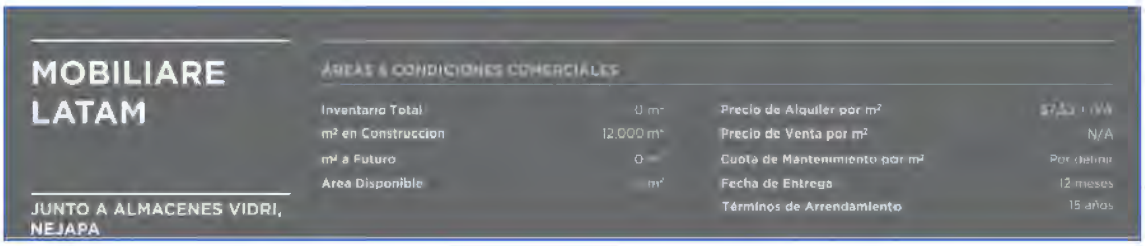
Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield



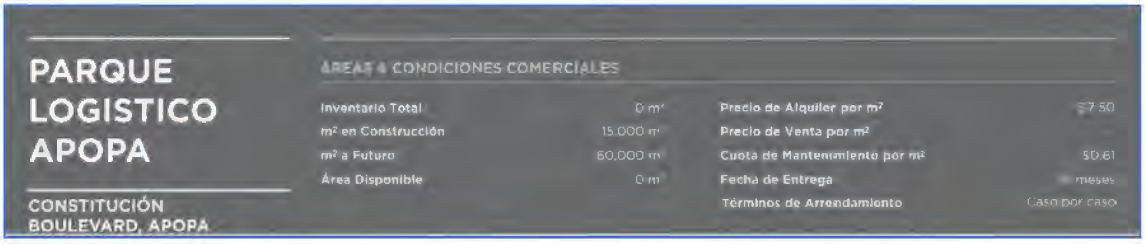
Fuente: “Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador” de Cushman & Wakefield



Fuente: “Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador” de Cushman & Wakefield



Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield



Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield

Resumen de la competencia

Proyecto	Clase	Nicho Mercado	Régimen	Disponibilidad Actual m²	Disponibilidad Futura m²	Escenario de Negocio	Comentarios
[illegible]	A	[illegible]	Zona Franca & Local	0	[illegible]	Alquiler	[illegible]
[illegible]	A	[illegible]	Zona Franca	0	0	Alquiler	[illegible]
Parque Industrial Sitio	A	[illegible]	Local & PSI	0	0	Alquiler	[illegible]
Apolo Industrial	[illegible]	[illegible]	Zona Franca & Local	0	0	Alquiler	Sin disponibilidad actual
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	5 000	Alquiler	[illegible]
Exportselva	[illegible]	[illegible]	Zona Franca	1 000	[illegible]	Alquiler	[illegible]
Nitex Smart	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]	Proyecto a futuro
Mobiliare LATAM	A	[illegible]	Local	0	0	Alquiler	Proyecto a futuro
Parque [illegible]	A	[illegible]	Local	0	[illegible]	[illegible]	Proyecto a futuro
Parque El [illegible]	[illegible]	[illegible]	Zona Franca & Local	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]
Zona Franca San Marcos	[illegible]	Industrial	Zona Franca	4 [illegible]	0	Alquiler	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	Local & PSI	3 000	0	[illegible]	[illegible]
Zona Franca Internacional	[illegible]	[illegible]	Zona Franca & Local	0	[illegible]	Alquiler / Venta	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	Zona Franca	0	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Parque Industrial El Pedregal	C	Industrial	Zona Franca	[illegible]	50 000	Alquiler	[illegible]
Totales				14 500	339 758		

Fuente: "Análisis industrial de mercado logístico e industrial El Salvador" de Cushman & Wakefield

En la actualidad, el total de metros cuadrados en todos los parques industriales alcanza aproximadamente 339,758m², con 14,500m² disponibles. El proyecto se destaca con una oferta de 83,758m², posicionándose como el segundo parque industrial más grande después de Parque Industrial Orión, compartiendo la misma categoría "Clase A".

En cuanto a la ubicación, hay otros dos proyectos en construcción en la misma zona. Mobiliare LATAM en Nejapa está construyendo 12,000m² disponibles, también clasificados como "Clase A", lo que representa una competencia directa. Por otro lado, el Parque Logístico Apopa cuenta con una disponibilidad de 60,000m². Los precios observados para ambos competidores son de US$6.50 y US$7.50 por metro cuadrado.

f) Pautas de Comercialización

El encargado de la comercialización del proyecto será la empresa LatAm Logistic Properties, la que se ha desempeñado como desarrollador, propietario y operador líder de logística moderna real.

La expansión de la empresa a nuevos mercados se basa en la continuidad en las relaciones a largo plazo que han forjado con sus clientes potenciales que cuentan con operaciones regionales.

Por lo que la principal estrategia de comercialización es la colocación de las naves industriales en arrendamiento, con clientes de su cartera ya existente con operaciones regionales en Centro América, a continuación, se muestra algunos de los clientes sobresalientes.

Fuente: Corporate Overview Andean & CAM Regions de Latam Logistic Properties

h) Indicaciones de Profesionales para Realizar Estudio

A continuación, en la siguiente tabla se detalla el listado de profesional que intervinieron en la elaboración de este Estudio de Mercado:

Empresa	Tipo de Profesional
Cushman & Wakefield	Profesional Externo

3.RIESGOS DEL PROYECTO:

A continuación, se desarrollan los distintos riesgos y/o factores de riesgo asociados al Proyecto, así como las respectivas medidas de mitigación de estos:

a) Riesgo de las proyecciones financieras

El Carácter Estimatorio de las Proyecciones Financieras se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de que los resultados financieros proyectados no se materialicen, ya sea durante la fase de construcción y desarrollo del proyecto o en la operación prevista del negocio en funcionamiento. Este riesgo puede manifestarse a través de variaciones adversas en los ingresos y costos estimados al inicio del proyecto.

Medidas de mitigación:

i) La estimación de la demanda se basa en estudios de mercado exhaustivos realizados por empresas con experiencia, lo que permite obtener una estimación realista del potencial de generación de ingresos del proyecto a corto, mediano y largo plazo.

ii) Se contratan empresas con amplia experiencia en la planificación, diseño y construcción de proyectos inmobiliarios similares para obtener una visión realista del monto total de inversión necesario para el proyecto.

iii) Se toman medidas legales preventivas, como la firma de garantías y fianzas de buena ejecución y cumplimiento, para contar con respaldo legal y financiero en caso de ser necesario.

iv) Se analiza la viabilidad del proyecto considerando la variabilidad inherente en su estructura de ingresos, inversión, costos y gastos mediante simulaciones y evaluaciones integrales, que demuestran que el proyecto es viable.

Las medidas de mitigación implementadas frente a este riesgo se basan en la generación de proyecciones financieras con enfoque conservador.

En primer lugar, se desarrollan proyecciones financieras que consideran escenarios altamente conservadores. Esto implica contemplar situaciones adversas y supuestos más cautelosos en términos de ingresos, gastos y rentabilidad del proyecto. Al considerar estos escenarios conservadores, se busca reducir la incertidumbre y tener una visión más realista de los posibles resultados financieros.

Además, se emplean modelos financieros probabilísticos en lugar de los modelos determinísticos tradicionales. Estos modelos tienen en cuenta la aleatoriedad inherente a los factores de riesgo asociados. Se utilizan técnicas estadísticas y de simulación para evaluar diferentes escenarios y calcular las probabilidades de ocurrencia de cada uno. Se enfoca en escenarios con una probabilidad mínima del 95.00% de ocurrencia, lo que garantiza una mayor confiabilidad en los resultados.

Al utilizar modelos financieros probabilísticos y generar proyecciones con escenarios altamente conservadores, se pretende tener una evaluación más rigurosa y precisa de la rentabilidad, recuperación y generación de ingresos del proyecto. Estas medidas ayudan a reducir la exposición a riesgos imprevistos y permiten tomar decisiones informadas y estratégicas.

b) Riesgo de Siniestros

El riesgo de eventos adversos en la operatividad del proyecto se refiere a la posibilidad de que la actividad normal del proyecto se vea afectada por eventos imprevistos y desfavorables, como inundaciones, huracanes, terremotos, incendios, erupciones volcánicas, accidentes viales y actos terroristas, entre otros.

Estos eventos adversos pueden tener un impacto parcial o total en las proyecciones iniciales del proyecto, ya sea durante su fase de desarrollo o en el contexto de su funcionamiento diario, lo que resulta en una variabilidad en la generación de ingresos y/o en los gastos incurridos, afectando así la rentabilidad del proyecto.

Para mitigar este riesgo, el proyecto implementa estrategias de mitigación como la contratación de seguros de cobertura contra todo riesgo. Estos seguros brindan protección financiera en caso de que ocurra algún evento adverso que afecte la operatividad del proyecto, cubriendo los costos de reparación, reemplazo o reconstrucción necesarios.

Además, se contratan seguros de lucro cesante, los cuales proporcionan una compensación por la pérdida de ingresos que pueda

resultar de la interrupción o disminución de la actividad del proyecto debido a eventos adversos. Estos seguros ayudan a mitigar las pérdidas financieras y a mantener la estabilidad económica del proyecto durante periodos de interrupción.

Al tomar estas medidas, el proyecto busca protegerse financieramente y asegurar la continuidad de sus operaciones frente a eventos adversos, minimizando así el impacto negativo en la generación de ingresos y la sostenibilidad económica a largo plazo.

c) Riesgo de Ubicación

El riesgo de ubicación se refiere al conjunto de riesgos derivados de los posibles cambios que puedan ocurrir en la zona geográfica donde se llevará a cabo el proyecto y el impacto que dichos cambios pueden tener en las estimaciones de rentabilidad de este.

Este conjunto de riesgos incluye:

- **Costos logísticos:** Una ubicación desfavorable puede resultar en costos logísticos más altos, como mayores distancias para la entrega de materias primas o productos terminados, lo que puede afectar la eficiencia y rentabilidad de las operaciones.
- **Infraestructura deficiente:** Si la ubicación no cuenta con una infraestructura adecuada o experimenta problemas con el suministro de servicios públicos, como electricidad o agua, esto puede interrumpir la producción y generar costos adicionales para solucionar los problemas.
- **Impacto del entorno:** Dependiendo de la ubicación, pueden surgir impactos negativos del entorno, como ruido, contaminación ambiental o restricciones regulatorias que limiten las actividades permitidas en la zona. Estos factores pueden afectar la productividad y la imagen de la empresa.
- **Acceso a mercados y clientes**: Una ubicación inadecuada puede dificultar el acceso a los mercados objetivo y a los clientes potenciales. Si la nave industrial está lejos de los principales centros de consumo o no está convenientemente ubicada para atender a los clientes, puede generar desafíos en la captación y retención de clientes.
- **Riesgos de seguridad:** Dependiendo de la ubicación, pueden existir riesgos de seguridad específicos, como delincuencia, vandalismo o problemas de seguridad laboral. Es importante

evaluar y mitigar estos riesgos mediante medidas de seguridad adecuadas.

- **Cambios en el entorno:** A lo largo del tiempo, la ubicación puede experimentar cambios en el entorno circundante, como el desarrollo de nuevas zonas residenciales, cambios en la zonificación o modificaciones en la infraestructura cercana. Estos cambios pueden afectar la viabilidad y la rentabilidad a largo plazo de la nave industrial

Para mitigar estos riesgos, se llevaron a cabo las siguientes acciones:

- **Análisis exhaustivo de la ubicación:** Realizar un análisis detallado de la ubicación considerando los costos logísticos, evaluando la accesibilidad a las principales vías de transporte y analizando la distancia a proveedores y clientes clave. Esto permitirá identificar ubicaciones más favorables que minimicen los costos logísticos y faciliten la eficiencia operativa.
- **Evaluación de la infraestructura:** Realizar una evaluación exhaustiva de la infraestructura existente en la ubicación considerando los servicios públicos, como electricidad y agua, así como la calidad de las carreteras y las telecomunicaciones. Esto ayudará a asegurar que la ubicación seleccionada cuente con una infraestructura adecuada que respalde las operaciones de la nave industrial.
- **Cumplimiento normativo y mitigación ambiental:** Realizar una evaluación de los posibles impactos negativos del entorno, como ruido, contaminación o restricciones regulatorias, y asegurarse de que la ubicación cumpla con las normativas y regulaciones aplicables. Además, implementar medidas de mitigación ambiental para minimizar cualquier impacto negativo en el entorno y cumplir con los estándares ambientales.
- **Investigación de mercado:** Realizar un análisis exhaustivo del mercado objetivo y los clientes potenciales, evaluando la proximidad de la ubicación a los principales centros de consumo y asegurándose de que la nave industrial esté convenientemente ubicada para atender a los clientes. Esto permitirá maximizar el acceso al mercado y facilitar la captación y retención de clientes.
- **Seguridad integral:** Implementar un enfoque integral de seguridad que incluya la instalación de sistemas de seguridad, la contratación de servicios de vigilancia, el establecimiento de protocolos de seguridad laboral y la promoción de una cultura de seguridad en el lugar de trabajo.

Esto ayudará a mitigar los riesgos de seguridad y proteger tanto las instalaciones como al personal.

d) Riesgo de Financiamiento

El riesgo de financiamiento se refiere a la posibilidad de que el proyecto encuentre dificultades para obtener los recursos necesarios en los plazos, criterios y condiciones deseadas para las diferentes etapas de su desarrollo. Es fundamental que estos proyectos cuenten con la capacidad de cumplir con sus compromisos tanto a corto como a largo plazo, asegurando liquidez y solvencia respectivamente.

Los riesgos de financiamiento a corto plazo, también conocidos como riesgos de liquidez, pueden afectar el desarrollo normal de las actividades del proyecto, especialmente en su fase de desarrollo, al retrasar los pagos a proveedores clave y alterar los plazos proyectados.

Por otro lado, los riesgos de financiamiento a largo plazo, o riesgos de solvencia, pueden impactar la capacidad de finalizar el proyecto según las condiciones y estipulaciones iniciales, generando retrasos e incluso impidiendo su conclusión.

Para mitigar estos riesgos, el proyecto se enfoca en diversificar las fuentes de financiamiento, incluyendo capital propio, capital de terceros y financiamiento en el sector financiero. Esta diversificación garantiza la disponibilidad de alternativas para cubrir las brechas de financiamiento que puedan surgir.

Al buscar diversas fuentes de fondeo, el proyecto se asegura de tener flexibilidad y opciones para enfrentar cualquier desafío en términos de financiamiento. Esto permite gestionar de manera más efectiva el riesgo de financiamiento, reduciendo la dependencia de una única fuente y mejorando la capacidad de cumplir con los compromisos financieros en todas las etapas del proyecto.

e) Riesgo en la ejecución del proyecto

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que ocurran fallas o retrasos en la ejecución de las actividades de construcción del proyecto. Estas fallas o retrasos pueden deberse a diversos factores, como problemas en la planificación, la gestión de recursos, la disponibilidad de materiales, la capacidad de los contratistas o subcontratistas, cambios en los requerimientos técnicos o de diseño, entre otros.

Para mitigar este riesgo, se lleva a cabo un riguroso proceso de selección de proveedores, enfocándose en aquellos que cuentan con un historial probado en la gestión y desarrollo exitoso de proyectos similares. Se considera su experiencia, capacidad técnica, reputación en el mercado y cumplimiento de plazos. La selección se basa en criterios objetivos y se realiza mediante un

análisis exhaustivo de los antecedentes y referencias de los proveedores.

La elección de proveedores con experiencia previa en proyectos similares proporciona garantías adicionales de que están familiarizados con los desafíos y requisitos específicos del tipo de construcción en cuestión. Su conocimiento y experiencia contribuyen a minimizar los riesgos asociados a posibles fallas o retrasos en la ejecución.

f) Riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicio complementarios en el proyecto

se refieren a los posibles riesgos y desafíos asociados con las responsabilidades y compromisos relacionados con el equipamiento y los servicios complementarios necesarios en una nave industrial. Estos riesgos pueden incluir problemas en la adquisición, instalación, mantenimiento y funcionamiento de los equipos, así como en la provisión de los servicios necesarios para el buen funcionamiento de la nave industrial.

Para mitigar este riesgo, se busca seleccionar proveedores confiables y calificados, para aumentar la probabilidad de recibir equipos y servicios de calidad, que cumplan con los requisitos y plazos establecidos. Estos proveedores tendrán un historial demostrado de éxito en proyectos similares, lo que proporciona una mayor confianza en su capacidad para cumplir con las obligaciones y entregar resultados satisfactorios.

Además, es importante realizar una evaluación exhaustiva de los proveedores potenciales, teniendo en cuenta factores como su experiencia, capacidades técnicas, referencias de clientes anteriores y cumplimiento de normas y regulaciones. Esta evaluación rigurosa ayudará a identificar a los proveedores más adecuados y confiables para el proyecto.

g) Riesgo de Contracción en la Demanda Inmobiliaria

se refiere a la posibilidad de una disminución en la demanda de naves industriales debido a tendencias o factores que pueden afectar el mercado inmobiliario. Estos factores pueden incluir cambios en las condiciones económicas, fluctuaciones en la actividad industrial, evolución de los patrones de consumo, avances tecnológicos, cambios regulatorios o políticas gubernamentales.

Para mitigar este riesgo, como principal estrategia se realiza diversificación de la cartera de inquilinos: lo que consiste en buscar una diversificación en los sectores y tipos de empresas que ocupan las naves industriales. Esto reduce la dependencia de

un solo sector y proporciona una mayor estabilidad ante posibles contracciones en la demanda de un sector específico.

4.ASPECTOS TÉCNICOS:

a) Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas.

La presente memoria descriptiva contiene la información básica de las características físicas, usos de la tierra, servicios públicos, de infraestructura y edificaciones, pertinentes al proyecto de referencia.

Las obras se desarrollarán en un terreno ubicado en el Municipio de Nejapa; en zona Z4NJ1, justamente al Este de las instalaciones de la Planta de la Coca Cola, sobre la carretera Apopa-Sitio El Niño (RN07W), con un área de 231,000.99 m² según la suma de las áreas de terreno actualmente desafectado más terreno de matrícula 6022623200000.

1. Descripción del proyecto

1.1. Propósito y necesidad del proyecto propuesto

El objetivo del proyecto en estudio es establecerse como un Complejo de naves de extenso tamaño dedicadas a Centros Logísticos e Industriales. El proyecto consiste en el desarrollo de cuatro naves que van desde los 11,000.00 a superiores a los 50,000.00 m² que en su totalidad suma 109,525.93 m² de bodegas, distribuidas en un eje ortogonal de Suroeste a Nor-Este con calles de ancho suficiente para el tráfico de vehículos livianos y para camiones con contenedores. Dentro del complejo se tendrán edificios periféricos para la atención del personal que trabajará en el complejo, así como para los servicios con los que debe proveerse de servicios (cuarto eléctrico, cuarto de bombas, planta de tratamiento de aguas servidas, cuarto de seguridad y caseta de acceso controlado, taller, comedor, baños, servicios sanitarios y área administrativa).

El concepto y diseño del proyecto en mención responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; Sino de sostenibilidad y consecuente desarrollo.

1.2. Descripción de características del proyecto

La operación del Complejo se engloba en el área de traslado de enseres y mercaderías y conlleva horarios de trabajo que pueden extenderse durante las 24 horas. La mecánica de trasiego de mercadería se hará con montacargas en la zona interna del proyecto y camiones con contenedor que llevarán las mismas a su destino

final. Dicho proyecto será de logística clase A, entendiéndose una industria seca que no demanda demasiado consumo de agua y sus aguas residuales son del tipo Ordinario

El complejo quedará cerrado en todo su perímetro con una malla ciclón a tres metros de altura y el acceso al mismo será por un solo punto con casetas de guardas y control de seguridad. El complejo se completa con zonas de parqueo tanto para vehículos livianos como para contenedores y zonas verdes.

1.3. Localización del proyecto

El terreno donde se construirá el proyecto está ubicado en el Municipio de Nejapa; en zona Z4NJ1, justamente al Este de las instalaciones de la Planta de la Coca Cola, en coordenadas: 13.817327117909048, -89.24255627296199

Ilustración 5: Localización del proyecto.

Fuente: Elaboración propia.

1.4. Colindantes y sus actividades

- Norte – Tres Montañas S.A. de C.V.
- Oriente – Lotificación Galera Quemada con calle vecinal de ancho variable de por medio.
- Poniente – Embotelladora Salvadoreña S.A. de C.V.
- Sur – Lotificación Granja Galera Quemada, con carretera que de Nejapa conduce a Quezaltepeque.

Para tener una mejor visualización de los colindantes, ver plano topográfico mas adelante en el apartado b.

Ilustración 4: colindantes del proyecto.

Fuente: Elaboración propia.

1.5. Topografía del terreno

La topografía del inmueble posee una altimetría regularmente plana, con pendientes y porciones onduladas (5 - 12%) dominante en el terreno. Se observa en interior del inmueble quebrada de drenaje natural.

1.6. Acceso

De acuerdo con lo mencionado en el Estudio de Tráfico realizado el proyecto será cerrado en todo su perímetro con una malla ciclón a tres metros de altura, el acceso al mismo será por un solo punto con casetas de seguridad; contará con zonas de parqueo tanto para vehículos livianos como para contenedores y zonas verdes.

Además, se determina que la zona de influencia directa de NNeo Smart Properties se extiende 3 km hacia al este y 3 km hacia el oeste de la carretera SAL37N y RN07W.

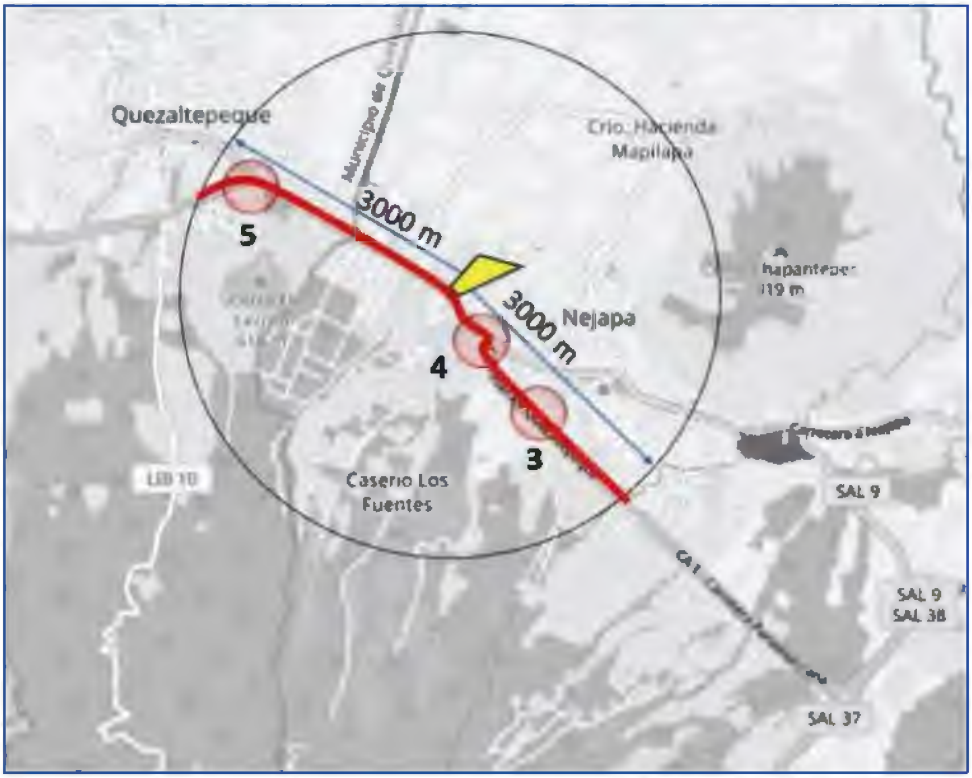


Ilustración 6: Intersecciones mayores dentro de la zona de influencia directa.

Fuente: Estudio de impacto al Sistema de Movilidad ocasionado por el desarrollo del proyecto NNeo Smart Properties.

1.7. Distribución de las áreas

Los espacios proyectados en el plan de ocupación del inmueble se muestran en el siguiente cuadro resumen de áreas:

TABLA AREAS	AREA m2	AREA VARAS CUADRADAS
BODEGA 100	10 887.92 m2	15 582 VARAS CUADRADAS
BODEGA 200	27 922.85 m2	39 962 VARAS CUADRADAS
BODEGA 300	31 748.88 m2	45 438 VARAS CUADRADAS
GARITA DE ACCESO	40.5 m2	57.96 VARAS CUADRADAS
EDIFICIO DE SOPORTE	134 m2	191.8 VARAS CUADRADAS
CUARTO ELECTRICO 1	26.5 m2	37.93 VARAS CUADRADAS
CUARTO ELECTRICO 2	26.5 m2	37.93 VARAS CUADRADAS
CALLES, ANDENES Y ESTACIONAMIENTOS	71820.03 m2	102 785 VARAS CUADRADAS
TOTAL CONSTRUCCION	142 607,18 m2	204 093 VARAS CUADRADAS
AREAS VERDES	29 750.21 m2	42 577 VARAS CUADRADAS
AREA DE LOTE	172 357.39 m2	246 669 VARAS CUADRADAS

Tabla 2: Distribución general de áreas del proyecto

1.8. Descripción de áreas del proyecto

El concepto y diseño del proyecto responde a un análisis consciente de variables no sólo de mercado, servicios, seguridad y accesibilidad que requiere cualquier proyecto de esta naturaleza; sino de protección y compensación ambiental al haber considerado las preocupaciones que privan en la municipalidad de Nejapa y los pobladores de las comunidades del sector.

El proyecto contempla una distribución de áreas donde se proyecta la construcción de una infraestructura que cuenta con los siguientes componentes:

1.8.1. Estacionamientos y otros

El proyecto contará con un total aproximado de 605 estacionamientos distribuidos alrededor de las edificaciones en tres grandes zonas: poniente, norte y oriente. La superficie total de estacionamientos, calles y andenes es de 10,537.50 m^2.

1.8.2. Edificio

El proyecto contempla la construcción de tres bodegas dedicadas a Centros Logísticos e Industriales, edificios periféricos para la atención del personal que trabajará en el complejo, así como para los servicios con los que debe proveerse de servicios (cuarto eléctrico, cuarto de bombas, planta de tratamiento de aguas servidas, cuarto de seguridad y caseta de acceso controlado, taller, comedor, baños, servicios sanitarios y área administrativa). La distribución de espacios se presenta en el siguiente cuadro:

Resumen de áreas

TABLA AREAS	AREA m2
BODEGA 100	10 887.92 m2
BODEGA 200	27 922.85 m2
BODEGA 300	31 748.88 m2
GARITA DE ACCESO	40.5 m2
EDIFICIO DE SOPORTE	134 m2
CUARTO ELECTRICO 1	26.5 m2
CUARTO ELECTRICO 2	26.5 m2

Tabla 3: Distribución de áreas del proyecto

1.8.3. Área verde

El área verde del proyecto se encuentra distribuida en el perímetro del terreno, teniendo un área de 29, 750.21 m^2

1.8.4. Calles y aceras.

Comprende el espacio destinado para la circulación peatonal y vehicular de los visitantes y proveedores al centro Logístico e Industrial, con un área de 71,820.03 m^2 en el caso de las calles, andenes y estacionamientos. Dicha área está distribuida en diferentes zonas del proyecto, siendo construidas en pavimento hidráulico y pavimento de asfalto, para vehículos liviano y pesado.

1.8.5. Área de carga y descarga

El proyecto contará con cuatro andenes de carga y descarga.

1. Carga y descarga del costado norponiente de la Bodega 100, con capacidad para veinte camiones en simultáneo.
2. Carga y descarga del costado suroriente de la Bodega 200, con capacidad para sesenta camiones en simultáneo.
3. Carga y descarga del costado suroriente de la Bodega 300, con capacidad para cuarenta y tres camiones en simultáneo.
4. Carga y descarga del costado norponiente de la Bodega 300, con capacidad para cuarenta y tres camiones en simultáneo.

1.8.6. Agua potable

Dicho proyecto será de logística clase A, entendiéndose una industria seca que no demanda demasiado consumo de agua y sus aguas residuales son del tipo Ordinario

De acuerdo con el certificado de factibilidad de ANDA No. 496/2021, el abastecimiento de agua potable será por medio de pozo de producción de 300 m de profundidad con diámetro 17 ½” revestido en 12” con tubería lisa de acero al carbón, rejilla de acero al carbón tipo persiana bajo norma ASTM A-53 Grado B, que cumplirá con un caudal mínimo de explotación de 30 l/s.

1.8.7. Alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas residuales

Para el cálculo de la tubería principal de descarga, se tomarán en cuenta los artefactos sanitarios del centro logístico. Las aguas negras y servidas del proyecto serán descargadas a planta de tratamiento de aguas residuales a ubicarse en el sector suroriental del proyecto. El Titular del Proyecto ha previsto la instalación de una batería de Pozo de Aguas Negras.

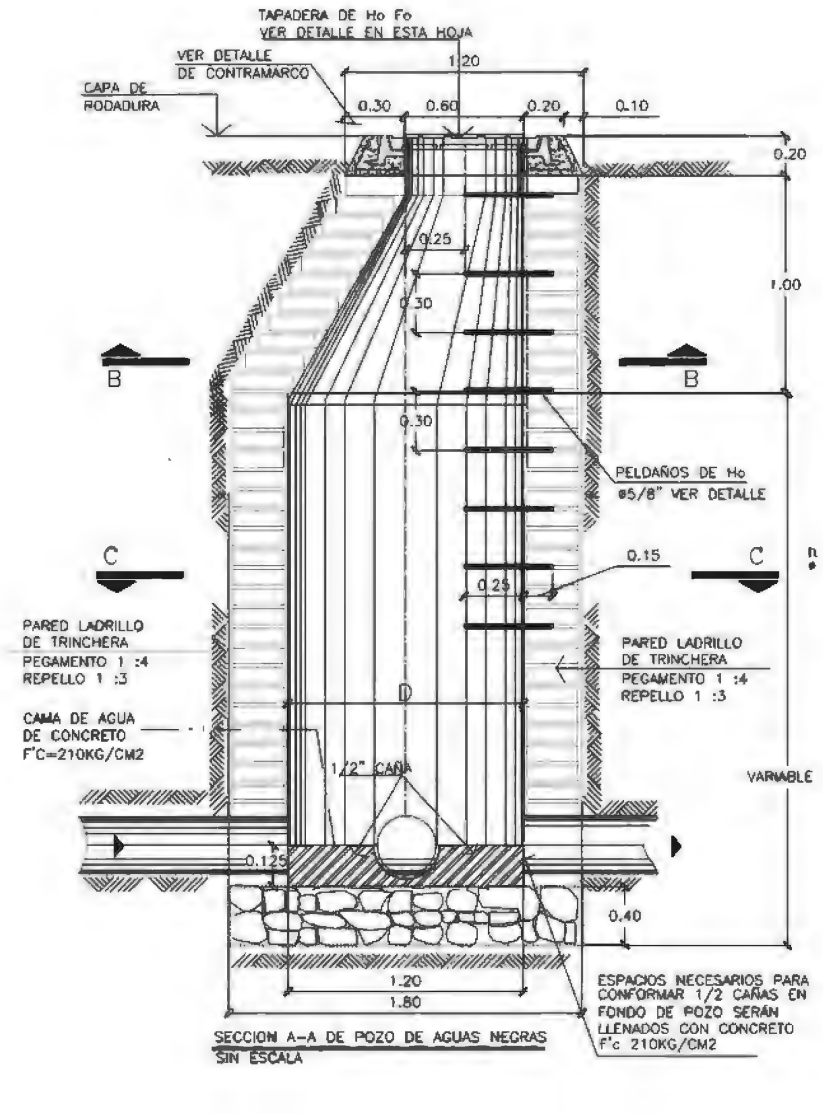


Ilustración 7: Detalle de Pozo de Aguas Negras

1.8.8. Alcantarillado pluvial y Sistema de detención de aguas lluvias

Para el diseño de todos los componentes que integran el sistema de evacuación de aguas lluvias, el Diseño Hidráulico para la Red de Aguas Lluvias para el Proyecto denominado "NNeo Smart Properties", consideró la Factibilidad de Aguas Lluvias, brindada por OPAMSS.

El desarrollo interno del proyecto obliga a plantear un sistema de recolección de aguas lluvias a través de cordones, cunetas, pozos tragantes, canaletas media caña, colectores de aguas lluvias y una batería de pozos de visita interconectados, los cuales descargarán a la quebrada por medio de tubería y un emplantillado de piedra en el lecho de la quebrada, a fin de mantener la

escorrentía en su estado natural. Todo el efluente de las aguas pluviales será retenido en una laguna de mitigación para evitar que los picos de las lluvias en las diferentes épocas hagan estragos aguas abajo y de esta manera se controla la escorrentía.

Actividades de la etapa de construcción

La construcción del proyecto será ejecutada en una sola etapa y tendrá una duración de 22 meses.

Task Name	Duración	Comienzo	Fin
LatAm Parque North Logistic	**660 días**	**mar 30/05/23**	**lun 08/12/25**
Orden de inicio	0 días	mar 30/05/23	mar 30/05/23
Proceso de licitación	**455 días**	**mar 30/05/23**	**lun 24/02/25**
Construcción	**600 días**	**lun 21/08/23**	**lun 08/12/25**
Movimiento de tierras	**180 días**	**lun 28/08/23**	**lun 06/05/24**
Bodega 300A	**167 días**	**jue 04/01/24**	**lun 26/08/24**
Estructura	**158 días**	**jue 04/01/24**	**mar 13/08/24**
Acabados	**165 días**	**lun 08/01/24**	**lun 26/08/24**
Mejoras adicionales fuera de sitio	**45 días**	**lun 21/08/23**	**lun 23/10/23**
Infraestructura	**259 días**	**mar 05/09/23**	**vie 30/08/24**
sistema electromecanico infra	**155 días**	**mar 05/09/23**	**lun 08/04/24**
Infraestructura Vial	**129 días**	**mar 05/03/24**	**vie 30/08/24**
Edificios periféricos	**104 días**	**mar 09/04/24**	**vie 30/08/24**
Bodega 300B	**252 días**	**mié 27/11/24**	**vie 14/11/25**
Estructura	**243 días**	**mié 27/11/24**	**lun 03/11/25**
Acabados	**214 días**	**lun 20/01/25**	**vie 14/11/25**
Bodega 100	**164 días**	**lun 27/11/23**	**vie 12/07/24**
Estructura	**157 días**	**lun 27/11/23**	**mié 03/07/24**
Acabados	**84 días**	**lun 18/03/24**	**vie 12/07/24**
Bodega 200	**170 días**	**vie 27/09/24**	**vie 23/05/25**
Estructura	**157 días**	**vie 27/09/24**	**mar 06/05/25**
Acabados	**84 días**	**lun 27/01/25**	**vie 23/05/25**

Ilustración 8: Cronograma de ejecución

La implementación del cronograma de actividades de ejecución del proyecto se iniciará a partir de la obtención de los permisos institucionales como el Permiso de Construcción que emita la OPAMSS, entre otros.

1.9. Sistema constructivo y tecnológico

1.9.1. Iluminación

Todas las áreas del proyecto contarán con luminarias tipo LED con la intensidad y características necesarias para cada tipo de ambiente de acuerdo con las recomendaciones y especificación de la empresa responsable del diseño eléctrico del proyecto.

Las naves contarán con iluminación LED o T5 y tragaluces tipo domo prismático color claro modelo Skylux de Engepoli. para evitar el uso de energía durante trechos del día que puedan ser suficientemente iluminados con luz natural. De ser necesario, se instalarán sistemas de generación eléctrica, mediante paneles fotovoltaicos.

1.9.2. Ventilación

Las bodegas tendrán un sistema mecánico de ventilación con extractores de aire.

1.9.3. Paredes y fundaciones

La tipología constructiva de las edificaciones consiste en fundaciones de placa aislada y placa corrida que soporta estructuras de acero o concreto en marcos estructurales y estructura de techo, la cubierta será del tipo total spam de acero esmaltado y se contará con aislante térmico. Los cerramientos tendrán zócalos de 2.50 metros a 3.50 metros de altura en mampostería sisada de bloque de concreto y estructura metálica con cubierta de acero esmaltado hasta la cubierta de techos.

1.9.4. Tipos de pisos

La losa de piso será de concreto armado con capacidad para el tráfico de montacargas y para la instalación de estantes de hasta de 7 niveles de carga.

1.9.5. Techos

Los techos de las edificaciones estarán conformados por cubiertas lámina galvanizada lisa calibre #24 esmaltado color blanco, con aislante térmico, sobre una estructura metálica.

1.9.6. Sistema hidrosanitario

Para el sistema de drenajes se deberá considerar la excavación de zanjas para la colocación y construcción de fundaciones de colectores aguas lluvias, negras y agua potable. Comprende el trazo de líneas, niveles de referencia y construcción de la infraestructura de la red de abastecimiento y de drenaje de aguas negras y lluvias del complejo comercial. Además, comprende la construcción del pozo profundo de abastecimiento y la cisterna de agua potable, laguna de mitigación de aguas lluvias y la planta de tratamiento de aguas residuales.

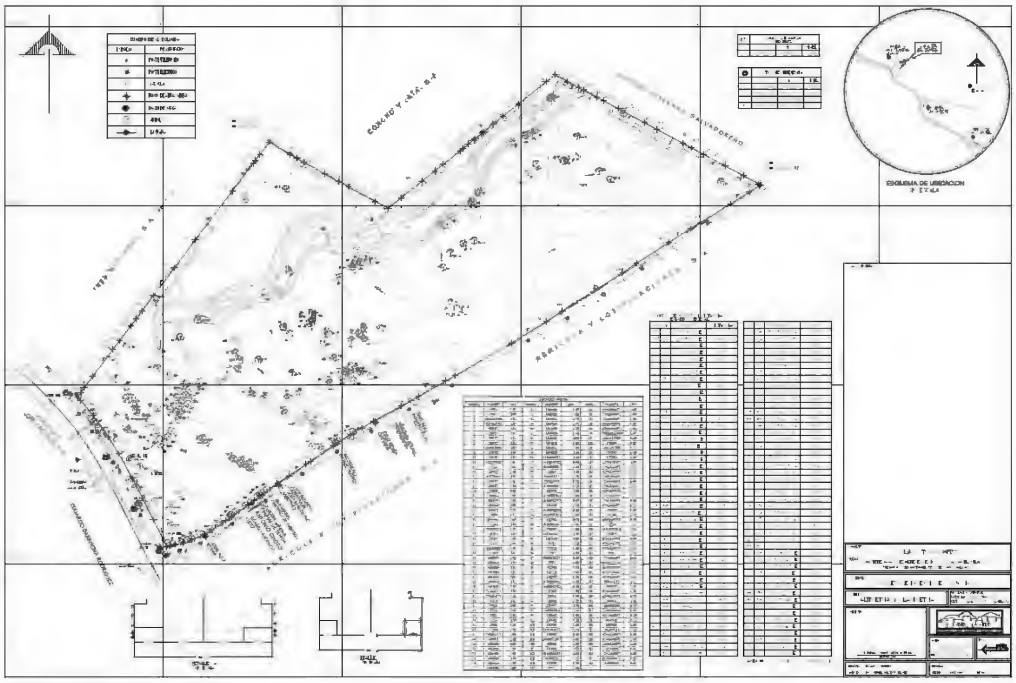
b) Cuadro de Valores

a continuación, se presenta el cuadro de valores para el proyecto de construcción referido:

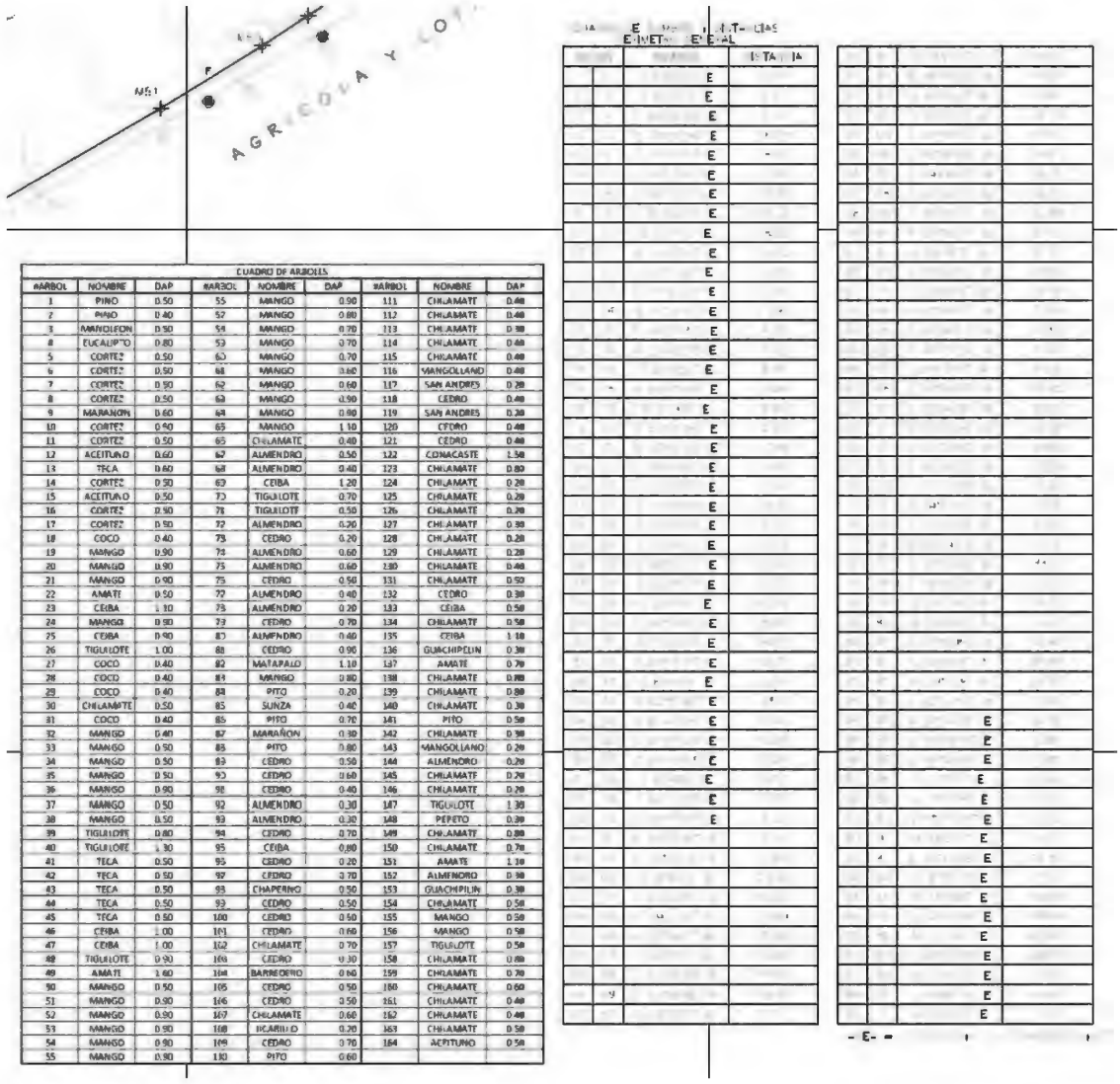
Description - English	Bldg 100	Bldg 200	Bldg 300A	TOTAL
1.005 - Land Costs	1,927,142	3,412,148	3,775,012	9,114,302
1.010 - Offsite Improvements	47,270	83,694	92,595	223,559
1.020 - Land Due Diligence	291,631	516,353	571,265	1,379,249
1.030 - Common Area Site Improvements	2,557,322	4,527,927	5,009,448	12,094,697
2.001 - Site Earthwork & Grading	22,138	39,196	43,364	104,698
2.002 - Site Paving & Utilities	6,017	10,654	11,787	28,457
2.003 - Site Landscaping & Irrigation	11,150	19,741	21,841	52,732
2.010 - Building	5,553,995	9,820,272	10,865,955	26,240,222
2.012 - Shell Extras	12,000	12,000	8,283	32,283
3.010 - Development & Impact Fees	161,154	276,704	306,993	744,851
3.015 - Construction Cost Contingency	0	0	0	0
4.005 - Architect & Engineers	387,892	671,379	734,456	1,793,727
4.010 - Civil Engineering & Geotechnical	3,198	5,662	6,264	15,124
4.015 - Legal	17,500	17,500	20,709	55,709
4.025 - Marketing	25,000	25,000	17,257	67,257
4.041 - Real Estate Taxes	0	0	0	0
4.045 - Soft Cost Contingency	0	0	0	0
4.050 - Construction Management Fee	77,000	77,000	91,118	245,118
4.055 - Testing Services & Inspections	39,300	39,300	42,660	121,260
5.005 - Tenant Office Improvements	332,586	588,868	651,491	1,572,945
5.006 - Tenant Warehouse Improvements	34,830	77,400	80,143	192,373
5.010 - Above Standard Tenant Improvements	0	0	0	0
6.000 - Commissions	209,414	370,783	410,214	990,412
8.001 - Fee Development	300,914	528,599	584,252	1,413,766
9.000 - Insurance, VAT Tax & Special Taxes	1,263,000	2,236,235	2,474,047	5,973,282
	13,280,452	23,356,417	25,819,154	62,456,022

Fuente: Información presupuestaria de PIASA, S.A.

Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, entre otros.



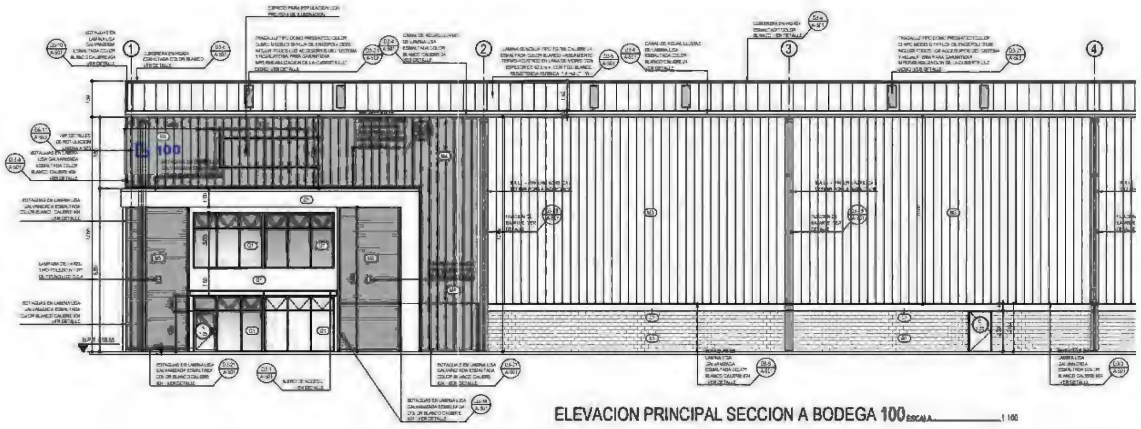
PLANO 1: PLANO TOPOGRÁFICO

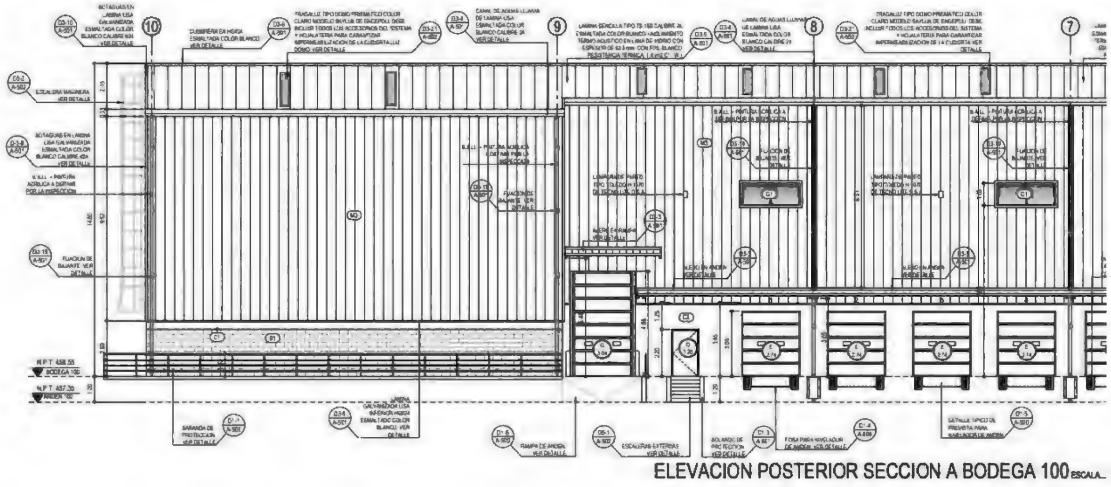


CUADRO DE ARBOLES

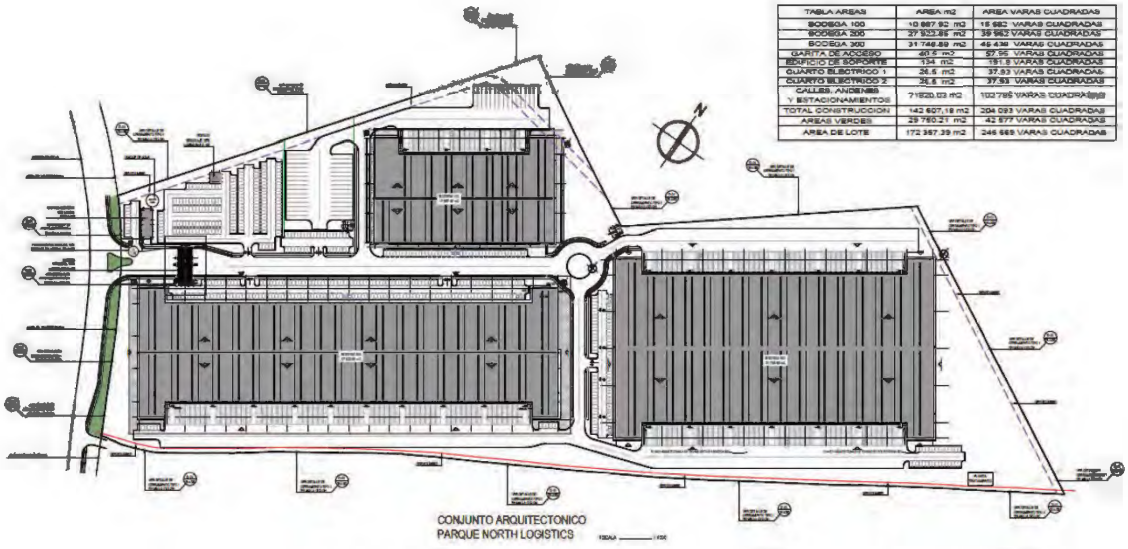
#ARBOL	NOMBRE	DAP	#ARBOL	NOMBRE	DAP	#ARBOL	NOMBRE	DAP
1	PINO	0.50	55	MANGO	0.90	111	CHLAMATE	0.40
2	PINO	0.40	57	MANGO	0.80	112	CHLAMATE	0.40
3	MANDILEON	0.50	58	MANGO	0.70	113	CHLAMATE	0.30
4	EUCALIPTO	0.80	59	MANGO	0.70	114	CHLAMATE	0.40
5	CORTEZ	0.50	60	MANGO	0.70	115	CHLAMATE	0.40
6	CORTEZ	0.50	61	MANGO	0.60	116	MANGOLLAND	0.40
7	CORTEZ	0.50	62	MANGO	0.60	117	SAN ANDRES	0.20
8	CORTEZ	0.50	63	MANGO	0.50	118	CEDRO	0.40
9	MARANON	0.60	64	MANGO	0.80	119	SAN ANDRES	0.20
10	CORTEZ	0.90	65	MANGO	1.10	120	CEDRO	0.40
11	CORTEZ	0.50	66	CHLAMATE	0.40	121	CEDRO	0.40
12	ACEITUNO	0.60	67	ALMENDRO	0.50	122	CONACASTE	1.50
13	TECA	0.60	68	ALMENDRO	0.40	123	CHLAMATE	0.80
14	CORTEZ	0.50	69	CEIBA	1.20	124	CHLAMATE	0.20
15	ACEITUNO	0.50	70	TIGUILOTE	0.70	125	CHLAMATE	0.20
16	CORTEZ	0.90	71	TIGUILOTE	0.50	126	CHLAMATE	0.20
17	CORTEZ	0.50	72	ALMENDRO	0.20	127	CHLAMATE	0.30
18	COCO	0.40	73	CEDRO	0.20	128	CHLAMATE	0.20
19	MANGO	0.90	74	ALMENDRO	0.60	129	CHLAMATE	0.20
20	MANGO	0.90	75	ALMENDRO	0.60	130	CHLAMATE	0.40
21	MANGO	0.90	76	CEDRO	0.50	131	CHLAMATE	0.50
22	AMATE	0.50	77	ALMENDRO	0.40	132	CEDRO	0.30
23	CEIBA	1.10	78	ALMENDRO	0.20	133	CEIBA	0.50
24	MANGO	0.50	79	CEDRO	0.70	134	CHLAMATE	0.50
25	CEIBA	0.90	80	ALMENDRO	0.40	135	CEIBA	1.10
26	TIGUILOTE	1.00	81	CEDRO	0.90	136	GUACHIPELIN	0.30
27	COCO	0.40	82	MATAPALO	1.10	137	AMATE	0.70
28	COCO	0.40	83	MANGO	0.80	138	CHLAMATE	0.80
29	COCO	0.40	84	PITO	0.20	139	CHLAMATE	0.80
30	CHLAMATE	0.50	85	SUNZA	0.40	140	CHLAMATE	0.30
31	COCO	0.40	86	PITO	0.70	141	PITO	0.50
32	MANGO	0.40	87	MARAÑON	0.30	142	CHLAMATE	0.30
33	MANGO	0.50	88	PITO	0.80	143	MANGOLLANO	0.20
34	MANGO	0.50	89	CEDRO	0.50	144	ALMENDRO	0.20
35	MANGO	0.50	90	CEDRO	0.60	145	CHLAMATE	0.70
36	MANGO	0.90	91	CEDRO	0.40	146	CHLAMATE	0.20
37	MANGO	0.50	92	ALMENDRO	0.30	147	TIGUILOTE	1.30
38	MANGO	0.50	93	ALMENDRO	0.30	148	PEPETO	0.30
39	TIGUILOTE	0.80	94	CEDRO	0.70	149	CHLAMATE	0.80
40	TIGUILOTE	1.30	95	CEIBA	0.80	150	CHLAMATE	0.70
41	TECA	0.50	96	CEDRO	0.20	151	AMATE	1.10
42	TECA	0.50	97	CEDRO	0.70	152	ALMENDRO	0.30
43	TECA	0.50	98	CHAPERNO	0.50	153	GUACHIPILIN	0.30
44	TECA	0.50	99	CEDRO	0.50	154	CHLAMATE	0.50
45	TECA	0.50	100	CEDRO	0.50	155	MANGO	0.50
46	CEIBA	1.00	101	CEDRO	0.60	156	MANGO	0.50
47	CEIBA	1.00	102	CHLAMATE	0.70	157	TIGUILOTE	0.50
48	TIGUILOTE	0.90	103	CEDRO	0.30	158	CHLAMATE	0.80
49	AMATE	1.60	104	BARREDERO	0.60	159	CHLAMATE	0.70
50	MANGO	0.50	105	CEDRO	0.50	160	CHLAMATE	0.60
51	MANGO	0.90	106	CEDRO	0.50	161	CHLAMATE	0.40
52	MANGO	0.90	107	CHLAMATE	0.60	162	CHLAMATE	0.40
53	MANGO	0.90	108	HICARILLO	0.20	163	CHLAMATE	0.50
54	MANGO	0.90	109	CEDRO	0.70	164	ACEITUNO	0.50
55	MANGO	0.90	110	PITO	0.60			

PLANO 2: CUADRO DE ARBOLES, RUMBOS, DISTANCIAS

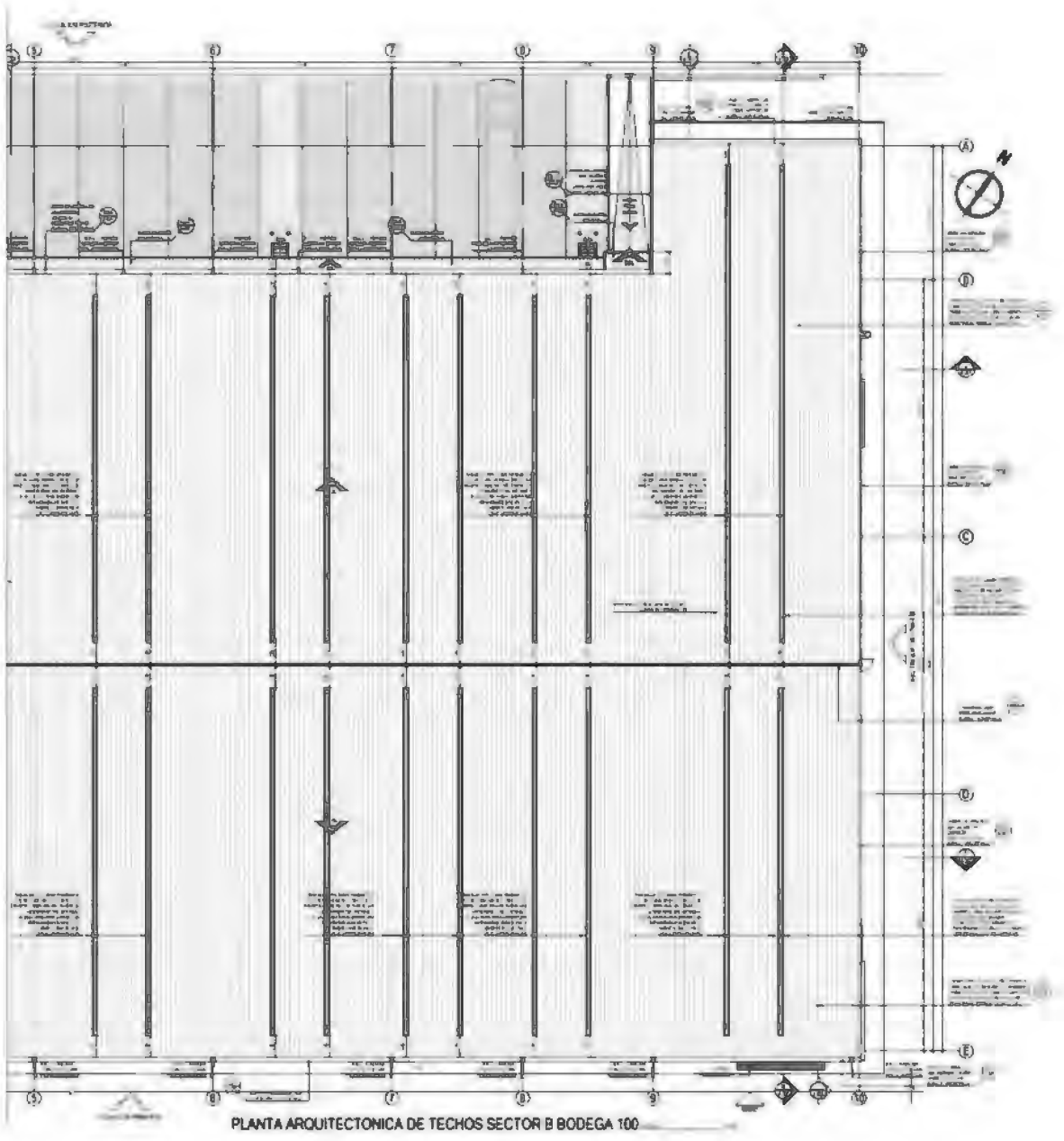




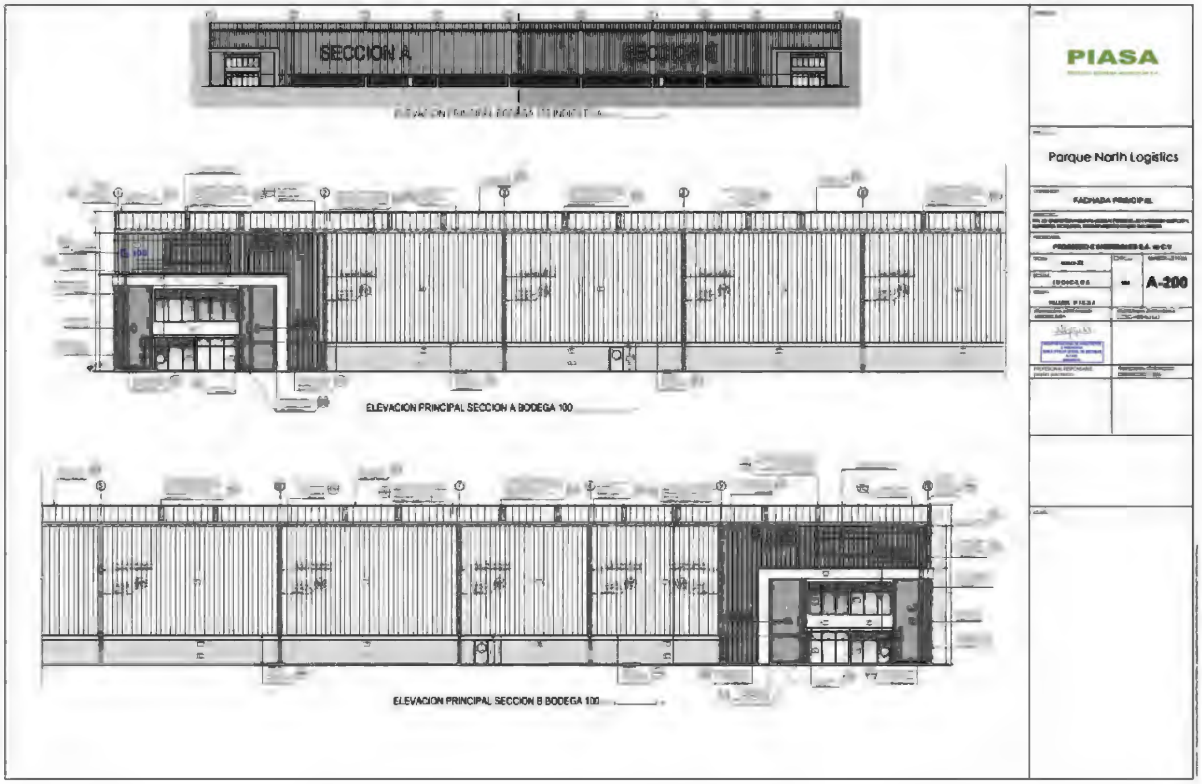
PLANO 3: SECCIONES



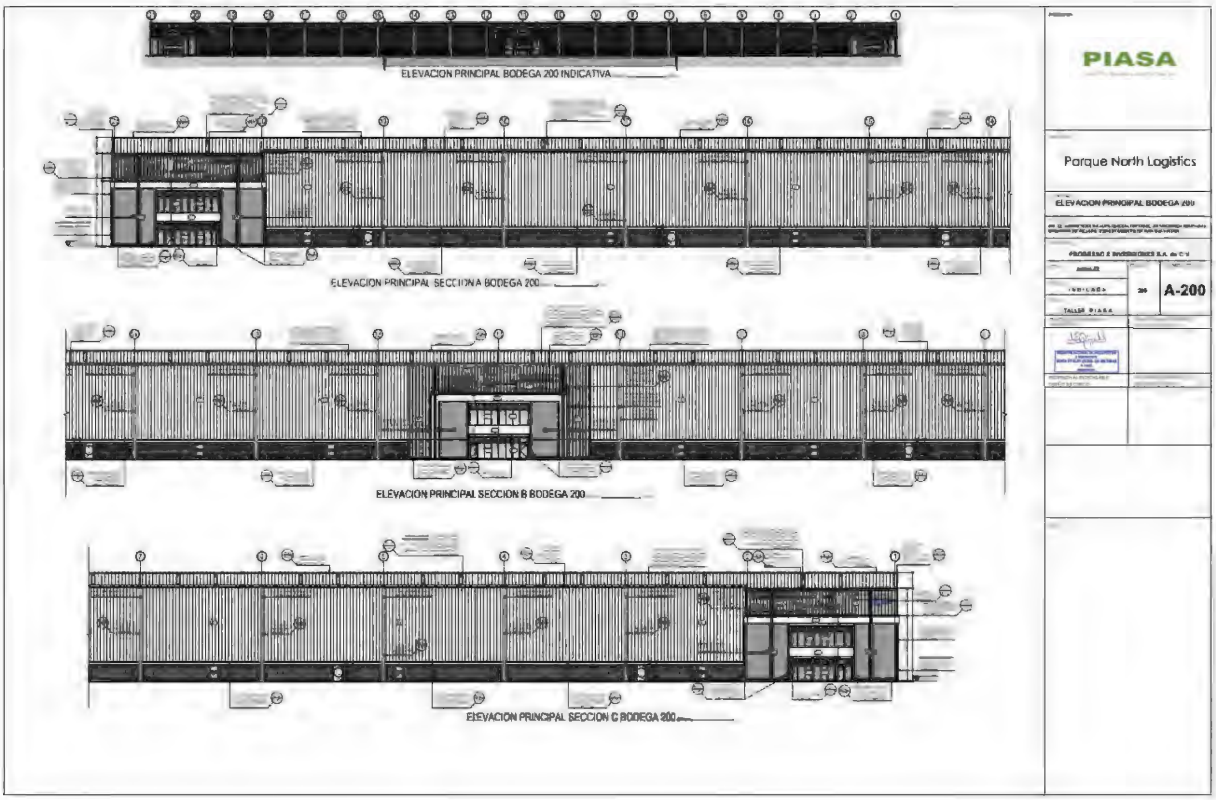
PLANO 4: PLANTA ARQUITECTÓNICA



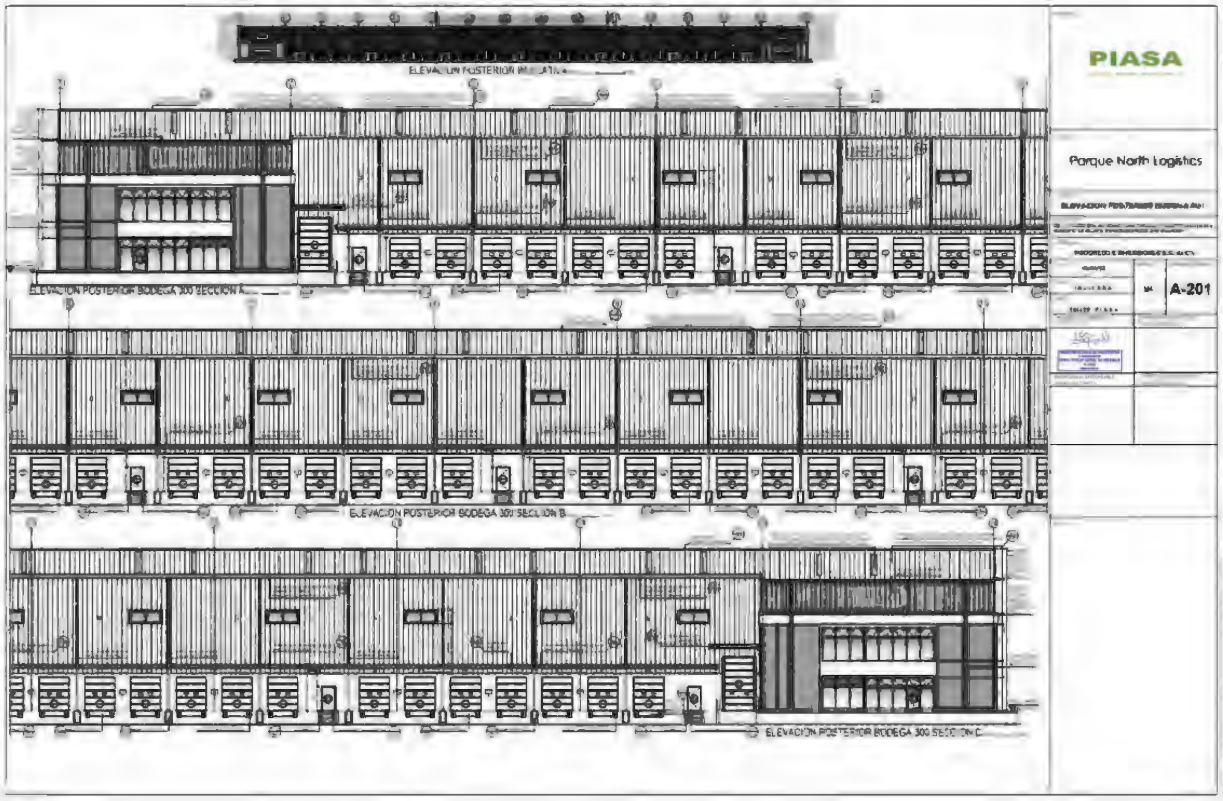
PLANO 5: PLANTA ARQUITECTÓNICA DE TECHOS



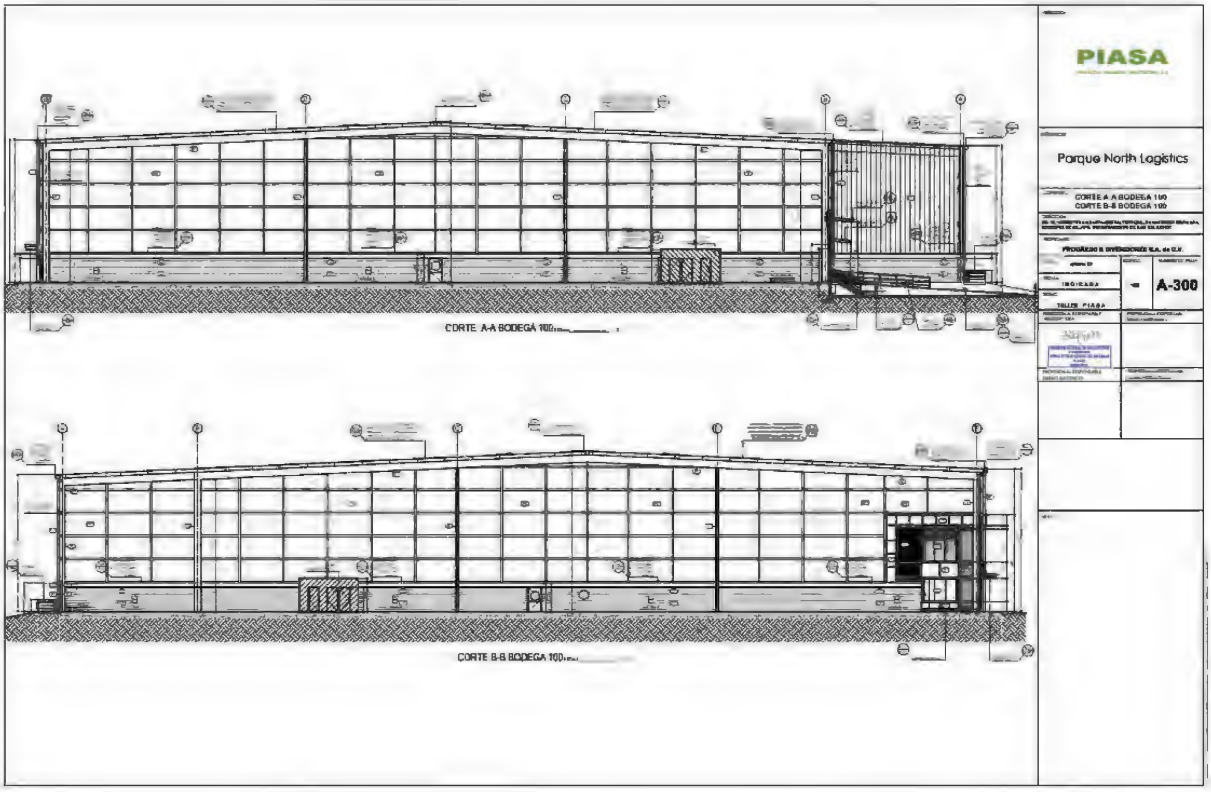
PLANO 6: FACHADAS GENERALES BODEGA 100



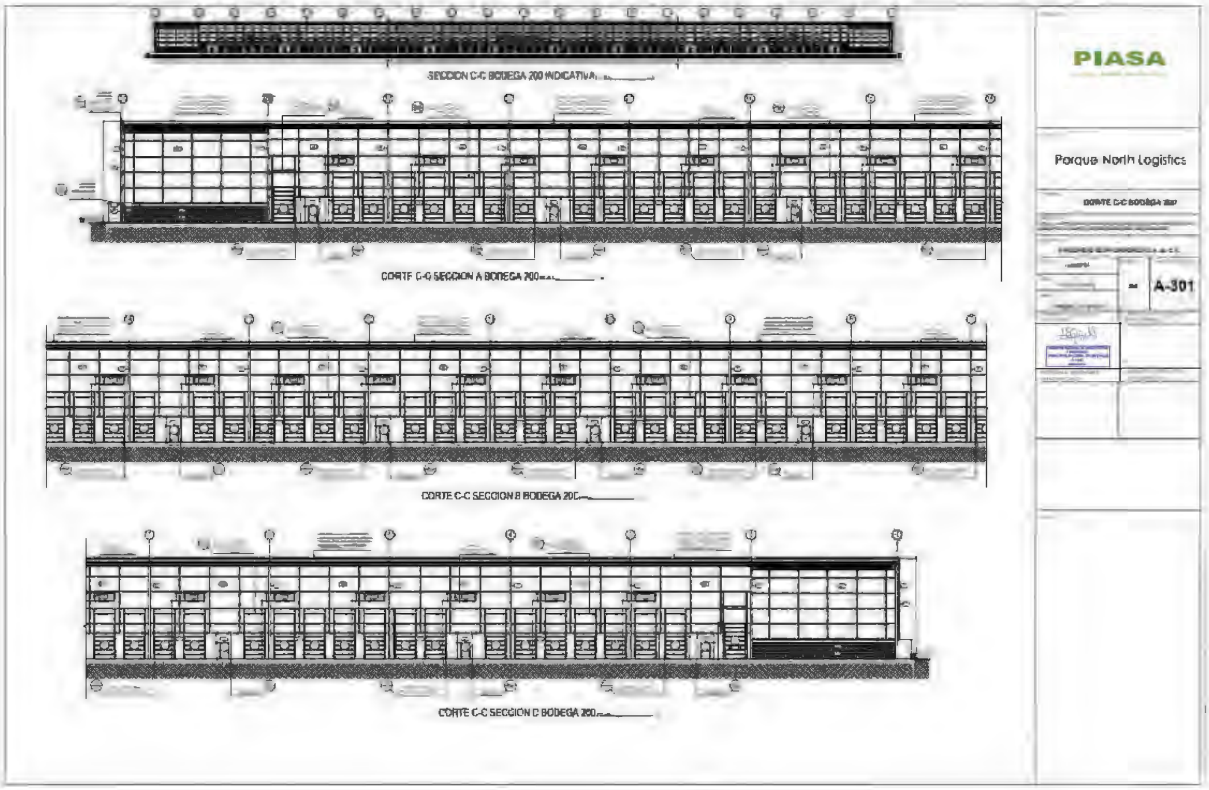
PLANO 7: FACHADAS GENERALES BODEGA 200



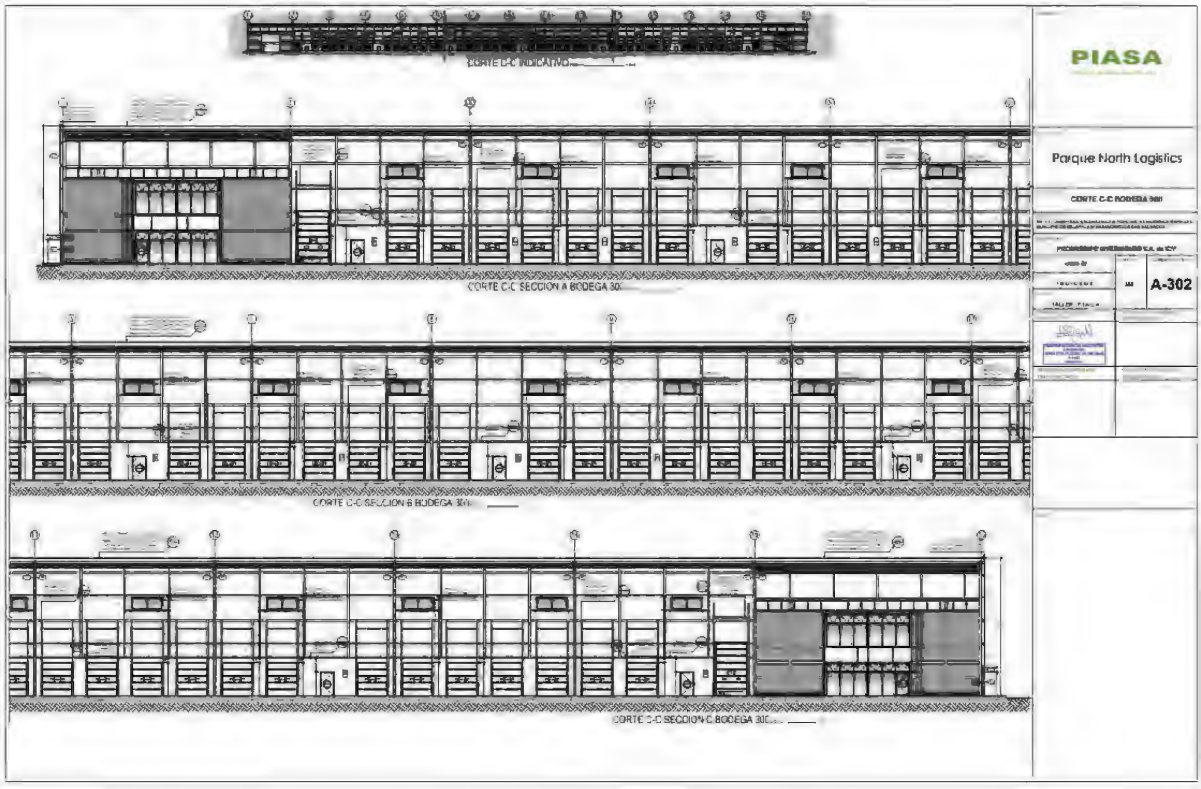
PLANO 8: FACHADAS GENERALES BODEGA 300



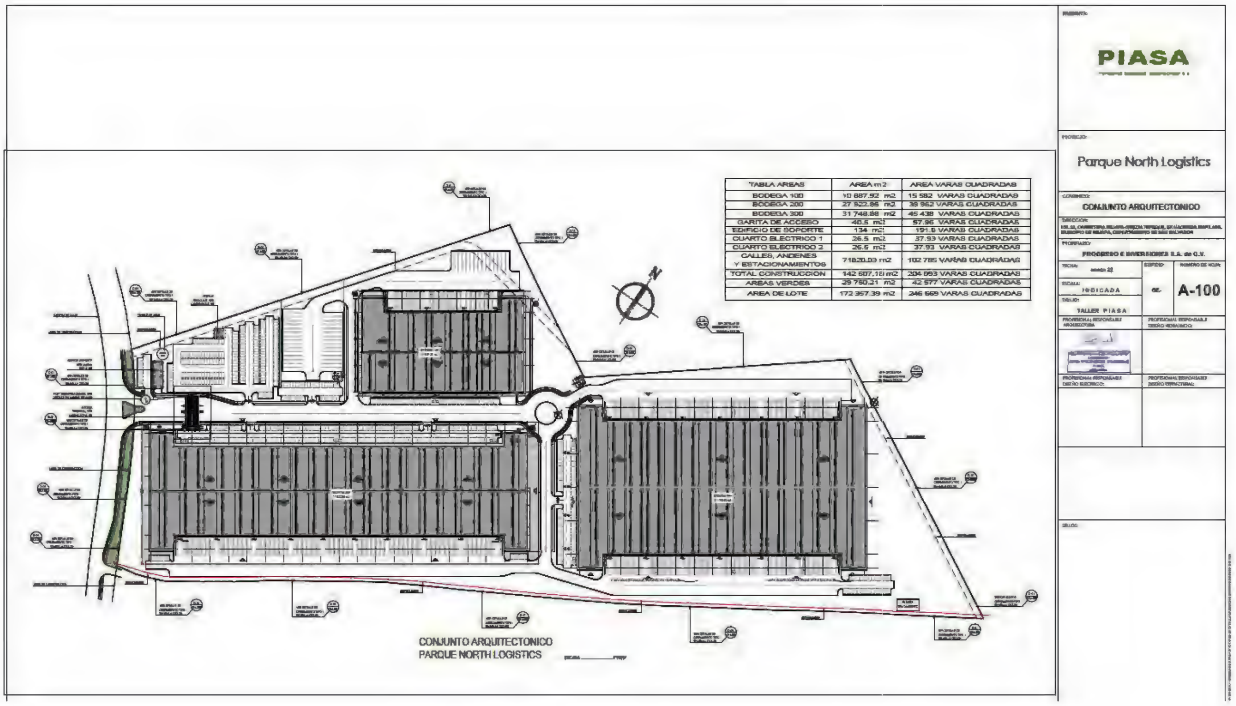
PLANO 9: SECCIÓN GENERAL BODEGA 100



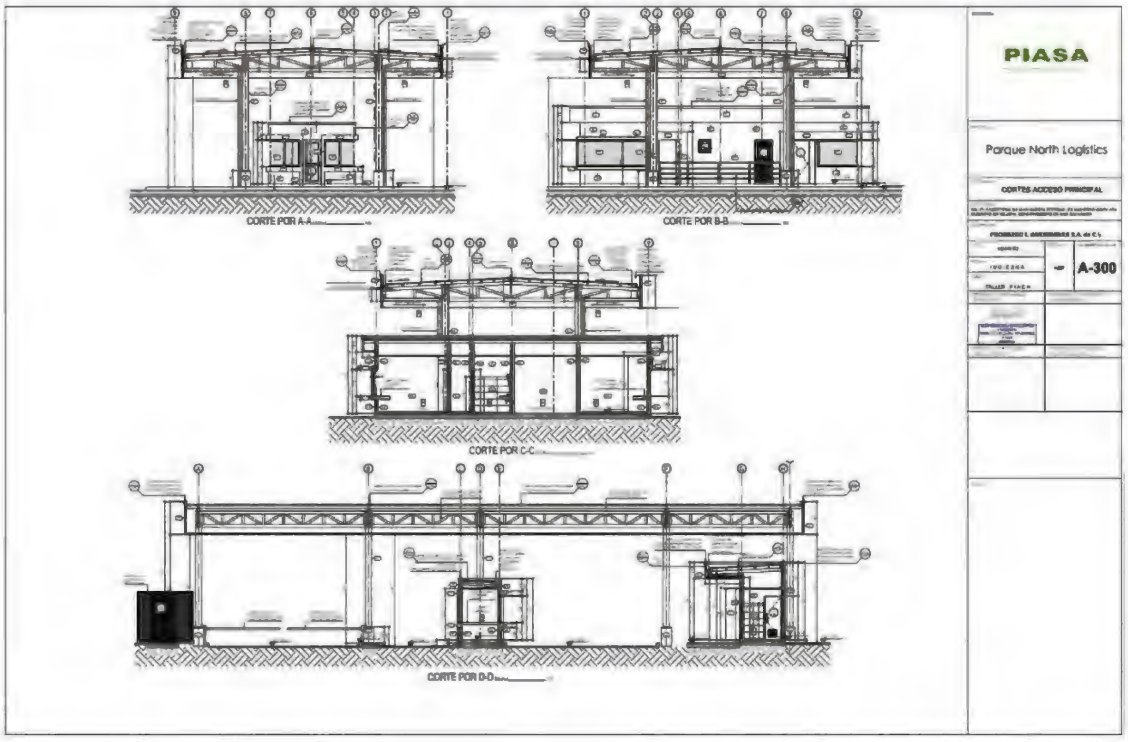
PLANO 10: SECCIÓN GENERAL BODEGA 200



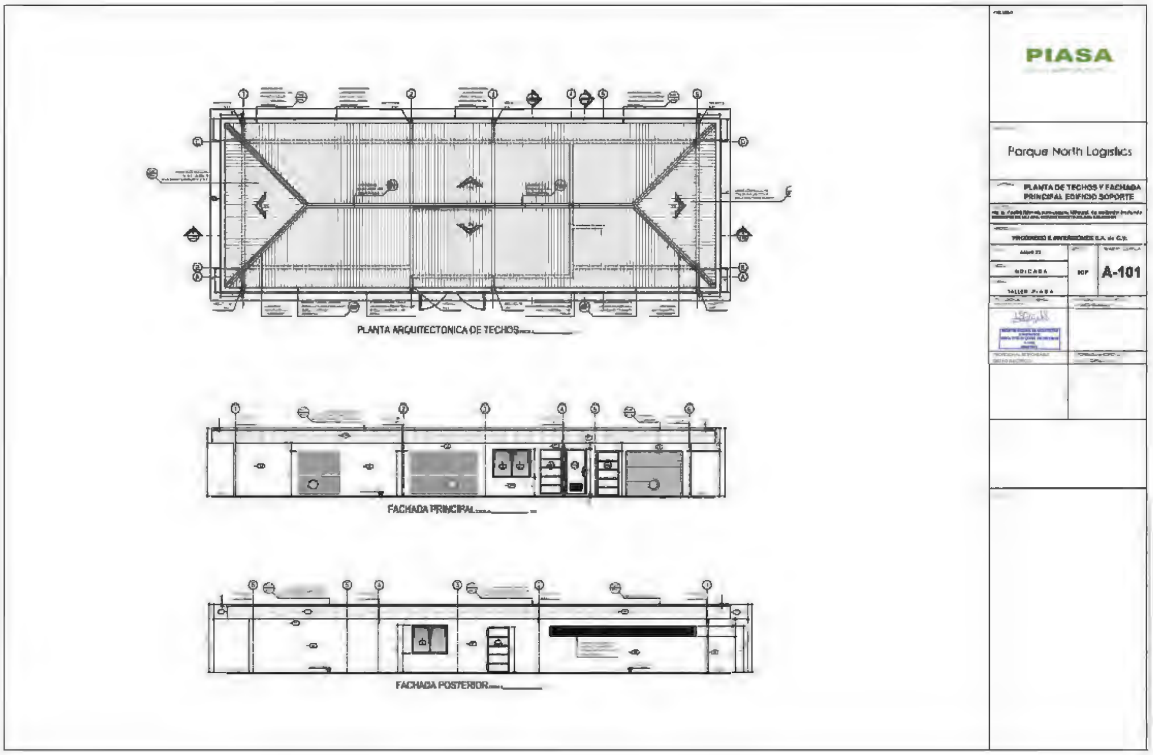
PLANO 11: SECCIÓN GENERAL BODEGA 300



PLANO 12: PLANTA DE CONJUNTO



PLANO 13: PLANTA DE CORTE DE ACCESO PRINCIPAL



PLANO 14: FACHADA Y PLANTA DE TECHOS DE EDIFICIO DE SOPORTE

c) Levantamiento Topográfico

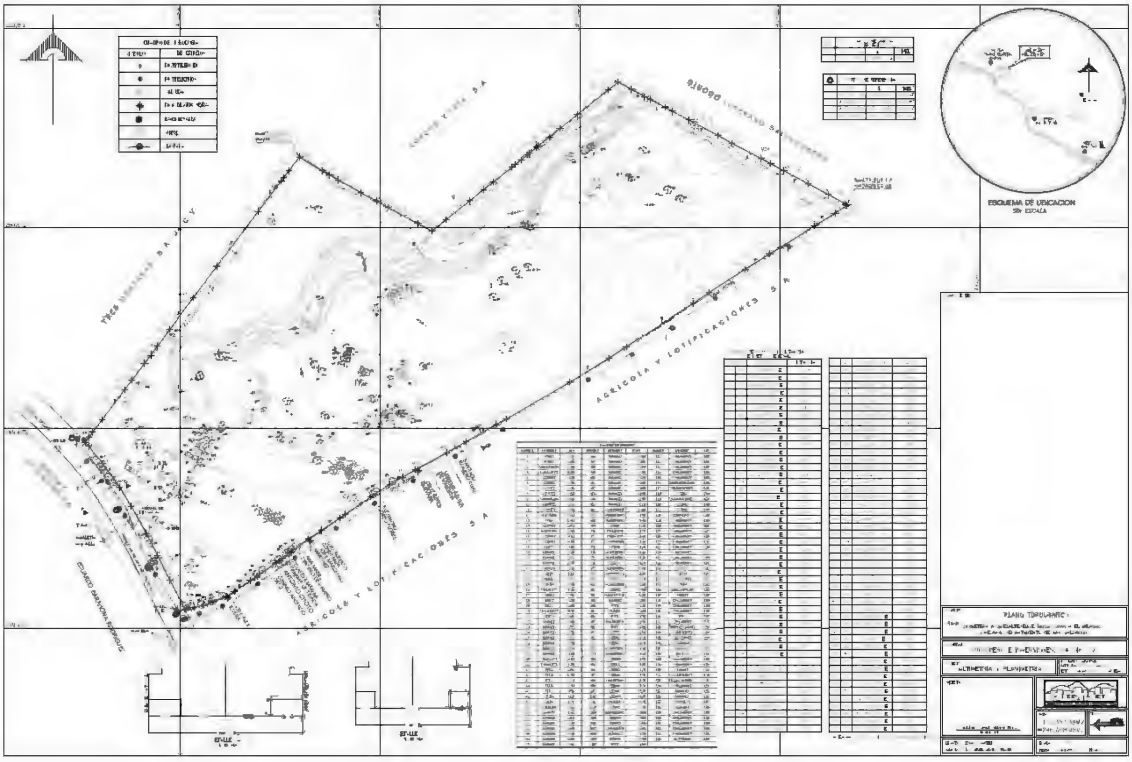
El terreno es una parcela de configuración irregular con amplios frentes a 2 calles, siendo una carretera interdepartamental: 201.46 metros aproximadamente en el costado Surponiente con la Carretera Apopa-Sitio del Niño (RN07W), y calle vecinal: 777.08 al Suroriente, con topografía semiplana y ligeramente ondulada con suelos clasificados como tipo limo-arenoso, con presencia de rocas superficialmente. Según estudio de suelos, no se detectó el Nivel freático, no se detectó estrato de roca, Se encontraron estratos arenosos que son susceptibles a la erosión, socavación, tubificación y a disminuir rápidamente su resistencia cuando se saturan. Intercalados se encontraron estratos plásticos que son susceptibles a cambios volumétricos cuando varía su contenido de humedad.

Zona denominada corredor comercial e industrial, las construcciones predominantes son de tipo formal, destinadas para el uso de almacenaje (bodega), comercio-servicio, y habitacional de tipo complejo urbano. Los factores que más influyen en la comercialización de este tipo de bien es la factibilidad de intercomunicación por vía terrestre para las principales carreteras del país siendo optimo en localización logística, dada

la factibilidad de intercomunicación a las principales carreteras que comunican con todo el territorio nacional. Además, existe un creciente desarrollo urbanístico de tipo residencial y comercial que aumentan la demanda de bienes y servicios, incidiendo en mayor utilización de los centros comerciales existentes e impulsando el crecimiento de ellos.

Los servicios básicos disponibles son: Alumbrado público, comunicación telefónica móvil, acceso calles vehiculares pavimentadas, telefónica móvil y factibilidad para agua potable, energía eléctrica, alcantarillados y telefonía fija.

PLANO 15: PLANO TOPOGRAFICO DE INMUEBLE



d) Estudio de Impacto Ambiental

Este resumen ejecutivo presenta una síntesis del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto denominado “NNeo Smart Properties”, cuyo titular es la sociedad Proyectos e Inversiones, S.A. de C.V., el cual ha sido elaborado por profesionales registrados en el MARN, conjuntamente con el apoyo de especialistas en las diferentes disciplinas que se requiere en la elaboración de un estudio de esta naturaleza; quienes han atendido lo requerido en los Términos de Referencia emitidos por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

El proyecto se construirá en una superficie de 172,357.39 m2 y consiste en un Complejo de naves de extenso tamaño dedicadas a Centros Logísticos e Industriales. ubicado Municipio de Nejapa; en zona Z4NJ1, justamente al Este de las instalaciones de la Planta de la Coca Cola, sobre la carretera Apopa-Sitio El Niño (RN07W), Sus componentes infraestructurales principales consiste en fundaciones de placa aislada y placa corrida que soporta estructuras de acero o concreto en marcos estructurales y estructura de techo, la cubierta será del tipo total spam de acero esmaltado y se contará con aislante térmico. Los cerramientos tendrán zócalos de 2.50 metros a 3.50 metros de altura en mampostería sisada de bloque escarpada y estructura metálica con cubierta de acero esmaltado hasta la cubierta de techos. La losa de piso será de concreto armado con capacidad para el tráfico de montacargas y para la instalación de estantes de hasta de 7 niveles de carga. Generando 3 bodegas de amplio tamaño y un edificio de operaciones.

La operación del Complejo se engloba en el área de traslado de enseres y mercaderías y conlleva horarios de trabajo que pueden extenderse durante las 24 horas. La mecánica de trasiego de mercadería se hará con montacargas en la zona interna del proyecto y camiones con contenedor que llevarán las mismas a su destino final. Dicho proyecto será de logística clase A, entendiéndose una industria seca que no demanda demasiado consumo de agua y sus aguas residuales son del tipo Ordinario

Los diseñadores del proyecto dan particular atención a la infraestructura de desalojo de aguas lluvias, a fin de prevenir problemas de inundaciones aguas abajo del desarrollo comercial; a las aguas servidas, al manejo de los desechos sólidos y al tráfico vehicular; lo que permite en su evaluación identificar los impactos y las medidas ambientales de prevención, mitigación y compensación ambiental que se deben establecer en el desarrollo para su viabilidad ambiental.

El medio natural actual donde se asentará el proyecto actualmente constituye un escenario con un terreno rústico actualmente con uso de terreno baldío y con vegetación ocupada por pastos naturales y sustrato herbáceo, con presencia de árboles de sombra y frutales.

El EsIA tiene como objetivo general, analizar los efectos que la ejecución del proyecto producirá en su sitio de emplazamiento y área de influencia. Para ello, identifica los principales elementos ambientales que podrían resultar afectados directa o indirectamente, positiva o negativamente durante las diferentes etapas del proyecto e identifica las actividades de preparación de sitio, construcción y funcionamiento del proyecto que podrían ocasionar impactos ambientales. También considera un cierre

posible de las instalaciones en caso de que el Titular del proyecto decida realizar un cambio de giro comercial. El estudio incluye los aspectos necesarios para fundamentar el análisis de las repercusiones derivadas de la ejecución del Proyecto en el medio natural y antrópico en donde se inserta, incluyendo un análisis de riesgos ambientales. El análisis del conjunto de variables consideradas permitió realizar la respectiva evaluación del impacto ambiental a causa de las etapas del proyecto en interacción con los elementos ambientales de su área de influencia.

Algunos cambios en el medio físico son negativos y son considerados seriamente a fin de anticipar las soluciones de ingeniería, como es el caso de la concentración de escorrentía por impermeabilización del suelo, que de no tomarse las providencias del caso podría derivar en inundaciones. Para ello, el efluente de las aguas pluviales derivadas del proyecto será retenido en una laguna de mitigación para evitar que los picos de las lluvias en las diferentes épocas hagan estragos aguas abajo y de esta manera se controla la escorrentía., logrando un impacto hidráulico cero.

Es importante hacer referencia que las aspiraciones sociales y laborales, así como las preocupaciones de carácter ambiental de los pobladores del entorno se han captado, donde los asistentes expresaron su interés Estudio de Impacto Ambiental de “NNeo Smart Properties”

En la ejecución como parte importante del desarrollo del departamento y municipio de Usulután, así como las preocupaciones de carácter ambiental. En la presentación del proyecto a los participantes se les informó que en el Estudio de Impacto Ambiental se han considerado sus preocupaciones, lo cual podrá ser consultado en detalle durante el período de consulta que establece el artículo 25 de la Ley del Medio Ambiente.

El Programa de Manejo Ambiental, incluye las medidas ambientales de mitigación y compensación, el programa de monitoreo y cronograma de ejecución de medidas ambientales.

El Estudio de impacto medioambiental se encuentra en el **Anexo 2. Estudio de Impacto Medioambiental**

e) Estudio de Suelos

A continuación, se resumen las condiciones del subsuelo detectadas en las perforaciones y en los ensayos de laboratorio realizados:

En la siguiente tabla se presentan las condiciones inadecuadas del subsuelo detectadas en las perforaciones, considerándose como

suelo inadecuado en este reporte, aquel que presenta valores de Capacidad de Carga Admisible menores a 1,50 Kg/cm2 y/o es orgánico o ligeramente orgánico, tal como se detalla a continuación:

SONDEO No.	ELEVACION BROCAL (m)	PROF. DE MATERIA ORGANICA (m)
1	464.150	0.00 - 0.50
2	461.000	-
2-A	462.010	-
2-B	461.000	1.50 - 2.00
3	461.790	-
4	460.660	0.00 – 0.50
5	456.750	-
6	456.390	-
7	452.990	0.00 - 2.00
8	455.940	0.00 - 0.50
9	454.110	0.00 - 0.50
10	456.990	-
11	454.020	-
12	447.980	0.00 - 0.50 1.00 - 1.50
13	452.620	-
14	446.000	0.00 - 0.50
15	450.120	0.50 - 1.50
16	445.000	0.00 - 1.50
17 (consolidación 2)	447.030	0.00 - 0.50
19 (consolidación 1)	461.000	-

Fuente: Estudio de Suelos realizado por laboratorio Suelos y Materiales S.A. de C.V.

El Estudio de Suelos se encuentra en el **Anexo 3. Estudio de Suelos**

f) Resolución de Permiso de Construcción

La Resolución del Permiso de Construcción fue positiva, y se emitió en fecha 03 de noviembre de 2023, con numero unico de resolución 0369-2023, literalemente reza: “Por tanto, esta oficina resuelve OTORGAR lo detallado a continuación bajo la responsabilidad del titular del proyecto de dar cumplimiento a lo que se detalla en esta resolución, y para el manejo de las aguas lluvias y obras requeridas visto lo señalado en los considerandos, será responsabilidad del mismo titular y del ingeniero a cargo del diseño hidráulico cumplir con lo definido en los antecedente y lo que se señale en esta resolución, SUJETO a que entre otros no podrá impermeabilizar más área de lo aprobado en este permiso de construcción, y que previo a Recepción de Obra deberá obtener la resolución favorable de la Modificación a este Permiso de Construcción, presentando entre otros…”, este permiso se ver en el **Anexo 4. Permiso de construcción.**

5.ASPECTOS LEGALES:

a. Propiedad de los inmuebles

El primer inmueble está compuesto por un solo cuerpo bajo la matricula registral 60016978-00000, registrado a favor de Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad según se verifica en certificación extractada emitida en fecha 10 de julio de 2023 **(Ver anexo 5).**

Los gravámenes, de acuerdo con la referida certificación extractada se detallan a continuación:

1.- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO A favor de CORCHO Y LATA, SOCIEDAD ANONIMA -CORLA, S.A., con un Derecho de 100% de SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. un monto de ***0 dólares, equivalentes a 0 colones ***. para un Plazo de 0 (Meses), SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. Notario VEGA ALVAREZ, CLAUDIA ELISA. Bajo el asiento de Inscripción número 6 de la Matrícula 60016978-00000.

En cuanto, al segundo inmueble, este se compone de igual manera de un solo cuerpo con la matricula registral 60226232-00000, registrado a favor de Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad según se verifica en certificación extractada emitida en fecha 10 de julio de 2023 **(Ver anexo 5).**

El referido inmueble, no cuenta con gravámenes a la fecha de emisión de la certificación extractada, por lo que, se concluye que ambos inmuebles de acuerdo con la documentación revisada se Encuentra libre de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición no especificada o señalada por el Centro Nacional de Registro de El Salvador.

b. Permisos de Construcción Requeridos para la Obra

A continuación, se detalle el estado de los permisos de construcción requeridos para el inicio de la obra, se hace énfasis en que el permiso principal requerido es el de construcción, el resto son accesorios a este:

Permiso	Entidad otorgante	N° de resolución	Fecha de Otorgamiento
Factibilidad para drenaje de aguas lluvias	OPAMSS	0099-2021	04-04-22
Línea de construcción	OPAMSS	0173-2021	27-07-21
Factibilidad de conexión a sistema municipal de aguas Rio San Antonio (SMARS)	Alcaldía municipal de Nejapa (ahora distrito de Nejapa)	N/A	07-01-22
Factibilidad de abastecimiento	ANDA	496/2021	17-12-21
Calificación de lugar	OPAMSS	0383-2021	28-07-21
Permiso ambiental	Ministerio de medio ambiente	MARN-NFA1191-2021-R-542-2023	30-06-23
Permiso de construcción	OPAMSS	0369-2023	03-11-2023

c. Ficha Catastral y Certificación Extractada

Las fichas catastrales correspondientes al terreno con matrícula N° 60016978-00000, se adjuntan en el Anexo 5, Así mismo, la Certificación Extractada vigente se adjunta en el Anexo 5.

En los mismos anexos, se encuentra la certificación y ficha que corresponde al terreno con matrícula N° 60226232-00000

d. Informe de los Contratos Suscritos

El detalle de los principales contratos suscritos y pendientes de suscribir a la fecha se presenta a continuación:

Contrato	Proveedor	Estatus
Servicios de consultoría por el diseño de NNeo Smart Properties	Proyectos Ingeniería Arquitectura, Sociedad Anónima.	Firmado con Progreso e Inversiones, S.A. de C.V.
Construcción	Pendiente	Pendiente

Supervisión	Pendiente	Pendiente
Administración	Pendiente	Pendiente
Comercialización	LATAM LOGISTIC PROPERTIES	Firmado con Progreso e Inversiones, S.A. de C.V.

La titularizadora de conformidad con su política de contratación de proveedores, y en atención al artículo 33 de las NDMC-20, solicitara lo siguiente al constructor:

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

Tal como señala el literal d) del artículo referido, en caso de que la titularizadora considere necesario requerirá garantías adicionales para salvaguardar el proyecto y su cumplimiento.

6.ASPECTOS FINANCIEROS

a. Determinación del Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio, también llamado Break Even (BEP) es el punto en el que el costo y los ingresos totales son iguales. Esto significa que en este punto no hay beneficios ni pérdidas y que se cubren todos los gastos que deben pagarse. Para ser más precisos, el punto de equilibrio (BEP) se refiere a la ocupación necesaria de un inmueble para cubrir el coste total de operación.

Se determinó el punto de equilibrio a través de la ocupación, la que considera el alquiler de las naves industriales, tanto de forma parcial como total, dado que se procedió a sustituir el

factor de ocupación a uno promedio dentro de un escenario intermedio o conservador, iniciando desde 2024, primer año en que existen excedentes. los resultados se presentan a continuación.

NNeo Smart Properties
Punto de equilibrio de ocupación annual, expresado en (%)

Periodo	Ocupación promedio BE
2024	87.55%
2025	88.14%
2026	71.50%
2027	59.45%
2028	62.74%
2029	58.28%
2030	53.78%
2031	49.22%
2032	44.61%
2033	39.92%
2034	35.15%
2035	30.30%
2036	25.34%
2037	20.27%
2038	15.10%

Periodo	Ocupación promedio BE
2039	12.07%
2040	11.92%
2041	11.89%
2042	11.86%
2043	11.83%
2044	11.81%
2045	11.78%
2046	11.75%
2047	11.73%
2048	10.24%
2049	10.26%
2050	10.28%
2051	10.30%
2052	10.32%
Promedio	**31.01%**

Fuente: Elaboración propia con base en las proyeciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora

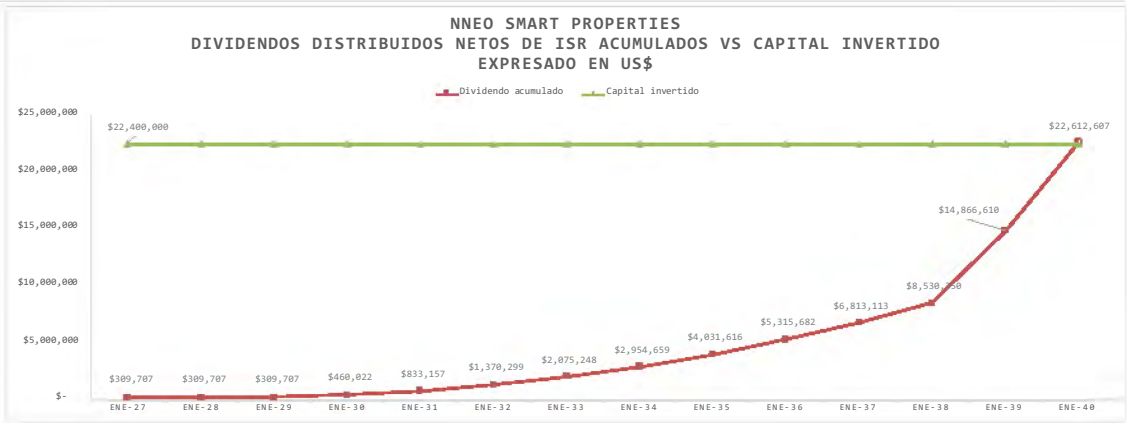
Se observa una marcada tendencia decreciente, implicando que con cada año se torna más sencillo alcanzar el punto de equilibrio, esencialmente producto del flujo natural de un proyecto, alimentados del repago del crédito y del incremento de los ingresos. Se destaca, que la ocupación estimada, es superior en todos los años, a exepción del escenario pesimista en donde solo es superior a partir de 2029.

Por otra parte se observa una ocupación promedio de equilibrio durante el periodo analisado de 31.01%, y una rapida estabilización del punto de equlibrio partiendo del año 2024 al 2034, lo que se pondera de forma positiva.

Periodo de Recuperación de la inversión

El periodo de recuperación de la inversión (PRI) o payback simple se refiere al tiempo que le toma a un inversionista recuperar el capital invertido inicialmente. Por lo que partiendo desde el escenario conservador, se procedió a acumular el flujo de caja disponible para el inversionista representado por los dividendos distribuidos de acuerdo con la politica establecida para el fondo

de titularización que asigna el mes de septiembre y marzo de cada año para llevar a cabo dicha distribución, obteniendose los siguientes resultados:



Fuente: Elaboración propia con base en las proyeciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora

Tal como se observa en la grafica anterior, la primera distribución de dividendos se proyecta para septiembre de 2027, teniendo esto en consideración y partiendo del momento en que el capital fue invertido por completo, que de acuerdo al modelo financiero se proyecta para abril de 2024, se requeiren 214 meses equivalente a aproximadamente 18 años (17.83 años) para la recuperación de la inversión inicial en septiembre de 2040.

Por otra parte, en terminos de generación de flujo de caja libre para el inversionista, el proyecto toma 221 meses para llegar al punto de recuperación, 18.42 años, dando una diferencia de 0.59 año, por lo que se deduce que parte del capital de trabajo seria ahorrado y posteriormente repartido como flujo, dicho esto, la medida inicial basada en los dividendos representa de forma parcial la capacida de generación de flujos disponibles para para el inversionista, tomandose este ultimo indicador para sensibilizar, pues logra capturar de forma especifica la capacidad organica de generación con la que contaria el proyecto.

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

El modelo financiero desarrollado por la titularizadora, en conjunto con los supuestos proporcionados por el originador, se encajan en un escenario conservador intermedio, sin embargo, es importante destacar que, como resultado de la experiencia del originador y la alta demanda existente de este tipo de inmuebles, el escenario conservador se acerca más al optimista. A pesar de ello, con el fin de generar un nivel de estrés acorde con el contexto inflacionario actual, el comportamiento geopolítico de los principales participantes a nivel mundial y la respuesta de la Reserva Federal con su política macroeconómica de incremento de tasas para frenar la inflación experimentada Post-Pandemia, el escenario pesimista muestra una leve asimetría, producto de la

selección de un supuesto pesimista relevante para la variable ocupación, en el que se asume que la bodega mas grande (B200) no seria arrendada nunca en la vida del fondo, a continuación, se presentan las variables seleccionadas y sus respectivos escenarios.

Nneo Smar Properties

Variables criticas, expresadas en US$ y porcentaje (%)

Variables sensibles/Escenarios	Optimista	Conservador	Pesimista
Factor de coupación B 100	100.00%	98.00%	62.56%
Factor de coupación B 200	100.00%	98.00%	62.56%
Factor de coupación B 300-A	100.00%	98.00%	62.56%
Factor de coupación B 300-B	100.00%	98.00%	62.56%
Costo friccional arrendamiento	2.00%	3.00%	5.00%
Costo friccional CAM	2.00%	3.00%	5.00%
Factor de crecimiento del canon B 100	4.50%	3.00%	1.00%
Factor de crecimiento del canon B 200	4.00%	2.50%	0.50%
Factor de crecimiento del canon B 300-A	5.00%	3.50%	1.50%
Factor de crecimiento del canon B 300-B	5.00%	3.50%	1.50%
Factor de crecimiento del CAM B 100	4.25%	3.25%	1.25%
Factor de crecimiento del CAM B 200	4.25%	3.25%	1.25%
Factor de crecimiento del CAM B 300-A	4.25%	3.25%	1.25%
Factor de crecimiento del CAM B 300-B	4.25%	3.25%	1.25%
Precio por m2 canon bodega B 100	$ 6.50	$ 6.32	$ 5.00
Precio por m2 canon bodega B 200	$ 6.50	$ 6.25	$ 5.00
Precio por m2 canon bodega B 300-A	$ 6.00	$ 5.25	$ 4.00
Precio por m2 canon bodega B 300-B	$ 6.00	$ 5.25	$ 4.00
Precio por m2 CAM bodega B 100	$ 0.40	$ 0.60	$ 0.80
Precio por m2 CAM bodega B 200	$ 0.40	$ 0.60	$ 0.80
Precio por m2 CAM bodega B 300-A	$ 0.40	$ 0.60	$ 0.80
Precio por m2 CAM bodega B 300-B	$ 0.40	$ 0.60	$ 0.80
Comisión de adminsitación del inmueble	2.00%	3.00%	4.00%
CAPEX	0.50%	1.50%	2.50%
Costo final de construcción	$ 47,936,806.70	$ 48,915,108.88	$ 49,893,411.06
Tasa de interes de credito de LP	7.75%	8.75%	12.00%

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

Es importante hacer notar que estas variables seran desarrolladas en los apartados posteriores de ingresos, egresos y rentabiliad, según corresponda.

Efectos en el punto de recuperación.

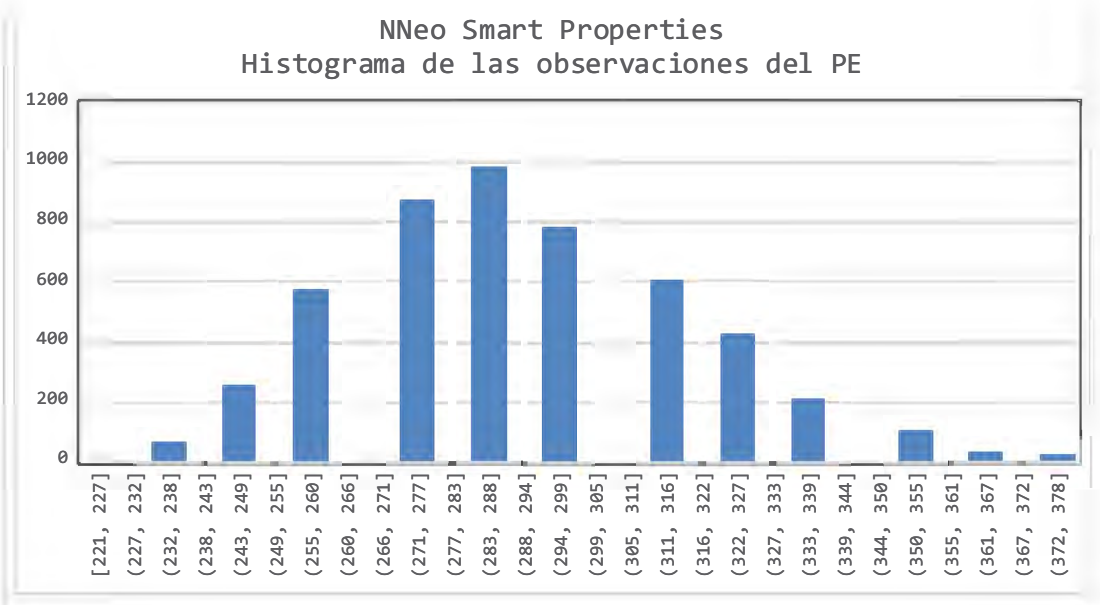
Para realizar el análisis de sensibilidad de las variables criticas antes descritas, se procedió a utilizar la simulación de montecarlo, esta es una técnica numérica utilizada en diversas disciplinas para modelar y analizar situaciones complejas o inciertas. Se basa en la generación de múltiples repeticiones o iteraciones de un experimento o modelo matemático, utilizando números aleatorios. Para este ejercicio en particular, el componente de aleatoriedad se encuentra delimitado entre la variación máxima y la mínima que puede ocurrir dentro del escenario conservador con el escenario pesimista y el optimista.

Se realizaron 5000 simulaciones, buscando obtener una precisión estadística significativa, al realizar un gran número de simulaciones, se obtiene una muestra más representativa de las

posibles combinaciones de resultados. Esto permite obtener estimaciones más precisas de medidas estadísticas, como la media, la desviación estándar o los percentiles. Cuantas más simulaciones se realicen, mayor será la precisión estadística de las estimaciones obtenidas.

A su vez, dicha precisión nos permite explorar una amplia gama de escenarios, evaluar riesgos, realizar análisis de sensibilidad y garantizar la convergencia y estabilidad del modelo. Esto proporciona una base sólida para la toma de decisiones informadas y una mejor comprensión del comportamiento del modelo financiero y sus escenarios en cuestión.

Los resultados de dicha simulación se han representado en el siguiente histograma, cabe aclarar que el punto de equilibrio simple fue simulado en meses.



Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora

Basado las observaciones obtenidas, se realizó un análisis completo de la variable simulada en cuestión.

La media es de 291.02 y la mediana de 286.00, cercanas entre sí, sugieren una distribución simétrica o ligeramente sesgada a la derecha, respaldada por el coeficiente de asimetría de 0.39, indicando una leve asimetría positiva. Esta discrepancia entre la media y la mediana, aunque pequeña, puede apuntar a la presencia de algunos valores atípicos o asimetrías en la cola derecha de la distribución, que tal como se menciono anteriormente corresponde a la ocupación en el escenario pesimista.

La moda coincidente con la mediana en 286.00 refleja la presencia de un punto focal prominente en los resultados de la simulación. Además, la curtosis de -0.03 indica que la distribución es menos puntiaguda que la distribución normal, lo que respalda la observación de una posible asimetría positiva y sugiere colas de distribución más ligeras.

La desviación estándar de 27.20 y la varianza de la muestra de 740.07 indican una moderada dispersión de los datos alrededor de la media, lo que podría deberse a la presencia de variabilidad inherente en el escenario pesimista considerado. El rango extenso de 156.00, desde un mínimo de 221.00 hasta un máximo de 377.00, subraya la variabilidad significativa en los resultados obtenidos.

En conjunto, dados los indicios de simetría o ligeras asimetrías positivas, junto con colas de distribución más ligeras que la normal, se podría sugerir que los resultados de la simulación siguen una distribución del tipo sesgada a la derecha o distribución logaritmica normal.

Por otra parte, al verificar el percentil 95% es de 338, esto significa que el 95% de los datos tienen un valor igual o menor que 338, mientras que el 5% restante de los datos tienen un valor superior a este. El percentil 95% es útil para comprender la distribución de los datos y determinar el punto de corte en el cual la mayoría de los valores se encuentran por debajo.

En conclusión, la probabilidad mas alta para el limite maximo esperable para el punto de equilibrio se ubicaría entre la media de las observaciones, debido a su robustez y el percentil 95%, que comprende los escenarios mas desfavorable, por lo que podemos concluir que el punto de equilibrio no deberia excederse de entre 291 meses (24.25 años) y 338 meses (28.17 años) aproximadamente, con una confianza de 95%, basado en los datos analizados.

Es importante aclarar, que si las variables se tornan positivas y superan las expectativas, el punto de equilibrio podria alcanzarse con mayor prontitud, sin embargo, se recomienda tener en alta consideración dicha sensibilziación en atención a la incertidumbre macroeconomica y geopolitica del mundo, y sus posibles efectos en un la circuscripcion del proyecto, ya que El Salvador es altamente sensible a los cambios que experimenta Los Estados Unidos de America, que actualmente es el foco de una parte importante de estas incertidumbres a la fecha este informe.

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción

El presupuesto técnico del proyecto se refiere a la recopilación y estimación exhaustiva de todas las partidas de costos relacionadas con la ejecución del proyecto. Incluye la integración de los costos de titularización, los gastos financieros y cualquier otro desembolso necesario para llevar a cabo todas las etapas del proyecto de manera integral. Su objetivo principal es proporcionar una evaluación precisa de los recursos financieros requeridos para la implementación exitosa del proyecto.

Por otro lado, 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.

Ambos presupuestos se presentan de forma integrada, lo que implica que se consideran y combinan todos los costos estimados del proyecto, tanto los relacionados con la construcción como aquellos necesarios para el desarrollo técnico del proyecto en su conjunto. Además, se delimitan por edificación, lo que significa que se desglosan por cada estructura o componente que conforma el proyecto, permitiendo una visualización más precisa y detallada de los costos asociados con cada elemento constructivo.

Nneo Smart Properties
PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS, EXPRESADO EN US$

DESCRIPCIÓN	Presupuesto con IVA	Particp (%)
Partidas constructivas		
Total tierra, planos, diseños y permisos	**$16,493,265.12**	**24.29%**
Costos de adquisición del Terreno	$11,936,043.30	17.58%
Permisos	$2,405,577.36	3.54%
Planos	$1,221,316.46	1.80%
Diseños	$930,328.00	1.37%
B 100	**$7,996,970.07**	**11.78%**
Costo de Desarrollo del Terreno (Land Development Cost)	$1,619,653.59	2.39%
Costos directos de construcción (Hard Cost)	$5,398,967.44	7.95%
Honorarios de Desarrollo (Development Fee)	$474,784.00	0.70%
Costos municipales	$294,150.73	0.43%
Costo de Arrendamiento (Leasing Cost)	$209,414.31	0.31%
B 200	**$14,008,722.95**	**20.63%**
Costo de Desarrollo del Terreno (Land Development Cost)	$2,867,674.37	4.22%
Costos directos de construcción (Hard Cost)	$9,543,638.26	14.06%
Honorarios de Desarrollo (Development Fee)	$705,798.00	1.04%
Costos municipales	$520,828.85	0.77%
Costo de Arrendamiento (Leasing Cost)	$370,783.47	0.55%
B 300 - A	**$15,471,600.56**	**22.79%**
Costo de Desarrollo del Terreno (Land Development Cost)	$3,172,640.28	4.67%
Costos directos de construcción (Hard Cost)	$10,550,283.74	15.54%
Honorarios de Desarrollo (Development Fee)	$762,247.00	1.12%
Costos municipales	$576,215.17	0.85%
Costo de Arrendamiento (Leasing Cost)	$410,214.37	0.60%
Costos comunes e indirectos	**$11,437,815.29**	**16.85%**
Costos indirectos (Soft Cost)	$1,367,866.65	2.01%
Costos comunes	$4,355,061.37	6.41%
IVA	$5,714,887.27	8.42%
Total construccion	**$65,408,374.00**	**96.33%**
Capital de trabajo	$2,491,626.00	3.67%
Total costo del desarrollo	**$67,900,000.00**	**100.00%**

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto

Se ha celebrado el contrato de "Servicios de consultoría por el diseño de NNeo Smart Properties..." entre Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. y Proyectos Ingeniería Arquitectura, S.A., esta última de nacionalidad costarricense, detallando, en la cláusula primera, el objeto del contrato:

"El objeto es la contratación de los servicios de consultor para el diseño del proyecto NNeo Smart Properties, con motivo de la elaboración de los planos constructivos de infraestructura, arquitectónicos, estructurales, mecánicos, eléctricos, con sus respectivas especificaciones técnicas y memorias de cálculos con los avales correspondientes de profesionales debidamente registrados y/o acreditados de conformidad con las leyes de la Republica de El Salvador..."

En la cláusula dos del mismo contrato, se proporciona el detalle de la documentación adjunta, en la que el anexo 4, corresponde a; "Estimado de costo y corrida financiera del proyecto, elaborado por el CONSULTOR".

Por lo antes mencionado, es que se ha tomado la información proporcionada en el contrato referido, dado que es una contratación específica para el tema.

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión

La duración efectiva estimada es de 29 meses, es decir 2 años con 5 meses, partiendo desde septiembre de 2023 y finalizando en enero de 2026, a continuación, se detalla el programa de ejecución de la obra, detallado por cada Nave industrial, adicionalmente, se presente el porcentaje total de ejecución estimado.

Nneo Smart Properties

Cronograma de aplicación del presupuesto constructivo, expresado en US$ y porcentaje (%)

Sección/fecha	septiembre-23	octubre-23	noviembre-23	diciembre-23	enero-24	febrero-24	marzo-24	abril-24	mayo-24	junio-24
B 100	$0.00	$552,722.51	$0.00	$0.00	$0.00	$583,796.18	$443,964.28	$485,768.59	$1,345,970.00	$1,845,588.92
B 200	$0.00	$977,655.31	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$1,015,272.39	$746,337.34	$704,212.17
B 300 + A	$0.00	$1,751,644.03	$192,368.61	$1,745,295.17	$1,747,812.25	$2,298,849.93	$2,315,855.81	$1,803,352.07	$1,298,923.44	$720,890.23
Total construcción	$0.00	$3,281,461.86	$192,368.61	$1,745,295.17	$1,747,812.25	$2,882,646.10	$2,759,700.07	$3,304,393.01	$3,389,430.84	$3,274,690.72
Costos comunes e indir	$750,075.88	$320,865.40	$279,282.13	$1,031,432.76	$872,119.54	$1,391,999.92	$1,436,872.50	$1,013,312.08	$648,556.14	$480,360.92
Total desarrollo	$750,075.88	$3,782,267.07	$471,650.77	$2,794,725.93	$2,619,931.79	$4,274,646.02	$4,196,632.57	$4,377,886.49	$4,038,386.98	$3,755,005.65
Utilizado (%)	1.55%	7.75%	0.96%	5.71%	5.36%	8.74%	8.58%	8.95%	8.25%	7.68%

Sección/fecha	julio-24	agosto-24	septiembre-24	octubre-24	noviembre-24	diciembre-24	enero-25	febrero-25	marzo-25	abril-25
B 100	$1,528,948.45	$624,468.61	$230,263.75	$55,968.32	$0.00	$365,365.04	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00
B 200	$2,128,468.68	$5,120,118.44	$2,456,410.17	$1,289,168.45	$328,365.80	$177,361.92	$0.00	$891,612.32	$0.00	$0.00
B 300 + A	$1,555,884.58	$175,229.02	$41,111.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00
Total construcción	$4,793,241.51	$5,919,816.07	$2,701,784.92	$1,345,136.97	$328,365.80	$880,926.96	$0.00	$891,612.32	$0.00	$0.00
Costos comunes e indir	$699,211.01	$365,648.72	$404,317.55	$223,648.59	$117,029.71	$178,631.26	$47,102.00	$190,396.20	$47,102.00	$82,428.85
Total desarrollo	$5,492,452.52	$6,485,464.79	$3,106,102.46	$1,570,785.56	$445,395.51	$1,059,558.22	$47,102.00	$1,082,008.52	$47,102.00	$82,428.85
Utilizado (%)	11.23%	9.17%	6.53%	3.21%	1.02%	1.70%	0.10%	2.21%	0.10%	0.13%

Sección/fecha	mayo-25	junio-25	julio-25	agosto-25	septiembre-25	octubre-25	noviembre-25	diciembre-25	enero-26	Total
B 100	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$7,550,370.07
B 200	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$14,068,722.95
B 300 + A	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$13,471,000.50
Total construcción	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00	$37,477,295.59
Costos comunes e indir	$47,102.00	$47,102.00	$47,102.00	$47,102.00	$34,028.05	$47,102.00	$47,102.00	$47,102.00	$67,337.37	$11,437,819.29
Total desarrollo	$47,102.00	$47,102.00	$47,102.00	$47,102.00	$34,028.05	$47,102.00	$47,102.00	$47,102.00	$67,337.37	$48,915,108.88
Utilizado (%)	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	0.10%	0.10%	0.10%	0.14%	100.00%

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora

Cabe destacar, que las partidas de tierra, permisos, planos y diseños no se incorporan en el flujo antes presentado.

f. Proyección de ingresos

Las proyecciones de ingresos se sustentan en el pliego de tarifas, sus crecimientos y la ocu. pación, obteniendose de la operación de estos factores los ingresos, a continuación, se detalla el pliego tarifario general, considerando una ocupación del 100.00%

NNeo Smart Properties
Pliego tarifario CAM y canon de arrendamiento por escenario

Inmueble	Huella	Mezzanine	Área m2	Canon por m2			CAM por m2		
				Optimista	Conservador	Pesimista	Optimista	Conservador	Pesimista
Bodega B 100	17,710	531	18,241	$6.50	$6.32	$5.00	$0.40	$0.60	$0.80
Bodega B 200	31,357	941	32,298	$6.50	$6.25	$5.00	$0.40	$0.60	$0.80
Bodega B 300 - A - Sección 1	25,959	1,041	27,000	$6.00	$5.25	$4.00	$0.40	$0.60	$0.80
Bodega B 300 - A - Sección 2	8,733	0	8,733	$6.00	$5.25	$4.00	$0.40	$0.60	$0.80

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

Considerando que el proyecto se encuentra con una etapa avanzada de comercializació, los precios de los canones de arrendamiento y los de CAM, se considera podrian tener una variación minima, que no entorpeceria el proceso por lo que las variables utilziadas para el escenario conservador en relación a esto, son las presentadas anteriormente, mientras que para los escenarios pesimistas y optimista se aplico un factor de +-2.00%

En cuanto a la ocupación, costo friccional, factores de crecimiento de los cacones de arrendamiento y de mantenimiento, se detallan a continuación por escenario.

NNeo Smart Properties
Supuestos de ocupación por escenario

Supuestos de ocupación	Optimista	Conservador	Pesimista
Factor de ocupación B 100	100% de ocupación promedio durante todo el periodo	98% de ocupación durante todo el periodo	62.56% de ocupación durante todo el periodo
Factor de ocupación B 200	100% de ocupación promedio durante todo el periodo	98% de ocupación durante todo el periodo	62.56% de ocupación durante todo el periodo
Factor de ocupación B 300 - A	100% de ocupación promedio durante todo el periodo	98% de ocupación durante todo el periodo	62.56% de ocupación durante todo el periodo
Factor de ocupación B 300 - B	100% de ocupación promedio durante todo el periodo	98% de ocupación durante todo el periodo	62.56% de ocupación durante todo el periodo
Costo friccional Arrendamiento	2% de costo friccional durante todo el periodo	3% de costo friccional durante todo el periodo	5% de costo friccional durante todo el periodo
Costo friccional CAM	2% de costo friccional durante todo el periodo	3% de costo friccional durante todo el periodo	5% de costo friccional durante todo el periodo

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

Pese a que el estudio de mercado demuestra la existencia de un alto atractivo para este tipo de productos inmobiliarios, se considera necesario incorporar un nivel de estrés importante en relación a los supuestos de ocupación impulsado por la incertidumbre que se vive actualmente en el campo de la GEOPOLITICA mundial, y la posible crisis economica pronosticada por los analistas financieros de renombre como Jamie Diamon, se repite lo mismo para el caso de los supuestos de crecimiento tanto de los canones de arrendamiento como del CAM, los que se presentan a continuación.

NNeo Smart Properties
Supuestos de crecimiento del CAM por escenario

Supuestos de crecimiento CAM	Optimista	Conservador	Pesimista
Factor de crecimiento CAM B 100	4.25% annual	3.25% annual	1.25% annual
Factor de crecimiento CAM B 200	4.25% annual	3.25% annual	1.25% annual
Factor de crecimiento CAM B 300-A	4.25% annual	3.25% annual	1.25% annual
Factor de crecimiento CAM B 300-B	4.25% annual	3.25% annual	1.25% annual

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

NNeo Smart Properties
Supuestos de crecimiento del canon de arrendamiento por escenario

Supuestos de crecimiento canon de arrendamiento	Optimista	Conservador	Pesimista
Factor de crecimiento del canon B 100	4.5 % annual	3.0 % annual	1.0 % annual
Factor de crecimiento del canon B 200	4.0% annual	2.5% annual	0.5% annual
Factor de crecimiento del canon B 300-A	5.0% annual	3.5% annual	1.5% annual
Factor de crecimiento del canon B 300-B	5.0% annual	3.5% annual	1.5% annual

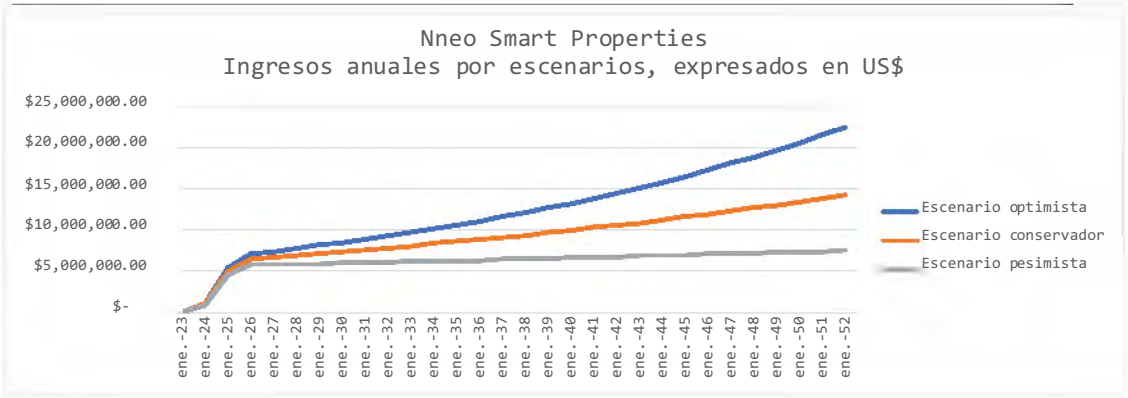
Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

No obstante, cabe destacar, que en relación a los escenarios de ingresos, fundamentado en el estudio de mercado antes expuesto en este de estudio se puede concluir que el escenario con mayores probabilidades de ocurrencia corresponde al optimista.

Comparación de escenarios

considerando los tres escenarios, se considera más probable que las observaciones reales se encuentren en algún punto intermedio entre el escenario optimista y el escenario conservador. El escenario optimista refleja condiciones favorables basadas en la demanda de mercado, mientras que el escenario conservador proporciona un margen de seguridad al considerar posibles desocupaciones. Sin embargo, es importante tener en cuenta que las condiciones reales pueden variar y se recomienda realizar análisis y evaluaciones propias para una toma de decisiones más precisa.

A continuación, se presenta una gráfica comparativa, entre las proyecciones de ingresos anuales de cada uno de los escenarios.



Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

Al acumular los flujos provenientes de los ingresos, se observa una diferencia entre el escenario conservador y optimista de 34.49% y entre el conservador y pesimista es de 33.17%, siendo estos parametros la variabilidad general en la que se pueden desviar los ingresos partiendo del escenario conservador.

g. Proyecciones de Costos y gastos

En cuanto a los costos y gastos, podemos clasificarlos en 3 tipos, los asociados al proceso de titularización, los que se asocian al proceso constructivo y los que se dan durante la operación.

Para todos los escenarios, los parámetros de los costos de titularización han permanecido constantes, producto que se tienen ofertas aceptadas de los provedores que intervendran en dicho proceso, de la misma manera los gastos financieros durante el periodo constructivo se mantienen para todos los escenarios, derivado de la tenencia de carta de términos indicativos de instituciones bancaria ofertando una tasa de 8.75%, a continuación se detallan los costos de titularización:

NNeo Smart Properties
Detalle de costos del fondo de titularización

Gastos iniciales del Fondo	Costo	Monto	Frecuencia	Comentario
Titularización RICORP				
Comisión de Estructuración	0.55%	$373,450	1 vez	Sobre Valor Total del Proyecto
Comercialización				
Prospectos y Certificados	$300	$300	1 vez	Costo aproximado
Publicación Oferta Publica	$0	$0	1 vez	Costo aproximado por colocación
Calificación de Riesgo:				
Calificador de Riesgo	$11,500	$11,500	Año 1	Costo aproximado
Costos Directos Fondo de Titularización				
Representante Tenedores	$12,000	$12,000	Año 1	Costo aproximado
Perito valuador de los activos	$2,500	$2,500		Costo aproximado
Costos Legales y Otros				
Actividad notarial	$15,000	$15,000	1 vez	
Asesoría legal	$5,000	$5,000	1 vez	
Inscripción Emisión Bolsa de Valores	$1,145	$1,145	1 vez	
Comisiones Puesto de Bolsa				
Inscripción Emisión	$1,000	$1,000	1 vez	
Comisión Intermediación	0.10000%	$22,400	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador				
Colocación en Mercado Primario	0.14125%	$31,640	1 vez	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores				
Depósito Inicial de Valores	0.03390%	$2,142	1 vez	Sobre el monto colocado
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	$200	1 vez	Sobre monto de colocaciones
Transferencia entre cuentas	0.00113%	$253	1 vez	Sobre el monto colocado
Gastos recurrentes del Fondo	**Tarifa**	**Total en 25 años**		**Comentario**
Titularización RICORP				
Comisión Administración del mes 1 al mes 24	0.65%	$160,771		Sobre Valor del Activo Neto
Mínimo Comisión de Administración del mes 1 al mes 24	$5,000			
Máximo Comisión de Administración del mes 1 al mes 24	$25,000			
Comisión Administración a partir del mes 25	0.65%	$7,534,742		Sobre Valor del Activo Neto
Mínimo Comisión de Administración a partir del mes 25	$5,000			
Máximo Comisión de Administración a partir del mes 25	$25,000			
Calificación de Riesgo:				
Calificador de Riesgo	$11,500	$420,195		Costo aproximado
Costos Directos Fondo de Titularización				
Representante Tenedores	$12,000	$375,000		Costo aproximado
Publicaciones de estados financieros	$0	$0		Costo aproximado
Auditor Externo y Fiscal	$4,000	$116,667		Costo aproximado
Perito valuador de los activos	$2,500	$72,500		Costo aproximado
Costos Legales y Otros				
Legalización de Libros	$75	$2,188		Costo aproximado
Papelería y otros Gastos	$500	$14,583		Costo aproximado
Comisiones Puesto de Bolsa				
Comisión Intermediación	0.10000%	$0		Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador				
Colocación en Mercado Primario	0.14125%	$0		Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores				
Custodia Local	0.00080%	$112,000		Sobre monto de colocaciones
Emisión de constancias y estado de cuentas	$120	$3,500		Costo aproximado
Comisión por pago de dividendos	0.048%	$69,918		Sobre el monto distribuido
Retiro de Documentos	0.00500%	$2,000		Sobre monto de colocaciones

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

En el caso del costo constructivo, pese a que existen estimaciones fiables visto la no predictibilidad del comportamiento del precio de los materiales afectado por el macro entorno, se han variabilizado utilizando un factor de +-2% y en el caso del gasto financiero tomando en cuenta el entorno geopolitico, no permite

hacer una predicción fiable si las tasas de interes regresaran a un estado prepandemico o se mantendran al alza, a la fecha de este analisis se espera la ultima reunion del 2023 de la reserva federal durante el 12 y 13 de diciembre, en su reunion previa la FED tomo el acuerdo de mantener las tasas sin cambios en vispera de los resultados de los indicadores de inflación y desempleo que permitan tomar una decision sobre cambios en la tasa actual de 5.25% a 5.50%, por lo que se utilizó una tasa variable entre 7.75% como minino hasta un 12.00% como maximo.

En relación al gasto por comisiones de adminsitración, este aun que tiene un contrato por un monto fijo que corresponde al escenario conservador, podria variar en el tiempo, lo mismo sucede para el gasto operativo representado por el CAM, se ha desarrollado en el apartado ingresos, para el caso del CAPEX, es posible que sufra cambios según el desgaste no previsto ocasionado por factores naturales, ambientales o desatrosos, por lo que este podria variar de forma importante según la manifestación de alguno de estos factores, a continuación se amplian los escenarios fijados.

NNeo Smart Properties
Supuestos de egresos y costos por escenario

Supuestos	Optimista	Conservador	Pesimista
Comision de adminsitracion del inmueble	2.0%	3.0%	4.0%
CAPEX	0.50%	1.50%	2.50%
Costo final de construcción	$ 47,936,806.70	$48,915,108.88	$ 49,893,411.06
Tasa de interes	7.75%	8.75%	12.00%

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

Comparación de escenarios

Al comparar los escenarios pesimista, conservador y optimista, se pueden extraer conclusiones en términos de rendimiento y perspectivas para el proyecto inmobiliario.

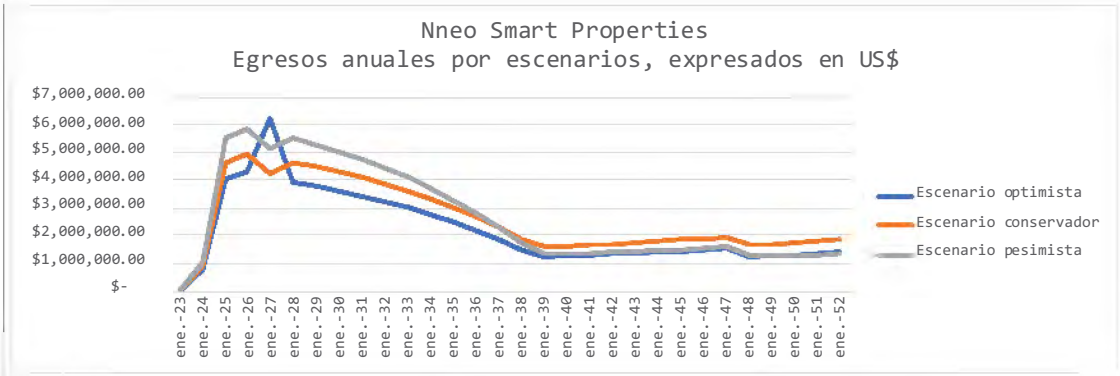
En el escenario pesimista, se observa una alta tasa de interés para los préstamos, un crecimiento modesto en el CAM, así como un alto costo friccional y un costo de construcción mayor. Estas condiciones sugieren un rendimiento más limitado y un panorama menos favorable para el proyecto.

El escenario conservador muestra una tasa de interés moderada con respecto a los valores observados acutalmente, un crecimiento gradual en el CAM, y un margen de seguridad adicional considerando una alta ocupación promedio y un costo friccional medio, el costo constructivo es el esperado. Estas condiciones indican un rendimiento estable y una perspectiva más segura para el proyecto.

Por su parte, el escenario optimista presenta condiciones aún más favorables. Se observa una tasa de interés más baja, un

crecimiento sólido del CAM, un menor costo friccional. Además, la ocupación promedio se establece en su máximo nivel y el costo constructivo resulta ser menor. Estas condiciones sugieren un rendimiento más alto y una perspectiva optimista para el proyecto.

A continuación, se presenta una gráfica comparativa, entre las proyecciones de costos y gastos anuales de cada uno de los escenarios.



Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

Es relevante destacar la estrecha proximidad de los resultados mostrados en el gráfico anterior posterior al repago de la deuda, señalando el servicio de la deuda alterado por la tasa de interes como la variable de mayor impacto en los egresos. En consecuencia, podemos afirmar que, independientemente del nivel de ingresos, los egresos serán similares en todos los casos posterior al repago de la deuda.

Lo anterior, se debe principalmente, a que se ha asumido que el pago del CAM, que corresponde a las áreas desocupadas será asumido, siendo que, en algunos escenarios, es posible que al este verse incrementado, logre cubrir esa porción por sí mismo, sin necesidad de realizar aportes adicionales para cubrir la vacancia. Adicionalmente, se destaca que en el escenario positivo durante el año 2027, se observa un incremento contrario al esperado, esto se produce en función de la existencia de honorarios variables que al generar ahorros en el costo constructivo se paga en forma de bonificacion o premio por dichos ahorros, esto es habitual en los contratos de desarrollo, en los que se puede fijar un costo objetivo para el desarrollador o constructor, en el que de obtener mejores resultados se devenga un premio.

h. Flujos de caja libre del proyecto y tasa interna de retorno

El flujo de caja libre se calcula a partir de la utilidad neta realizando ajustes para reflejar los flujos de efectivo reales generados por el negocio. Se agregan los gastos no monetarios, se ajusta por cambios en el capital de trabajo y se consideran las inversiones en activos fijos y los flujos relacionados con financiamiento y pagos de deuda. Estos ajustes permiten obtener el flujo de caja libre, que representa el efectivo neto generado por la operación del negocio.

A continuación, se presentan los flujos de caja libre anuales, generados en cada escenario.

NNeo Smart Properties

Flujo de caja libre del proy ecto y TIR, expresado en US$ y porcentaje (%)

Periodo	Escenario optimista	Escenario conservador	Escenario pesimista
dic.-23	($24,302,977)	($24,790,133)	($25,277,254)
dic.-24	($38,053,509)	($39,012,946)	($40,268,077)
dic.-25	$2,653,029	$2,038,262	($283,950)
dic.-26	$6,076,623	$5,337,142	$2,515,137
dic.-27	$4,569,639	$6,273,420	$3,299,165
dic.-28	$6,895,942	$5,807,000	$2,720,265
dic.-29	$7,281,028	$5,969,534	$2,717,030
dic.-30	$7,607,131	$6,135,266	$2,750,972
dic.-31	$7,945,108	$6,305,520	$2,783,237
dic.-32	$8,297,977	$6,480,001	$2,813,645
dic.-33	$8,666,379	$6,658,595	$2,841,994
dic.-34	$9,054,326	$6,848,057	$2,868,057
dic.-35	$9,479,581	$7,061,552	$2,891,583
dic.-36	$9,927,709	$7,282,533	$2,912,293
dic.-37	$10,396,489	$7,510,303	$2,929,873
dic.-38	$11,267,533	$8,146,723	$3,367,203
dic.-39	$11,909,043	$8,524,313	$3,567,890
dic.-40	$11,896,778	$8,194,555	$2,921,450
dic.-41	$12,458,195	$8,451,678	$2,931,522
dic.-42	$13,045,517	$8,716,725	$2,941,871
dic.-43	$13,659,946	$8,989,943	$2,952,501
dic.-44	$14,302,741	$9,271,590	$2,963,413
dic.-45	$14,975,218	$9,561,932	$2,974,612
dic.-46	$15,678,755	$9,861,241	$2,986,099
dic.-47	$16,414,797	$10,169,800	$2,997,906
dic.-48	$17,533,758	$10,833,630	$3,362,056
dic.-49	$18,340,041	$11,161,980	$3,395,055
dic.-50	$19,183,595	$11,500,491	$3,428,447
dic.-51	$20,066,153	$11,849,483	$3,462,240
dic.-52	$261,553,401	$153,838,522	$44,766,709
TIR	13.24%	10.58%	3.40%

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

Tal como se menciono en apartados anteriores, los escenarios mas apegados a los resultados del estudio de mercado realizado para determinar el apatetito por este tipo de producto inmobiliario se corresponden con el escenario conservador y optimista. Por lo que se puede inferior que existe una probabilidad de que el proyecto obtenga resultados que pueden oscilar entre 10.58% y 13.24%, en el apartado siguiente, se realiza un analisis de sensibilidad incluyendo la variabilidad del escenario pesimista.

Estimación del costo de capital promedio ponderado (WACC)

El WACC (Weighted Average Cost of Capital) es una medida financiera que representa el costo promedio ponderado de capital de una empresa. Es una combinación del costo de financiamiento de la deuda y el costo de financiamiento de capital propio. El WACC se utiliza para evaluar la rentabilidad de una inversión al compararla con la tasa de descuento necesaria para que el proyecto genere un rendimiento superior al costo promedio ponderado de capital. Si el WACC es menor que la TIR (Tasa Interna de Retorno), significa que la inversión tiene un rendimiento esperado mayor que el costo promedio ponderado de capital de la empresa. Esto indica que la inversión podría ser rentable, ya que se espera que genere flujos de efectivo que superen el costo de financiamiento de la empresa. En otras palabras, si la TIR es mayor que el WACC, la inversión tiene el potencial de generar un retorno superior al costo de capital necesario para realizar dicha inversión y se considera favorable desde una perspectiva de rentabilidad.

No obstante, Si el WACC es mayor que la TIR, indica que el costo de financiamiento es superior al rendimiento esperado de la inversión. En este caso, es importante realizar una Comparación con otros proyectos o alternativas de inversión, lo que implica evaluar la rentabilidad relativa del proyecto en comparación con otras oportunidades de inversión disponibles. Esto puede ayudar a determinar si el proyecto en cuestión ofrece un retorno aceptable en comparación con otras opciones, esto dependera en gran medida de la perspectiva del inversionista que decida adquirir los valores de participación.

A continuación, se presenta el cálculo y la metodología utilizada para obtener el WACC del proyecto.

Variables	Valor
Beta Desapalancado	0.50
Relación D/E promedio durante la deuda	1.26
Tasa impositiva al dividendo	5.00%
Beta Reapalancado	1.10
Riesgo pais	6.27%
Tasa libre de riesgo	3.06%
Retorno de mercado	4.47%
Costo de capital (ke)	**14.24%**

Variables	Valor
Costo del capital	14.24%
Patrimonio	22,000,000.00
Deuda	45,500,000.00
Tasa impositiva al proyecto	0%
Costo de la deuda	8.75%
Costo ponderado de capital (WACC)	**10.54%**

Las fuentes utilizadas se detallan a continuación.

Variables	Comentario
Beta Desapalancado	Beta desapalancado para el sector de desarrollo inmobiliario de los mercados emergentes Publicado por NYU Stern School of Business
Relación D/E promedio durante la deuda	Calculado con base en el Modelo financiero
Tasa impositiva al dividendo	De conformidad con la ley de impuesto sobre la renta
Beta Reapalancado	Calculo propio
Riesgo pais	EMBI promedio de 29 de octubre 2007 a 05 de noviembre de 2023 (publicado por JP MORGAN)
Tasa libre de riesgo	Rendimiento UST 30Y promedio desde 29 de octubre 2007 a 05 de noviembre de 2023, tomado de la reserva federal de Estados Unidos de América
Retorno de mercado	Prima de riesgo S&P 500 Publicado por NYU Stern School of Business

Variables	Comentario
Costo del capital	N/A
Patrimonio	Calculado con base en el Modelo financiero
Deuda	Calculado con base en el Modelo financiero
Tasa impositiva al proyecto	De conformidad con la Ley de titularización de activos y el codigo tributario de El Salvador
Costo de la deuda	Carta de terminos indicativos de Banco Industrial

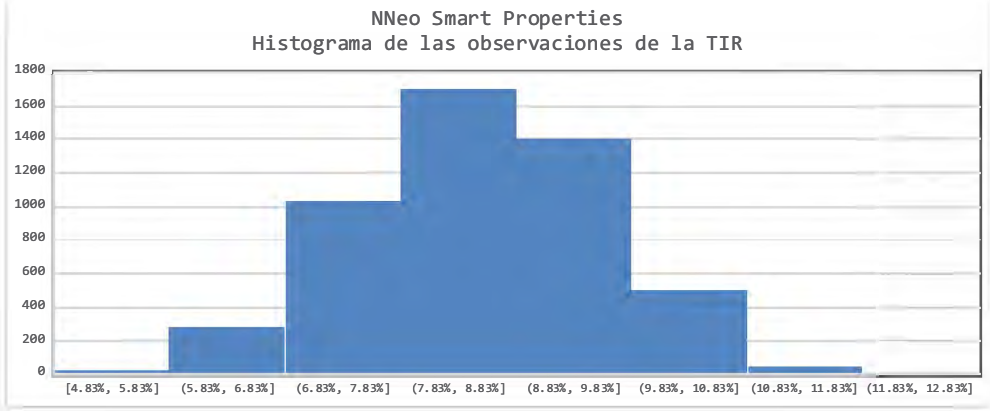
Analisis de rentabilidad

La estimación del WACC se establece en 10.54%, en el escenario conservador la TIR fue de 10.58%, siendo superior, por lo que se puede afirmar que el proyecto, desde un punto de vista de un escenario conservador, es rentable. Lo mismo sucede en el escenario optimista, en donde la TIR es de 13.24%.

No obstante, en el caso del escenario pesimista la TIR es 3.40%, inferior al WACC, pese a ello, nos indica que incluso en un escenario de severas afectaciones negativas en la demanda, el

proyecto aun generaría rentabilidad y no perdida como se esperaría.

En vista de los resultados, se procedió a verificar la sensibilidad de la tasa interna de retorno, empleando la misma metodología utilizada en el punto de recuperación de la inversión, es decir mediante Simulación de Montecarlo, obteniéndose la distribución que se presenta a través del siguiente histograma.



Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones financieras elaboradas por Ricor Titularizadora.

La media de la TIR obtenida es del 8.50%, con un error típico de tan solo 0.02%, lo cual sugiere una estimación precisa y estable de la tasa de rendimiento. La mediana, ubicada en 8.51%, indica una distribución que no está sesgada significativamente, reforzando la confiabilidad de la estimación de la media. La desviación estándar, calculada en 1.08%, y la varianza de la muestra de 0.01%, revelan una baja dispersión de los datos alrededor de la media, destacando la consistencia de los resultados de la simulación.

Sin embargo, la curtosis extremadamente negativa de -22.27% indica una distribución altamente achatada con colas muy pesadas, lo que sugiere la presencia de valores atípicos extremos. Este hallazgo se refuerza con el coeficiente de asimetría de -8.29%, indicando una asimetría extrema hacia la izquierda.

El rango, que abarca un 7.62%, desde un mínimo de 4.83% hasta un máximo de 12.45%, demuestra una variabilidad considerable en los resultados de la simulación. La presencia de un nivel de confianza del 95.0% de 0.03% señala una precisión alta en la estimación de la TIR.

En conclusión, la probabilidad mas alta de manifestación de la tasa interna de retorno se ubicaría entre la media de las observaciones, debido a su robustez y el percentil 99%, que comprende los escenarios mas favorables, por lo que podemos concluir que la tasa interna de retorno tiene una alta probabilidad manifestarse en el rango entre 8.50% en un caso muy

desfavorable y un 10.81%, con una confianza de 95%, basado en los datos analizados.

Lo anterior refuerza la hipotesis planteada en el apartado anterior, que la tasa interna de retorno debiese ubicarse entre el escenario conservador y el optimista.

Es fundamental resaltar que la rentabilidad analizada anteriormente corresponde al proyecto y no al inversionista, dado que la que un inversionista podria esperar se basa en los dividendos obtenidos y la apreciación del titulo a traves de la plusvalia que gane el inmueble y la prontitud con la que se repage la deuda. Para un escenario conservador la rentabilidad provenientes del flujo de caja disponible para ser distribuido es de 11.28%, Por lo tanto, es crucial entender que esta medida sirve únicamente como una referencia general de la viabilidad del proyecto. La estimación del costo promedio ponderado para cada inversionista puede variar considerablemente, ya que existe la posibilidad de que el costo para algunos inversores sea inferior o mayor según cada caso particular, al establecido en este estudio. Por l oque se recomienda fuertemente al inversionista realizar aportunamente su analisis antes de adquirir los titulos valores que representn una participación en el inmueble objeto central de este estudio.

I. Avalúo de los inmuebles.

El proyecto se desarrollará en 2 inmuebles, a continuación, se presentan los resultados de ambos informes de avalúo (anexo 6)

1. En informe de avalúo de fecha 08 de agosto de 2023, para el inmueble con matrícula registral 60016978 - 00000, presentado por Ing. Carlos Hernández con Código de autorización PV-02062010 y numero de asiento registral PV-0164-2011, otorga un valor de recomendado de US$9,726,500.00

2. En informe de avalúo de fecha 05 de septiembre de 2023, para el inmueble con matrícula registral 60226232 - 00000, presentado por Ing. Carlos Hernández con Código de autorización PV-02062010 y numero de asiento registral PV-0164-2011, otorga un valor de mercado de US$2,176,417.83

J. Lineamiento para el financiamiento.

La obtención de financiamiento por parte de los fondos de titularización de inmuebles se encuentra regulado y enmarcado en la Ley de Titularización de Activos en su Art.46 y en las Normas Técnicas Para Los Fondos de Titularización de Inmuebles en su Art.18.

En tanto cualquier financiamiento debera seguir dicha normativa, buscando siempre las mejores condiciones posibles.

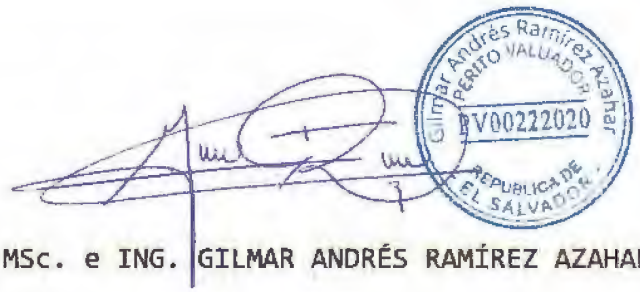
CONCLUSION

El proyecto "NNeo Smart Properties" ha sido evaluado en base a los resultados financieros, el estudio de mercado y la verificación de aspectos legales y técnicos. En general, se concluye que el proyecto es factible y razonable, considerando que ha obtenido todos los permisos necesarios para la construcción, que la situación legal del inmueble no presenta ningún tipo de imposibilidad de ser permutado o utilziado a la fecha de este estudio. Además, se destaca que la tasa interna de retorno presentada en el escenario conservador tiene una probabilidad razonable de manifestarse y es superior al costo promedio ponderado del proyecto. Asimismo, se subraya que, según el análisis de sensibilidad, se han contemplado adecuadamente los riesgos presentes en el entorno macroeconómico y geopolítico mundial.

Recomendaciones del plazo:

Con base en el análisis de sensibilidad presentado en este estudio sobre el punto de recuperación del capital a traves flujo de caja para el inversionista en el proyecto "NNeo Smart Properties", se recomienda establecer un plazo para la inversión en un rango prudente de entre 25 y 28 años. La proximidad entre la media de 291.02 y la mediana de 286.00 sugiere una distribución relativamente estable, aunque con indicios de ligeras asimetrías positivas. Este intervalo proporciona una consideración cautelosa de la variabilidad inherente en el escenario pesimista, brindando un marco temporal robusto que aborda posibles fluctuaciones en la ejecución del proyecto.

Es imperativo subrayar que esta recomendación considera los posibles riesgos asociados a la incertidumbre del entorno macroeconómico y geopolítico. Por lo tanto, se aconseja una supervisión continua de estas variables, lo que permitirá realizar adaptaciones estratégicas en el plazo de inversión para garantizar la toma de decisiones informada y mitigar los riesgos potenciales en la ejecución del proyecto.



MSc. e ING. GILMAR ANDRÉS RAMÍREZ AZAHAR

Anexos

Anexo 1

CUSHMAN & WAKEFIELD
AB Advisory

WHAT'S NEXT

ANÁLISIS DE MERCADO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL EL SALVADOR

PREPARADO PARA:

NNEO SMART PROPERTIES NEJAPA

CONTENIDO

PANORAMA GENERAL

- Información general del mercado inmobiliario Industrial & Logístico de El Salvador

PARQUES INDUSTRIALES

- Panorama general de parques industriales
- Información de principales parques industriales
- Resumen de Disponibilidades

DEMANDA ACTUAL

CONCLUSIONES

- Conclusiones generales del análisis de mercado

PANORAMA GENERAL

- Información general del mercado inmobiliario Industrial & Logístico de El Salvador

MARKETBEAT

MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO – EL SALVADOR

PERSPECTIVA

El. Salvador presenta oportunidades para el desarrollo

El Salvador, al igual que Honduras, se caracteriza por un limitado crecimiento de proyectos de uso industrial pero con una tendencia relevante para el desarrollo de inventario para uso logístico. En esta línea, recientemente se han reportado absorciones importantes por más de 60,000 m².
Los submercados de La Libertad y Nejapa se posicionan como los destinos más tradicionales para el desarrollo de proyectos para uso Logístico. En ese sentido, durante los próximos meses se espera la construcción de nuevo inventario Clase A en dichos submercados.

INDICADORES Y PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER*

Submercado	Inventario Construido (m²)	Proyección de Inventario Futuro (m²)	Precio Promedio de Lista US$/m²
La Libertad	436,000	105,000	$5.70
Nejapa	0	143,800	$7.00
La Paz	236,000	91,000	$5.00
San Salvador	82,500	-	$4.90
Totales	754,500	339,800	$5.65

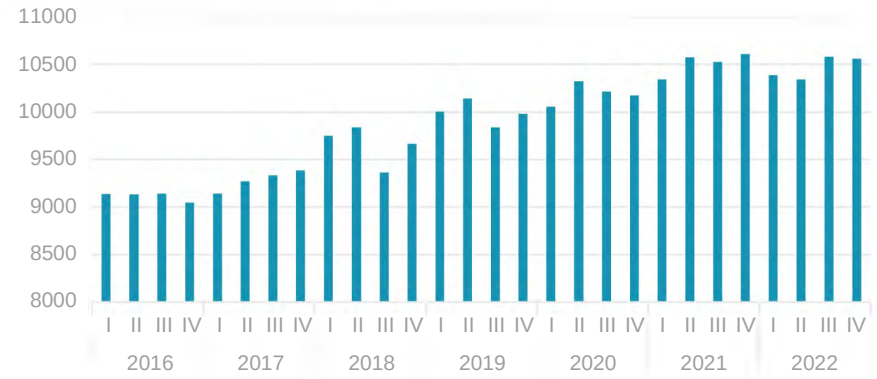
*Información de la tabla basada en parques industriales de El Salvador.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO

Sectores comienzan a mostrar proceso de recuperación económica

Según datos del Banco Central de Reserva (BCR), el crecimiento económico del 2022 fue de 2,6% por segundo año consecutivo superior al promedio histórico después de la pandemia. La proyección para el 2023 es que el crecimiento esté entre un 2% y 3%. Sin embargo las exportaciones tuvieron una reducción del 4,6% equivalente a $86,5 millones menos respecto al acumulado del mismo periodo 2022, el sector más afectado fue las maquilas con una reducción del 10,4%. La inversión extranjera directa también se contrajo y cerró por primera vez con saldos negativos en 12 años. El total de IED fue de 10 mil 560.67 millones de dólares, 20.72 millones (un 0.19 por ciento menos que los 10 mil 581.39 registrados en 2021. Los sectores mas afectados fueron Industrial, Comunicaciones y Transporte.

IED TRIMESTRAL EN EL SALVADOR



MARKETBEAT

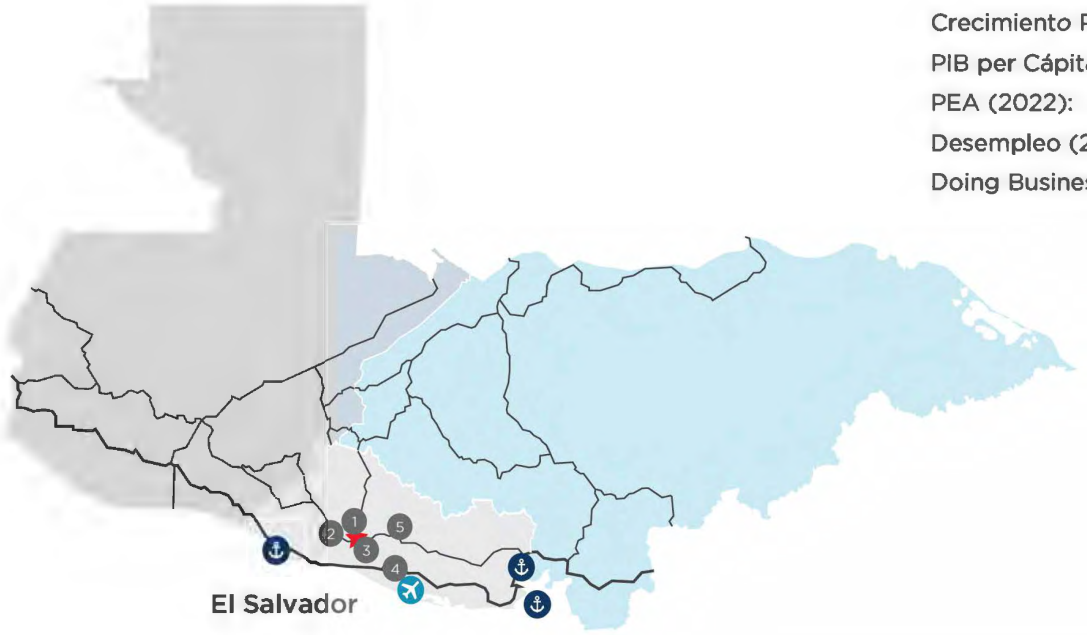
MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO – EL SALVADOR

PRINCIPALES SUBMERCADOS

El Salvador

Principales Submercados

1. Nejapa
2. La Libertad
3. San Salvador
4. La Paz
5. Chalatenango



PANORAMA ECONÓMICO

Sectores comienzan a mostrar proceso de recuperación económica

Crecimiento PIB (2022):	**2.80%**
PIB per Cápita (2022):	**$4,551.00**
PEA (2022):	**+3 millones**
Desempleo (2022):	**5.00%**
Doing Business Ranking:	**91**

PARQUES INDUSTRIALES

- Panorama general de parques industriales
- Información de principales parques industriales
- Resumen de Disponibilidades

PARQUES INDUSTRIALES - EL SALVADOR

MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL & LOGÍSTICO

PANORAMA GENERAL	
Disponibilidad m²	14 500
Tasa de vacancia	5%
Precio promedio de alquiler por m² - Lista	$5.65
Cuota de mantenimiento promedio por m²	$0.48

UBICACIONES RELEVANTES	DISTANCIA DE PROYECTO (KM)
Ruta #1	0.1
San Salvador	15.0
Aeropuerto Internacional San Salvador	57.4
PRINCIPALES EMPRESAS SECTOR INDUSTRIAL & LOGÍSTICO	
Coca Cola Company	0.1
CEDI Almacenes Vidri	1.0
CEDI Lactolac	2.0
Lemus	2.2
Imberton	2.6
CEDI Súper Repuestos	2.8
DHL	3.8
TLA Logistics	3.8
CEDI Walmart	5.4
Ransa	8.5

PARQUES EXISTENTES
PARQUES A FUTURO / EN CONSTRUCCIÓN
PARQUES INDUSTRIALES EL SALVADOR
CARRETERAS PRINCIPALES
AUTOPISTA COMALAPA
SAN SALVADOR
AEROPUERTO INTERNACIONAL
1 Parque Industrial Orión
2 Parque Industrial American
3 Parque Industrial Sirius
4 Apolo Industrial
5 ExportSalva II
6 ExportSalva
7 Nneo Smart Properties
8 Mobiliare LATAM
9 Parque Logístico Apopa
10 Parque El Progreso
11 Zona Franca San Marcos
12 Bodegas Q10
13 Zona Franca Internacional
14 Parque Industrial Miramar
15 Parque Industrial El Pedregal

PARQUE INDUSTRIAL ORION

KM 37.5 CARRETERA PANAMERICANA

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Grupo Aristos
Clase	A
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Zona Franca & Local
Empresas Instaladas	Dollar City

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	12 m²
Cerramiento	Acorde a requerimiento
Resistencia de Piso	5-7 T / m²
Andenes	1 / 500 m²
Relación de Parqueos	1 / 400 m²

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Sí

Electricidad Trifásica
Sí

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

PARQUE INDUSTRIAL ORION

KM 37.5 CARRETERA PANAMERICANA

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	60,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$6.50
m² en Construcción	10,000 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	100,000 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	Incluido en renta
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	12 meses a partir de la firma
		Términos de Arrendamiento	Caso a caso

AMERICAN INDUSTRIAL PARK

KM 36.5 CARRETERA PANAMERICANA

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Grupo Aristos
Clase	A
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Zona Franca
Empresas Instaladas	Decotex Intl, Unifi Central América, Soluciones Logísticas de Centroamerica

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	Varia por edificio
Cerramiento	Varia por edificio
Resistencia de Piso	Varia por edificio
Andenes	Varia por edificio
Relación de Parqueos	Varia por edificio

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Por definir

Electricidad Trifásica
Sí

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

AMERICAN INDUSTRIAL PARK

KM 36.5 CARRETERA PANAMERICANA

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	200,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$6.50
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	0 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	Incluido en renta
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	N/A
		Términos de Arrendamiento	N/A

PARQUE INDUSTRIAL SIRIUS

KM 26.5 CARRETERA PANAMERICANA

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Grupo Aristos
Clase	A
Nicho de Mercado	Logístico
Régimen	PSI & Local
Empresas Instaladas	Walmart

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	Varía por edificio
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	Varía por edificio
Andenes	Varía por edificio
Relación de Parqueos	Varía por edificio

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Varía por edificio

Electricidad Trifásica
Sí

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

PARQUE INDUSTRIAL SIRIUS

KM 26.5 CARRETERA PANAMERICANA

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	16,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$6.50
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	0 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	Incluido en renta
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	N/A
		Términos de Arrendamiento	N/A

PARQUE INDUSTRIAL APOLO

KM 32 CARRETERA SANTA ANA, LA LIBERTAD

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Grupo Aristos
Clase	B
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Zona Franca & Local
Empresas Instaladas	Yobel, Supertex Lourdes, Swisstex

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	Varía por edificio
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	Varía por edificio
Andenes	Varía por edificio
Relación de Parqueos	Varía por edificio

Seguridad
24/7 - Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Varía por edificio

Electricidad Trifásica
Varía por edificio

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

PARQUE INDUSTRIAL APOLO

KM 32 CARRETERA SANTA ANA, LA LIBERTAD

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	30,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$6.50
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	0 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	Incluido en renta
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	N/A
		Términos de Arrendamiento	N/A

EXPORTSALVA II

KM 32 CARRETERA SANTA ANA, LA LIBERTAD

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Grupo Hilasal
Clase	A
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Zona Franca
Empresas Instaladas	Hilasal, Textiles San Andres

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	Varía por edificio
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	Varía por edificio
Andenes	1 / 850 m²
Relación de Parqueos	Varía por edificio

Seguridad
24/7 - Control de Acceso

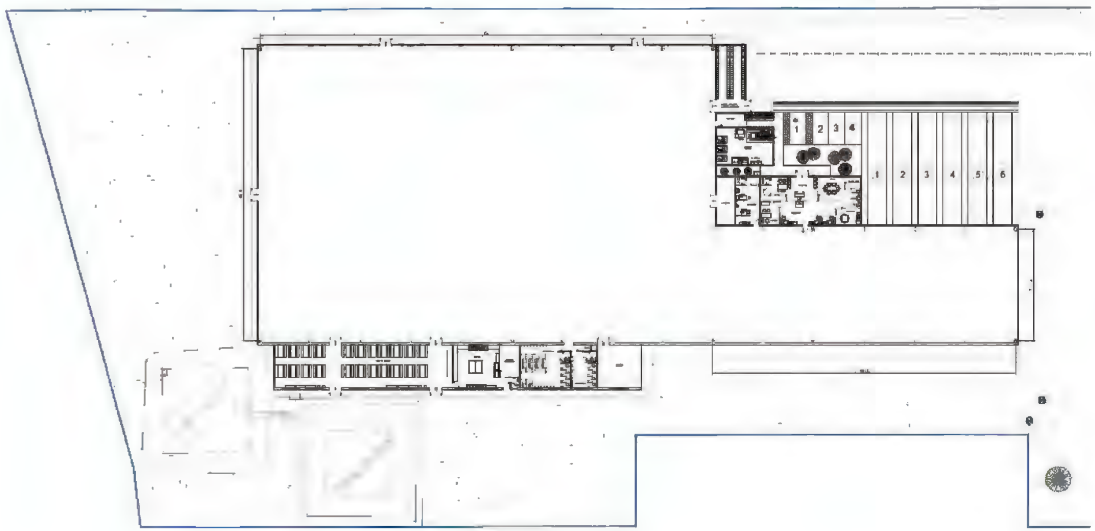
Sistema contra Incendios
Varía por edificio

Electricidad Trifásica
Varía por edificio

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN



EXPORTSALVA II

KM 32 CARRETERA SANTA ANA, LA LIBERTAD

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	10,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$5,00
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	5,000 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	$0.50
Área Disponible	1,500 m²	**Fecha de Entrega**	Inmediato
		Términos de Arrendamiento	Caso a caso

EXPORTSALVA

KM 32 CARRETERA SANTA ANA, LA LIBERTAD

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Grupo Hilasal
Clase	B
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Zona Franca
Empresas Instaladas	Valley MFG, Fruit of the Loom, Crowley, Blue Logistics

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	Varía por edificio
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	Varía por edificio
Andenes	Varía por edificio
Relación de Parqueos	Varía por edificio

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Varía por edificio

Electricidad Trifásica
Varía por edificio

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

EXPORTSALVA

KM 32 CARRETERA SANTA ANA, LA LIBERTAD

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	120,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$5,00
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	0 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	$0.50
Área Disponible	1,000 m²	**Fecha de Entrega**	Inmediato
		Términos de Arrendamiento	Caso a caso

PARQUE INDUSTRIAL EL PROGRESO

KM 11 CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Grupo Aristos
Clase	C
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Zona Franca & Local
Empresas Instaladas	Carvajal Empaques, Alimentos y Turismo

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	6 metros libre
Cerramiento	Lámina
Resistencia de Piso	3 ton/m2
Andenes	Si
Relación de Parqueos	1/250

EL PROGRESO
PARQUE INDUSTRIAL

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Sí

Electricidad Trifásica
Sí

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

PARQUE INDUSTRIAL EL PROGRESO

KM 11 CARRETERA AL PUERTO DE LA LIBERTAD

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	13,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$6.50
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	0 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	Incluido en renta
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	N/A
		Términos de Arrendamiento	N/A

ZONA FRANCA SAN MARCOS

KM 4.5 CARRETERA A COMALAPA, SAN MARCOS

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Grupo Guerrero
Clase	C
Nicho de Mercado	Industrial
Régimen	Zona Franca
Empresas Instaladas	Brooklyn Mfg

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	Varía por edificio
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	Varía por edificio
Andenes	Varía por edificio
Relación de Parqueos	Varía por edificio

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Varía por edificio

Electricidad Trifásica
Varía por edificio

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

ZONA FRANCA SAN MARCOS

KM 4.5 CARRETERA A COMALAPA, SAN MARCOS

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	59,500 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$5.10
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	0 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	$0.40
Área Disponible	4,000 m²	**Fecha de Entrega**	6 meses a partir de firma
		Términos de Arrendamiento	Caso a caso

BODEGAS Q10

KM 13, CARRETERA A COMALAPA, SAN MARCOS

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Quality Grains
Clase	B
Nicho de Mercado	Logístico
Régimen	PSI & Local
Empresas Instaladas	ILG Logistics, Quality Grains

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	7 metros libre
Cerramiento	Lámina
Resistencia de Piso	Varía por edificio
Andenes	Si
Relación de Parqueos	1/200

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Varía por edificio

Electricidad Trifásica
Varía por edificio

Fibra Óptica
Varía por edificio

Planta de Tratamiento
Varía por edificio

MASTERPLAN

BODEGAS Q10

KM 13, CARRETERA A
COMALAPA, SAN MARCOS

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	10,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$4.50
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	0 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	Incluido en renta
Área Disponible	3,000 m²	**Fecha de Entrega**	N/A
		Términos de Arrendamiento	Caso a caso

ZONA FRANCA INTERNACIONAL

KM 28.5 CARRETERA COMALAPA

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Grupo Guerrero
Clase	B
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Zona Franca & Local
Empresas Instaladas	Simán, Loginter, Youngone, Solunar Footwear

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	12 m²
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	6 T / m²
Andenes	1 / 500 m²
Relación de Parqueos	1 / 150 m²

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Varía por edificio

Electricidad Trifásica
Sí

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

ZONA FRANCA INTERNACIONAL

KM 28.5 CARRETERA COMALAPA

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	75,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$7.10
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	Por definir
m² a Futuro	12,000 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	$0.40
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	14 meses a partir de firma
		Términos de Arrendamiento	Caso a caso

PARQUE INDUSTRIAL MIRAMAR

CUYULTITÁN, EL SALVADOR

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Parque Industrial Miramar
Clase	B
Nicho de Mercado	Industrial
Régimen	Zona Franca
Empresas Instaladas	Por definir

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	Varía por edificio
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	Varía por edificio
Andenes	Varía por edificio
Relación de Parqueos	Varía por edificio

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Varía por edificio

Electricidad Trifásica
Sí

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

PARQUE INDUSTRIAL MIRAMAR

CUYULTITÁN, EL SALVADOR

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	44,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$4.00
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	29,000 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	$0.60
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	11-12 meses a partir de firma
		Términos de Arrendamiento	Caso a caso

PARQUE INDUSTRIAL EL PEDREGAL

KM 46.5 CARRETERA A SAN LUIS LA HERRADURA

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Parque Industrial El Pedregal
Clase	C
Nicho de Mercado	Industrial
Régimen	Zona Franca
Empresas Instaladas	Textiles La Paz, Mfg del Rio

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	Varía por edificio
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	Varía por edificio
Andenes	Varía por edificio
Relación de Parqueos	Varía por edificio

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Varía por edificio

Electricidad Trifásica
SÍ

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

PARQUE INDUSTRIAL EL PEDREGAL

KM 46.5 CARRETERA A SAN LUIS LA HERRADURA

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	117,000 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$4.60
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	50,000 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	Incluido en renta
Área Disponible	5,000 m²	**Fecha de Entrega**	Inmediato
		Términos de Arrendamiento	Caso a caso

A FUTURO/CONSTRUCCIÓN

NNEO SMART PROPERTIES NEJAPA

Nejapa, El Salvador

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	LatAm Logistic Properties
Clase	A
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Local & Fiscal
Empresas Instaladas	NA

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	12 m²
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	5 T / m²
Andenes	1 / 500 m²
Relación de Parqueos	1 / 150 m²

Imagen referencial

Seguridad
24/7 – Control de Acceso

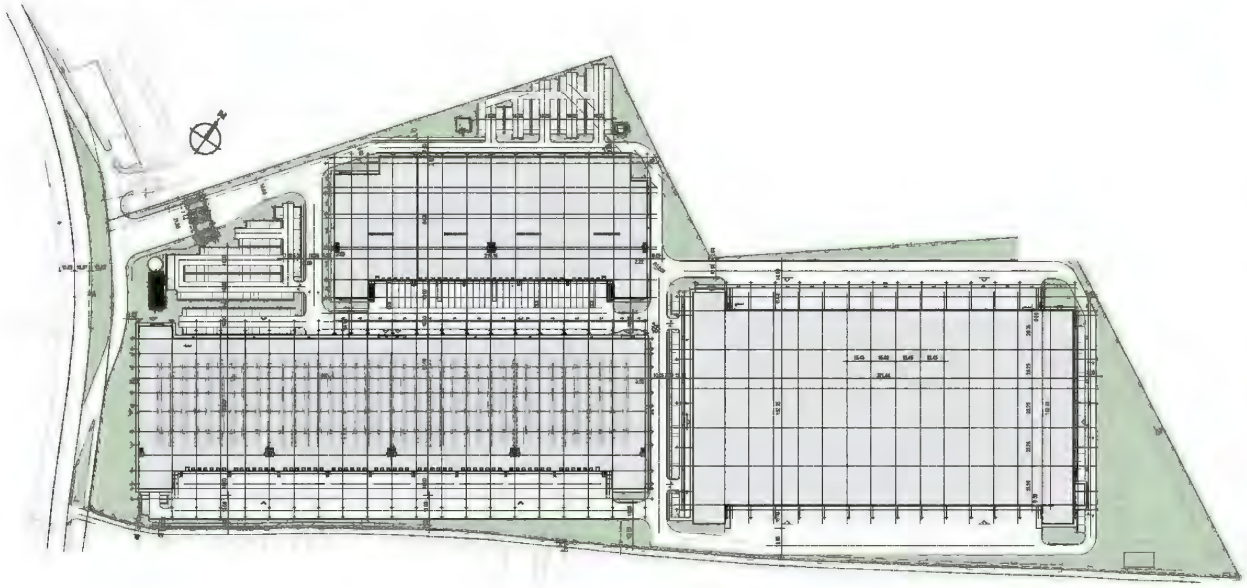
Sistema contra Incendios
Sí / Gabinetes contra Incendios

Electricidad Trifásica
Sí / 150 KVA

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN



NNEO SMART PROPERTIES NEJAPA

Nejapa, El Salvador

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	0 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$6.00 - $6.50
m² en Construcción	0 m²	**Precio de Venta por m²**	NA
m² a Futuro	83,758 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	$0.70
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	Q1 2024
		Términos de Arrendamiento	Caso a caso

MOBILIARE LATAM

JUNTO A ALMACENES VIDRI, NEJAPA

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Mobiliare LATAM
Clase	A
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Local
Empresas Instaladas	Nestlé

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	12 metros libre
Cerramiento	Block de concreto y lámina
Resistencia de Piso	7 ton/m²
Andenes	1 / 500 m²
Relación de Parqueos	1 / 350 m²

Seguridad
Sí

Sistema contra Incendios
Sí

Electricidad Trifásica
Sí

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

MOBILIARE LATAM

JUNTO A ALMACENES VIDRI, NEJAPA

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	0 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$7.55 + IVA
m² en Construcción	12,000 m²	**Precio de Venta por m²**	N/A
m² a Futuro	0 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	Por definir
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	12 meses
		Términos de Arrendamiento	15 años

PARQUE LOGISTICO APOPA

CONSTITUCIÓN BOULEVARD, APOPA

INFORMACIÓN GENERAL

Desarrollador	Calidad Inmobiliaria
Clase	A
Nicho de Mercado	Industrial & Logístico
Régimen	Local
Empresas Instaladas	N/A

CARACTERÍSTICAS

Altura Libre	12 m²
Cerramiento	Varía por edificio
Resistencia de Piso	5 T / m²
Andenes	1 / 500 m²
Relación de Parqueos	1 / 150 m²

Seguridad
24/7 - Control de Acceso

Sistema contra Incendios
Sí

Electricidad Trifásica
Sí

Fibra Óptica
Sí

Planta de Tratamiento
Sí

MASTERPLAN

PARQUE LOGISTICO APOPA

CONSTITUCIÓN BOULEVARD, APOPA

ÁREAS & CONDICIONES COMERCIALES

Inventario Total	0 m²	**Precio de Alquiler por m²**	$7.50
m² en Construcción	15,000 m²	**Precio de Venta por m²**	-
m² a Futuro	60,000 m²	**Cuota de Mantenimiento por m²**	$0.61
Área Disponible	0 m²	**Fecha de Entrega**	18 meses
		Términos de Arrendamiento	Caso por caso

RESUMEN DE DISPONIBILIDADES

EL SALVADOR

Proyecto	Clase	Nicho Mercado	Régimen	Disponibilidad Actual - m^2	Disponibilidad Futura - m^2	Escenario de Negocio	Comentarios
Parque Industrial Orión	A	Industrial & Logístico	Zona Franca & Local	0	100 000	Alquiler	Sin disponibilidad actual
American Industrial Park	A	Industrial & Logístico	Zona Franca	0	0	Alquiler	Sin disponibilidad actual
Parque Industrial Sirius	A	Industrial & Logístico	Local & PSI	0	0	Alquiler	Sin disponibilidad actual
Apolo Industrial	B	Industrial & Logístico	Zona Franca & Local	0	0	Alquiler	Sin disponibilidad actual
Exportsalva II	A	Industrial & Logístico	Zona Franca	1 500	5 000	Alquiler	Último espacio disponible
Exportsalva	B	Industrial & Logístico	Zona Franca	1 000	0	Alquiler	Último espacio disponible
Nneo Smart Properties	A	Industrial & Logístico	Local & Fiscal	0	83 758	Alquiler	Proyecto a futuro
Mobiliare LATAM	A	Industrial & Logístico	Local	0	0	Alquiler	Proyecto a futuro
Parque Logístico Apopa	A	Industrial & Logístico	Local	0	60 000	Alquiler	Proyecto a futuro
Parque El Progreso	C	Industrial & Logístico	Zona Franca & Local	0	0	Alquiler	Sin disponibilidad actual
Zona Franca San Marcos	C	Industrial	Zona Franca	4 000	0	Alquiler	Último espacio disponible
Bodegas Q10	B	Logístico	Local & PSI	3 000	0	Alquiler	
Zona Franca Internacional	B	Industrial & Logístico	Zona Franca & Local	0	12 000	Alquiler / Venta	Disponibilidad futura en edificio multitenant
Parque Industrial Miramar	B	Industrial	Zona Franca	0	29 000	Alquiler	Sin disponibilidad actual
Parque Industrial El Pedregal	C	Industrial	Zona Franca	5 000	50 000	Alquiler	Últimos dos espacios de 2,500 m^2 cada uno disponibles
Totales				**14 500**	**339 758**		

DEMANDA ACTUAL

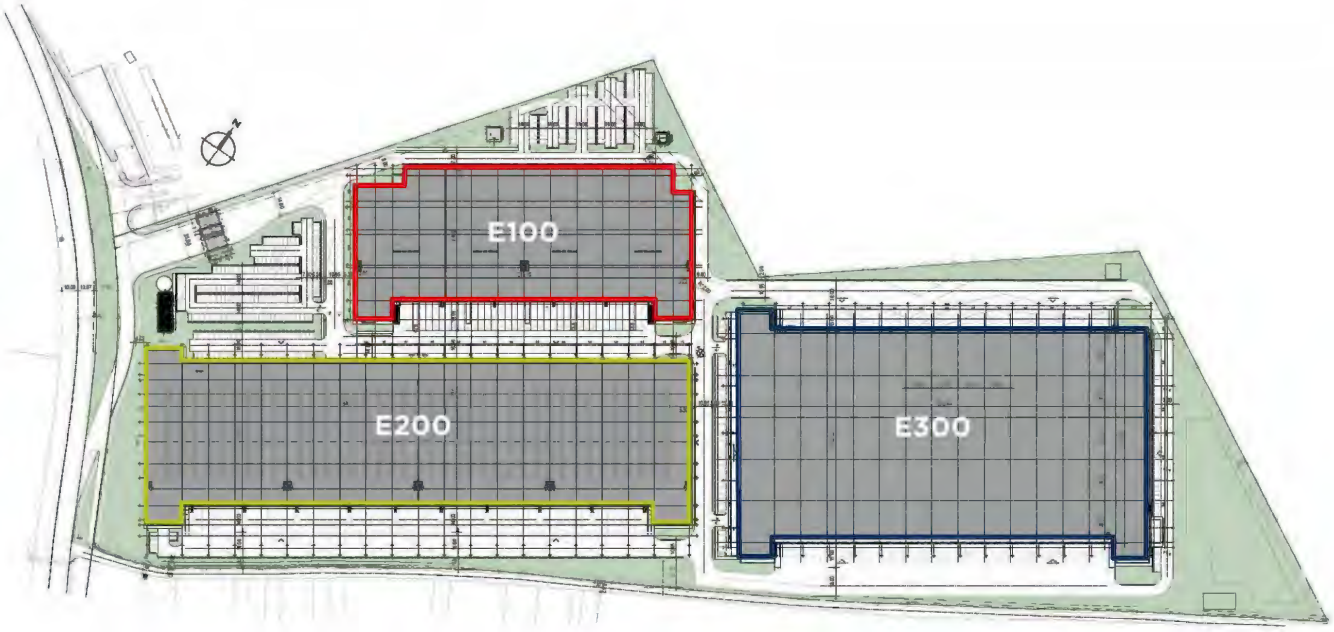
DEMANDA ACTUAL

NNEO SMART PROPERTIES I NEJAPA

Cliente	Demanda (m^2)	Precio (m^2)	Tier
Confidencial	27,275	$5.25	2
Confidencial	6,580	$6.25	3
Confidencial	25,000	$6.50	4
Confidencial	10,194	$6.25	4
Confidencial	7,000	$6.50	4
Confidencial	4,000	$6.25	4
Confidencial	8,000	$6.50	4
Confidencial	4,000	$6.50	4
Confidencial	6,000	$6.50	4
DEMANDA TOTAL:	**98,049**		

Área total arrendable: 83,758.09 m²

Tier	Significado
Tier 1	Cierre
Tier 2	Contrato
Tier 3	Negociaciones
Tier 4	Propuestas & análisis varios
Tier 5	Visitas
Tier 6	Reuniones
Tier 7	Conversaciones iniciales



CONCLUSIONES

CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE MERCADO

ENFOQUE EN NNEO SMART PROPERTIES

RESPONDE A TENDENCIAS ACTUALES DE ALMACENAMIENTO Y CONSUMO

- Existe una demanda importante de naves logísticas de última generación, en donde los usuarios buscan aumentar sus inventarios en inmuebles más eficientes, para satisfacer la continuidad de negocio de sus clientes.

AUSENCIA DE NUEVA COMPETENCIA

- En el mercado de ES no existe oferta existente disponible para alquiler Clase A.

ZONA ATRACTIVA

En los últimos 24 meses, se han trasladado a Nejapa varias empresas, entre ellas: Fedex, Vidrí, Freund, Super Repuestos, Casa del Repuesto, entre otras. La tendencia es que esto continue en el corto y mediano plazo.

CRECIMIENTO COMPROBADO

- El submercado de Nejapa, es reconocido como el corredor industrial de mayor crecimiento en ES durante los últimos 5 años. Esto se debe principalmente a la excelente conectividad vial.

EN EL CENTRO DEL DESARROLLO

- El proyecto estará a menos de 5 km de importantes empresas manufactureras y logísticas como Coca Cola Company, Almacenes Vidri, Lactolac, Imberton, Super Repuestos, DHL, Walmart, Ransa y otros.

DEMANDA ASEGURADA

- Dadas las características que ofrece el proyecto alineadas a las últimas tendencias de desarrollos logísticos, el proyecto cuenta con la oferta apropiada a lo que la demanda de la zona ha estado requiriendo en los últimos meses.

CUSHMAN & WAKEFIELD
AB Advisory

Bernal Rodríguez, SIOR
Vicepresidente Regional
Servicios Logísticos & Industriales
Cel +506 8835 2651
bernal.rodriguez@ab-latam.com

Daniel Román
Asociado Sr.
Servicios Logísticos & Industriales
Cel +506 8896 2585
daniel.roman@ab-latam.com

Felipe Gil
Asociado
Servicios Logísticos & Industriales
Cel +506 8993 2758
felipe.gil@ab-latam.com

Anexo 2

GOBIERNO DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

RESOLUCIÓN MARN-NFA1191-2021-ESIA-72-2023

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los doce días del mes de mayo de dos mil veintitrés. Vistas las diligencias promovidas por el licenciado Arturo Alfredo Tona Cristiani, representante de la sociedad PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, titular del proyecto denominado "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS", ubicado en hacienda Mapilapa Lote 4, (Remedición) municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, el cual consiste en la construcción de un parque industrial que comprende un terreno no urbanizado el cual albergará tres naves industriales, conforme a un plan general, dotado de calles internas, acceso, circulación peatonal y vehicular, contando con edificios consistentes en naves industriales construidas, en las que se podrán instalar distintos tipos de empresas. Se desarrollará en un terreno de 172,357.39 m^2, propiedad del Parque Logístico Nejapa, en el que se plantean tres espacios principales: Bodega 1: 10,830m^2, Bodega 2: 31,686m^2, Bodega 3: 35,328m^2. El proyecto ocupará un área a construir de 147,504.71 m^2. EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CONSIDERANDO:

I. Que la titular del proyecto, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley del Medio Ambiente y 19 del Reglamento General de la Ley, presentó el Formulario Ambiental en fecha veintidós de agosto de dos mil veintiuno; se ha evaluado la envergadura y la naturaleza del impacto potencial a ser causado por la ejecución del mencionado proyecto.

II. El proyecto antes mencionado, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionó los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

III. Con fecha veintidós de abril de dos mil veintidós, se recibió en este Ministerio el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) del proyecto antes citado, para continuar con el Proceso de Evaluación Ambiental, de conformidad con los artículos 19, 21, 22, 23 y 25 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19, 23, 24, 29, 30, 32, 33 del Reglamento General de dicha ley; y como resultado del referido proceso se emita el Dictamen Técnico correspondiente.

IV. El Estudio de Impacto Ambiental fue hecho del conocimiento del público en cumplimiento con lo establecido en los artículos 25 letra a), de la Ley del Medio Ambiente y 32 del Reglamento General de la misma; al respecto, el documento fue consultado, y en consecuencia se requirió realizar el proceso de Ponderación de Resultados de Consulta Pública, según el Art. 25, literal c) de La Ley del Medio Ambiente.

V. De conformidad al artículo 29 de la Ley del Medio Ambiente y a los artículos 19 numeral 11 y 34 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente, para asegurar el cumplimiento de los permisos ambientales en cuanto a la ejecución de los programas de manejo y adecuación ambiental, el titular de la obra o proyecto deberá rendir una fianza de cumplimiento por un monto equivalente

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

a los costos totales de las obras físicas o inversiones que se requieran, para cumplir con los planes de manejo y adecuación ambiental. Esta fianza durará hasta que dichas obras o inversiones se hayan realizado en la forma previamente establecida; por lo que es procedente requerir la mencionada fianza de cumplimiento ambiental.

VI. Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió el Acuerdo N° 417, publicado en el Diario Oficial No. 222, Tomo No. 425, de fecha veinticinco de noviembre del mismo año; que contiene la delegación a favor del Arquitecto Carlos Andrés Schonenberg Llach, en su carácter de Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental, por lo tanto, se encuentra facultado para firmar resoluciones como la presente.

POR TANTO:

De conformidad a los considerandos anteriores y artículos 19, 21, 23, 25 y 29 de la Ley del Medio Ambiente y artículos 19, 23, 29, 30, 32, 33 y 34 del Reglamento General de la Ley del Medio Ambiente.

RESUELVE:

1. Aprobar el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL del proyecto "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS", cuyo titular es la sociedad PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el señor ARTURO ALFREDO TONA CRISTIANI, dicho proyecto se encuentra ubicado en hacienda Mapilapa Lote 4, (Remedición) municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, el cual consiste en la construcción de un parque industrial que comprende un terreno no urbanizado el cual albergará tres naves industriales, conforme a un plan general, dotado de calles internas, acceso, circulación peatonal y vehicular, contando con edificios consistentes en naves industriales construidas, en las que se podrán instalar distintos tipos de empresas. Se desarrollará en un terreno de 172,357.39 m^2, propiedad del Parque Logístico Nejapa, en el que se plantean tres espacios principales: Bodega 1: 10,830m^2, Bodega 2: 31,686m^2, Bodega 3: 35,328m^2. El proyecto ocupará un área a construir de 147,504.71 m^2.

2. El Estudio de Impacto Ambiental según su alcance incluye las etapas de Ubicación y Construcción y Funcionamiento. El monto total de las medidas ambientales propuestas en el Programa de Manejo Ambiental para todas sus etapas es por el monto TREINTA Y NUEVE MIL SESENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$39,069.26), para ser ejecutadas en un plazo de CUATRO (4) AÑOS en todas sus etapas; dicho monto se divide en: etapa de UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN por un monto de TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$32,599.26) por el plazo de UN (1) AÑO; y para la etapa de FUNCIONAMIENTO por el monto de SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$6,470.00) por un plazo de TRES (3) AÑOS.

3. En esta oportunidad se ejecutará la etapa de UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, por lo que la titular del proyecto deberá presentar Fianza de Cumplimiento Ambiental, por un monto de TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$32,599.26) con vigencia por un plazo de UN (1) AÑO contados a partir de la fecha de su emisión a favor del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Republica de El Salvador.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

4. Para la medida de Compensación Ambiental correspondiente a la etapa de Ubicación y Construcción, debe presentar copia del Convenio de compensación Ambiental, firmado entre EL FONDO DE LA INICIATIVA PARA LAS AMERICAS (FIAES) y la titular del proyecto por un monto total de NOVENTA Y OCHO MIL VEINTISIETE 33/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$98,027.33), que incluya un plan de desembolso que no supere el plazo de TRES (3) AÑOS tiempo propuesto en el Cronograma para la ejecución de las medidas ambientales.
5. La titular del proyecto cuenta con un plazo de treinta días (30) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente, para la presentación simultanea de la Fianza de Cumplimiento Ambiental y copia del Convenio de Compensación para la etapa de Ubicación y Construcción.
6. Que, de no presentar los documentos requeridos en el plazo antes establecido, el Ministerio iniciará los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.
7. Forma parte integrante de la presente Resolución, el Dictamen Técnico de fecha once de mayo de dos mil veintitrés, que consta de dieciocho (18) folios útiles.
8. Que esta resolución NO CONSTITUYE PERMISO AMBIENTAL

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

GG

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA ACTIVIDAD "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS"

I. DATOS GENERALES

a. NFA 1191-2021
b. **Nombre del proyecto:** PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS
c. **Nombre de la titular:** Sociedad Progreso e Inversiones S.A. de C.V.
d. **Nombre del representante legal:** Licenciado Arturo Alfredo Tona Cristiani
e. **Ubicación del proyecto:** Hacienda Mapilapa Lote 4, (Remedición) municipio de Nejapa, departamento de San Salvador.

II. ANTECEDENTES

El día 22 de agosto de 2021, se presentó en este Ministerio el Formulario Ambiental del proyecto "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS ", por parte del señor Arturo Claudio Enea Tona Giolitti, Representante Legal de la sociedad Progreso e Inversiones S.A. de C.V., titular del proyecto, el cual, fue categorizado de acuerdo a su envergadura y a la naturaleza del impacto potencial como un proyecto con impacto ambiental potencial moderado o alto, por lo que se proporcionó los Términos de Referencia Generales contenidos dentro del Acuerdo No.306, de fecha 26 de julio de 2017, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo No.416, de fecha 18 de agosto de 2017, para la elaboración del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Con fecha 22 de abril de 2022, la titular presenta el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto.

Por medio de la nota MARN-DEC-GEA-NFA1191-2021-921-2022, de fecha 11 de mayo de 2022, se emitió el Requerimiento de Consulta Pública según el artículo 25, literal a) de la Ley del Medio Ambiente.

Por medio del periódico El Diario de Hoy, los días 31 de mayo, 01 y 02 de junio de 2022, en las páginas 31, 41 y 21 respectivamente, se hizo del conocimiento a la población que el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, estaba disponible en el Área de Cultura y Educación Ambiental de este Ministerio, y en la Alcaldía Municipal de Nejapa, en el periodo del 03 al 16 de junio de 2022, para que lo consultara cualquier persona natural o jurídica que se considerara afectada. Durante el periodo de Consulta Pública del Estudio de Impacto Ambiental, se consultó a través de la página web del MARN obteniéndose una observación referente a la descarga de aguas lluvias propuesta. Se elaboró el Informe de Ponderación de la Consulta Pública con fecha 27 de enero de 2023.

Se realizaron observaciones al documento de Estudio de impacto ambiental a treves de nota MARN-DEC-GEA-1191-2021-5249-2022 de fecha 16 de agosto de 2022 que fue notificada con fecha 26 de agosto de 2022, solicitándose prorroga por parte de la titular en fecha 21 de noviembre de 2022, presentando la respuesta a observaciones en fecha 20 de enero de 2023 y los cuadros del PMA fueron presentados como información adicional con fecha 24 de febrero de 2023. Recibiéndose la última modificación al PMA con fecha 11 de abril de 2023.

III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la construcción de un parque industrial que comprende un terreno no urbanizado el cual albergará tres naves industriales, conforme a un plan general, dotado de calles internas, acceso, circulación peatonal y vehicular, contando con edificios consistentes en naves industriales construidas, en las que se podrán instalar distintos tipos de empresas. Se desarrollará en un terreno de 172,357.39 m^2, propiedad del Parque Logístico Nejapa, en el que se plantean tres espacios principales: Bodega 1: 10,830m^2, Bodega 2: 31,686m^2, Bodega 3: 35,328m^2. El proyecto ocupará un área a construir de 147,504.71 m^2.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL San Salvador, C.A.

El parque logístico Nejapa ofrecerá todos los servicios necesarios para potenciar al máximo las empresas que aloje; tales como, suministro de energía y agua potable, construcción de espacios a la medida, seguridad las 24 horas al día.

Tabla 1 Resumen de áreas.

DETALLE	ÁREA m^2	área ha	ÁREA V^2	ÁREA MZ
ÁREAS CONSTRUIDAS	147,504.71	14.75	211,049.74	21.10
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO	172,357.39	17.23	246,608.95	24.66

Fuente: EsIA, marzo de 2022.

Tabla 2 Distribución de Áreas del Proyecto.

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA m^2	PORCENTAJE %
ÁREA DE PAVIMENTO PESADO	47,072.71	27.31
ÁREA DE PAVIMENTO LIVIANO	8,207.00	4.76
ÁREA DE ACERAS	8,207.00	4.76
ÁREA DE BODEGA 1	10,830.00	6.28
ÁREA DE BODEGA 2	31,686.00	18.38
ÁREA DE BODEGA 3	35,328.00	20.50
ÁREA DE PATIO DE CAMIONES	6,000.00	3.48
CASETA	24.00	0.01
ÁREA DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO	150.00	0.09
PORCENTAJE ÁREAS VERDES	24,852.68	14.42
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	172,357.39	100.00

Fuente: EsIA, marzo de 2022.

Figura 1: Localización del proyecto. Coordenadas 13°48'58.18"N, 89°14'38.44"O

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

IV. ANÁLISIS TÉCNICO

Rasgos sobresalientes del proyecto:

Sobre la topografía del sitio.
El terreno objeto de estudio se localiza sobre la carretera que conduce de Nejapa a Quezaltepeque, en la ex Hacienda Mapilapa, en el sector conocido como "El Cambio", De acuerdo a la información presentada por el titular se tiene que es de forma irregular y que se encuentra delimitado perimetralmente por cercos de alambre espigado, colindando al sur-oriente con una calle vecinal y al poniente con Industrias La Constancia – Coca Cola. El terreno posee un área aproximada de 25.00 manzanas, su topografía es semiplana en la mayor parte del mismo, con ligeros desniveles hacia el nororiente, así como algunas ondulaciones en la superficie, teniéndose además la presencia de una pequeña vaguada que circunda el lindero norte y que es alimentada por el desagüe proveniente de la carretera. La vegetación del sitio es abundante en el sector cercano a dicha vaguada y consiste en árboles de diferentes clases y tamaños, además de la existencia de milpas en el sector sur-poniente, así como zacate sobre toda la superficie.

Sobre el Manejo de las aguas lluvias.
El diseño del Sistema de Aguas Lluvias presentado tiene un solo punto de salida y descarga controlada en la parte norte de la propiedad en una quebrada de invierno denominada Quebrada Palermo, los dos ramales principales los cuales recolectan las aguas lluvias conducidas por los techos de las naves industriales, se han diseñado sobre los dos ejes principales de accesos que se presentan al proyecto, pero uno de ellos en su tramo final pasará por la parte norte de la Nave Industrial ubicada en este sector hasta el punto de descarga, con la finalidad de evitar que el sistema se profundice.

En el área en la que se ejecutará el proyecto, el escurrimiento superficial generado actualmente se conduce por una vaguada interna, y no incorpora escorrentía aguas arriba de la zona del proyecto.
Todo el caudal generado en la denominada Quebrada Palermo es el que se denominará como caudal de la zona de proyecto, contando con los mecanismos de detención hidráulica necesarios para garantizar el impacto hidrológico cero requerido.

El caudal generado con el proyecto, no ingresaran a la Comunidad Nueva Esperanza, sino que se harán llegar a la confluencia con la Quebrada Cangrejera; cuya área hidráulica es capaz de absorber dicho caudal junto con el que naturalmente conlleva por sí misma, según lo determinado en el Estudio y Análisis Hidrológico presentado de la Microcuenca Quebrada Cangrejera.

Se incluirá dentro del Programa de Manejo Ambiental del proyecto, la medida ambiental que corresponde a la actividad de desazolvamiento de la tubería existente que pasa por debajo de la misma y que llega a la zona del referido proyecto. También es importante mencionar que el poco caudal que transita sobre dicha tubería será incorporado dentro del sistema de drenaje diseñado para el proyecto.

Finalmente, también en el Programa de Manejo Ambiental se incorporan las actividades de construcción y mantenimiento de las obras de protección que se tendrán en cuenta en la descarga del escurrimiento generado por el proyecto, de manera de garantizar que se evite la erosión de los terrenos colindantes y ubicados aguas abajo del mismo.

Análisis de la zonificación ambiental.
De acuerdo a la actualización de las Directrices de Zonificación ambiental y usos de suelo del municipio de Nejapa, el proyecto se encuentra en el uso de suelo "Protección y Aprovechamiento", donde el lineamiento es aprovechar racionalmente los recursos naturales y servicios ambientales disponibles para el desarrollo, garantizando la protección de los recursos hídricos y la fertilidad del suelo, evitando el incremento del nivel de riesgo existente. No están permitidos los proyectos urbanísticos y/o construcciones; además se encuentra en la zona de "Protección y Restauración", donde el lineamiento es proteger red de drenaje natural y sus terrenos riberanos para recuperar servicios ambientales de regulación de la amenaza y evitar el incremento del nivel de riesgo existente

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL San Salvador, C.A.

por recorridos de flujos de escombros y lahares, en esta zona no están permitidos los proyectos urbanísticos y/o construcciones.

Figura 2. Zonificación ambiental

Por lo anterior, conforme a los lineamientos establecidos en el ACUERDO N°110, se han analizado los ESTUDIOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS A ESCALA DE PROYECTO presentados por el Titular, los usos del suelo del entorno y las características de dicha zona, además de las actividades predominantes.

Se presentó Calificación de Lugar emitida por COAMSS /OPAMSS bajo el Expediente 0383 Resolución 0383-2021 de fecha 28 de julio de 2021, donde menciona que la autoridad competente en la validación de los usos de suelo, considera los siguientes aspectos, por medio de los cuales resuelve CONCEDER el uso de suelo para actividades de almacenamiento:

Considerando que:

I. Conforme al Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, el inmueble se ubica en tratamiento y aptitud de Desarrollo Agropecuario (DAG), donde las Bodegas y depósitos de bienes y productos son condicionados.

II. El terreno se localiza en un sector de la ciudad próximo a suelos con aptitud logística industrial y comercial, almacenamiento, entre otros; ubicándose además sobre una vía de circulación mayor según el mapa de jerarquía vial del Esquema Director, la cual sirve de acceso a varios de estos proyectos. En 2013 mediante resolución de Calificación de Lugar esta Oficina concedió a la propiedad un uso industrial.

III. El inmueble presenta una baja cobertura arbórea, topografía con leves pendientes que conduce la escorrentía natural del terreno al nororiente del mismo, y es afectado al interior por la quebrada El Paterno, afluente del río San Antonio y por una servidumbre de tránsito.

IV. El terreno se localiza dentro de la cuenca del río San Antonio, en este sentido, el Decreto Custro-B, emitido por el Concejo Municipal de Nejapa, determinó entre otros la suspensión temporal en la emisión de permisos de construcción, urbanización y cartas de no objeción para la explotación de aguas subterráneas, dentro de la cuenca del este río; no obstante, el Acuerdo Municipal número NUEVE, tomado por el Concejo Municipal de Nejapa, en la Tercera Sesión Ordinaria, celebrada el día nueve de febrero de dos mil veintiuno, acordó entre otros: *a) Desafectase del Decreto 4B, un inmueble ubicado en Carretera Apopa – Sitio del Niño, lote número 4, "El Cambio", de la Hacienda Maplapa, Nejapa, departamento de San Salvador, propiedad de la sociedad* ***PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.,*** *inmueble que posee un área total de 173,944.13 m², única y exclusivamente para la construcción de tres Bodegas Secas.*

Además, dicho inmueble se encuentra en una zona de potencial desarrollo industrial, tal como lo establece la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador OPAMSS.

Con respecto a la zona de Protección y Restauración, la titular presenta la Factibilidad para drenaje de aguas lluvias, Expediente No.0099, Resolución No. 0099-2021, de fecha 4 de abril de 2022, estableciendo que *"para ejecutar el desarrollo del proyecto, se requiere una gestión de drenaje sostenible, con secuencia lógica tipo cadena, es decir, generar tanto dispositivos de control al interior del terreno en análisis como de dotar a los sectores aledaños de la infraestructura externa necesaria para encausar adecuadamente los escurrimientos de la zona y construir infraestructura que mitigue el impacto que generan los caudales en las Quebradas El Paterno y Cangrejera".*

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

Se concluye, por lo tanto: Que se han propuesto medidas ambientales para garantizar la mitigación, compensación, restauración y prevención de los impactos ambientales que pueden generarse del desarrollo del proyecto, y estas medidas incluyen el análisis de las condiciones amenaza identificadas para el sitio referente al manejo de aguas superficiales, entre otros.

Colindancias:
Terreno de forma irregular que se encuentra delimitado perimetralmente por cercos de alambre, colindando al sur-oriente con calle vecinal que conduce a la Comunidad Nueva Esperanza y al poniente con Industrias La Constancia – Coca Cola.

Factibilidades y estudios técnicos

- Línea de construcción emitida por COAMSS /OPAMSS bajo el expediente 0173 resolución 0173-2021, de fecha 27 de julio de 2021.
- Calificación de lugar emitida por COAMSS /OPAMSS bajo el expediente 0383 resolución 0383-2021, de fecha 28 de julio de 2021.
- Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, emitido por COAMSS /OPAMSS bajo el expediente 0099 resolución 0099-2021, de fecha 04 de abril de 2022.
- Certificado de Factibilidad de agua potable emitido por ANDA, N° 496/2021 Ref.Ur.32.949.2021, de fecha 17 de diciembre de 2021, para conexión de agua potable y alcantarillado sanitario.
- El proyecto cuenta con Factibilidad para recolección de residuos sólidos comunes de la Alcaldía Municipal de Nejapa, de fecha 06 de julio de 2021.
- Por el Ministerio de Cultura, Resolución DA 186-2022, Expediente VA-06-09-183-2022, de fecha 20 de diciembre de 2022
- Estudio de amenazas y riegos, marzo de 2022, sin firma de responsable; Estudio hidrológico e hidráulico, febrero de 2022, elaborado por el Ing. Jose Atilio Vásquez Hernández; Estudio de suelos, octubre de 2013, elaborador por Ingenieros Civiles Asociados S.A. de C.V.

Servicios básicos

Agua potable:
Etapa de ubicación y construcción. El agua a utilizar para las actividades de construcción será provista mediante pipas de agua a ser transportadas al proyecto, por proveedores de agua autorizados. El agua será almacenada en depósitos provisionales, situados en el terreno, estos serán tanques de 8,000 litros, puestos sobre el terreno. Durante la fase de construcción que tendrá un tiempo de 12 meses, el mayor consumo será para higiene de los obreros (lavado de manos), mezclas de concreto, mampostería, entre otros.

Etapa de funcionamiento. El abastecimiento de agua potable será por medio de red de distribución de ANDA, como parte de su sistema existente.

Aguas residuales:
Etapa de ubicación y construcción. En la etapa de construcción, las aguas negras producidas por el personal que estará laborando en la obra serán manejadas por medio de servicios sanitarios portátiles. Se dispondrán un total de 6 sanitarios portátiles, 1 por cada 15 empleados (13 sanitarios), calculado para 200 empleados durante el pico de la etapa de construcción, ver Foto C-2. Se verificará que la empresa que brinde el servicio cuente con permiso ambiental del MARN.
En cuanto a la generación de lodos provenientes de los servicios sanitarios, se tiene previsto que para su manejo se contratará a una empresa autorizada para su instalación, recolección y disposición final.

Etapa de funcionamiento. Se conectarán al alcantarillado sanitario administrados por la Alcaldía municipal de Nejapa, el cual descarga a la Planta de tratamiento de aguas residuales ordinarias

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

administrada por la Entidad Municipal Descentralizada para la Prestación del Servicio de Tratamiento y Gestión de Aguas Residuales del Municipio de Nejapa "STAR Nejapa".

Residuos sólidos comunes:

Etapa de ubicación y construcción. Los residuos durante la etapa de construcción de obra gris y montaje del proyecto provienen del embalaje del equipo, restos de bolsas de materiales de construcción y sobrantes de construcción tales como: ripio, ductos, perfiles metálicos, pedazos de conductores, herrajes estropeados, varillas de construcción, entre otros similares.

Posiblemente también se producirán desechos sólidos domésticos o tipo común, que provendrán principalmente de la actividad humana: empaques y envases de alimentos y bebidas. Todos los desechos sólidos se acopiarán en barriles señalizados, para su clasificación y posterior desalojo y disposición final.

Se utilizarán recipientes cerrados los cuales serán instalados cerca del plantel y frentes de trabajo, con capacidad adecuada, de fácil manejo y limpieza, con las siguientes características:

- ✓ Recipientes de color gris: cartón, papel (incluyendo periódico).
- ✓ Recipientes de color blanco: Toda clase de vidrio limpio.
- ✓ Recipientes de color azul: Plásticos (vasos, garrafas, envases)
- ✓ Recipientes de color amarillo: residuos orgánicos

Etapa de funcionamiento. Serán recolectados por el servicio de recolección y transporte de la Alcaldía Municipal de Nejapa. Las cantidades de desechos generados durante la etapa de funcionamiento resultarán principalmente de las actividades de los trabajadores, del mantenimiento y de la poda.

Compensación Ambiental Externa.

De acuerdo a la información presentada en el Estudio de Impacto Ambiental, la compensación ambiental por pérdida de cobertura arbórea es de 33 árboles de especies amenazadas y 300 árboles de especies comunes (4.52 ha); perdida de infiltración (13.45 ha) y pérdida de paisaje y vida silvestre (13.45 ha) se realizará por medio de un Convenio establecido por la Titular del proyecto y el Fondo de la Iniciativa para las Américas (FIAES) por un monto de NOVENTA Y OCHO MIL VEINTISIETE 33/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ($ 98,027.33.)

V. PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL (PMA).

A continuación, se presentan los cuadros correspondientes al PMA, tomados de la Adenda al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), de fecha 11 de abril de 2023

El total del monto del Programa de Manejo Ambiental para las etapas de Ubicación y Construcción y Funcionamiento es de TREINTA Y NUEVE MIL SESENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$39,069.26), monto que se desglosa en el siguiente cuadro.

Tabla 3. Resumen del costo de las medidas en etapa de construcción y funcionamiento

ETAPA	COSTOS $
Etapa de Construcción	$32,599.26
Etapa de Funcionamiento	$6,470.00
TOTAL	$39,069.26

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL El Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y
CUMPLIMIENTO
AMBIENTAL
David, R.A.

8.5 RESUMEN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Tabla 28. Resumen del Programa de Manejo Ambiental. Etapa de Construcción

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Ubicación y Construcción	Construcción de obras civiles	Aumento de niveles sonoros	Medida 1: Establecimiento de horarios de trabajo	Por la cercanía a residencias, en linderos del proyecto, se deberán establecer horarios de trabajo en horas hábiles de 7 am a 6 pm para las labores que generen mayor ruido como son: § Terracería con equipo mecánico § Tala y destronconado § Instalación de edificaciones § Acopio de materiales en camiones	Frentes de trabajo	Constructor bajo supervisión de Titular	$300.00	2022-2023	Prevenir las molestias por ruidos por actividades de construcción, así como de generación de humo/gases de los equipos de construcción.

PROGRESO e INVERSIONES, S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	Generación de polvo	Medida 2: Plan de Riego	Riego 3 veces al dia durante la estación seca por un período de construccion	Linderos del proyecto	Constructor bajo supervisión de Titular	$8,497.91	Durante la etapa de construcción en general.	Controlar la generación de polvo a causa de las distintas actividades de construcción, y prevenir enfermedades y molestias.
	Construcción de obras civiles	Generación de humo, gases o vapores Riesgos a la población	Medida 3: Mantenimiento adecuado de la maquinaria y manejo de equipos	Implementación de un programa de mantenimiento preventivo	Frentes de trabajo	Constructor bajo supervisión de Titular	$450.00	Durante la etapa de construcción en general.	Evitar la contaminación atmosférica por la combustión interna de los motores de la maquinaria utilizada.
	Construcción de obras civiles	Remoción de material orgánico	Medida 4: Plan de Recuperación, acopio y protección de suelo orgánico	Delimitación de áreas, corte y separación del suelo orgánico, acopio y reúso para previsión de arrastre de sedimentos y paso de maquinaria. Estabilización del suelo	Frentes de trabajo	Constructor bajo supervisión de Titular	$5,851.35	Durante la etapa de construcción en general.	Controlar la erosión y arrastre de sedimentos. Protección y estabilización de tierra.

PROGRESO e INVERSIONES, S.A. de C.V.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	Disminución de la infiltración natural del agua, por la impermeabilización	Medida 5: Compensación por perdida de Infiltración mediante FIAES	La medida de revegetación es para compensar por la pérdida de infiltración, que pudiese ocasionar la ejecución del proyecto, la misma se propone que la medida sea ejecutada mediante convenio con FIAES	FIAES	Titular	FIAES	Durante la etapa de construcción en general.	Compensar mediante la institución el cumplimiento de esta medida ambiental.
	Construcción de obras civiles	Afectación por tala de árboles	Medida 6: Compensación por tala de árboles mediante FIAES	La medida de revegetacion es para compensar por la tala, que pudiese ocasionar la ejecución del proyecto, la misma consistirá en realizar un convenio con dicha entidad para que sean ellos los encargados de realizar la	FIAES	Titular	FIAES	Durante la etapa de construcción en general.	Compensar mediante la institución el cumplimiento de esta medida ambiental.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL - El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCIÓN	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
				ejecución de la medida.					
	Construcción de obras civiles	**Alteraciones a la calidad del agua superficial, y/o subterránea**	**Medida 7: Manejo adecuado de excretas en el plantel de construcción**	Alquiler de servicios sanitarios portátiles como, 1 por cada 15 empleados remitirse a la medida para mayor detalle	Plantel y frentes de trabajo en tramos del proyecto	Constructor bajo supervisión de Titular	$6,300.00	Durante la etapa de construcción en general	Prevenir la contaminación o alteraciones de los cuerpos receptores de agua y la contaminación del suelo

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

PARQUES INDUSTRIALES S.A. de C.V.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	Alteraciones a la calidad del agua superficial, y/o subterránea	Medida 8: Implementación de obras preventivas de drenajes (reducción de impacto hidrológico cero)	El Sistema de Drenajes de Aguas Lluvias se propone realizar una Caja de Detención de Aguas Lluvias el cual servirá para regular la descarga de la escorrentía superficial a la quebrada de invierno que se ubica en la parte norte del terreno, pero además se pretende retener cierta cantidad de estas aguas lluvias para utilizarla como alimentación del sistema contra incendios del Parque Logístico Nejapa.	A la salida del proyecto sector norte.	Constructor bajo supervisión de Titular	$3,000.00	Durante la etapa de construcción en general.	Evitar la contaminación del agua superficial y subterránea por lixiviados de lodos

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - El Salvador, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	Afección a la fauna silvestre	Medida 9: Medidas de protección de la fauna.	Capacitación a los trabajadores en manejo y protección de la fauna, Jaulas para rescate de fauna, instalacion de rótulos, pasos para fauna en tapial perimetral, y aidales	Plantel y frentes de trabajo en tramos del proyecto	Constructor bajo supervisión de Titular	$2,650.00	Durante la etapa de construcción en general.	Prevenir la contaminación o alteraciones de los cuerpos receptores de agua y la contaminación del suelo
	Construcción de obras civiles	Afectación a empleos temporales	Medida 10: Contratación de mano de obra local	Garantizar que se emplee mano de obra local, haciendo énfasis en lograr al menos un 30% de las contrataciones.	Oficina del proyecto en el plantel	Constructor bajo supervision de Titular	$450.00	Durante la etapa de construcción en general.	Compensar la pérdida de empleos temporales en terrenos agrarios, hay que asegurar que los principales beneficiados sean actores de la localidad, generar una buena dinámica del proyecto con las comunidades.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	fragmentos de material cultural que pudiese hallarse fortuitamente durante la etapa de construcción.	Medida 11: Plan de reducción del tráfico	La medida incluye: banderilleros, señalización de viales, charlas, publicidad y material	Frentes de trabajo, excavaciones, obras en ejecución cerca de comunidades, entrada y salida de vehículos pesados	Constructor bajo supervisión de Titular	$800.00	Durante la etapa de construcción en general.	Prevenir accidentes e incidentes que afecten a los trabajadores y comunidades cercanas por entrada y salida de vehículos durante la construcción
	Construcción de obras civiles	Afectación paisaje y vida silvestre	Medida 12: Compensación de Paisaje y Vida Silvestre mediante FIAES	La medida de revegetación es para compensar por la afectación de paisaje y vida silvestre, que pudiese ocasionar la ejecución del proyecto, la misma consistirá en realizar un convenio con dicha entidad para que sean ellos los encargados de realizar la	FIAES	Titular	FIAES	Durante la etapa de construcción en general.	Compensar mediante la institución el cumplimiento de esta medida ambiental.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
				ejecución de la medida.					
	Construcción de obras civiles	Obstrucción Hídrica	Medida 13: Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W	Se realizarán en esta obra que se encuentra obstruida el retiro de lodos o desechos sólidos provenientes por arrastre en las tuberías, y que pueden causar daños de inundación a la carretera y colindantes, se liberara de obstrucciones esta tubería para que el agua pueda circular libremente.	Carretera RN07W	Titular	$ 1,600.00	Durante la etapa de construcción en general.	Compensar mediante la liberación de obstrucciones de la tubería

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
Santander, C.R.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA PROPUESTA	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
	Construcción de obras civiles	**Afectación Hídrica**	**Medida 14: Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.**	Se realizará la construcción de un cabezal de descarga y gradas disipadoras para evitar la erosion hídrica previo a la descarga de la quebrada.	Canaletas de recorrido y punto de descarga en quebrada	Titular	**$ 2,500.00**	Durante la etapa de construcción en general	Compensar mediante la construcción de obras hidráulicas
						TOTAL	**$32,599.26**		

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
Panamá, R.P.

6.5.1 PROGRAMA DE MONITOREO

Tabla 29. Resumen del Programa de Monitoreo. Etapa de Construcción

ETAPA DE EJECUCIÓN	MEDIDA AMBIENTAL	PARÁMETROS A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
Ubicación y Construcción	Medida 1: Establecimiento de Horarios de trabajo	trabajo de equipo pesado y maquinaria más ruidosa: hincados pilotes, terracería, acopio	Frentes de trabajo	Mensual	Revisar registro de horarios del equipo	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	No se deben tener quejas de los vecinos por ruido y polvo en horas no hábiles	Reforzar los procedimientos con la empresa constructora
Ubicación y Construcción	Medida 2: Plan de Riego	Niveles de polvo en linderos del terreno	Linderos del proyecto	Trimestral en época seca, durante terracería	Inspección visual y reporte de quejas	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	No se deben tener quejas de los vecinos polvo, buena salud de los trabajadores.	Reforzar el riego de zonas en las áreas de mayor generación de polvo
Ubicación y Construcción	Medida 3: Mantenimiento adecuado de la maquinaria y manejo de equipos	Que no haya humo proveniente de la combustión producida en los motores de la maquinaria	Frentes de trabajo	Mensual	El constructor debe de garantizar el mantenimiento.	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	No debe haber humo excesivo en horas hábiles.	Reforzar el riego de zonas en las áreas de mayor generación de polvo
Ubicación y Construcción	Medida 4: Plan de recuperación, acopio y protección de suelo orgánico	Volumen de acopio de tierra negra y forma de almacenamiento y reuso	Frentes de trabajo	Quincenal durante terracería	Reporte de inspección y registro fotográfico de acopios de tierra negra	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Verificar el acopio de tierra orgánica y su reincorporación al suelo	Dar instrucciones al personal de terracería sobre la separación de horizontes de suelo

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCIÓN	MEDIDA AMBIENTAL	PARÁMETROS A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
Ubicación y Construcción	Medida 5: Compensación por perdida de Infiltración mediante FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	Compensar los impactos generados por el desarrollo del proyecto	FIAES será el encargado de desarrollar los proyectos de compensación
Ubicación y Construcción	Medida 6: Compensación por tala de árboles mediante FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	Compensar los impactos generados por el desarrollo del proyecto	FIAES será el encargado de desarrollar los proyectos de compensación
Ubicación y Construcción	Medida 7: Manejo adecuado de excretas en el plantel de construcción	Sanitarios instalados en proporción 1 por cada 15 empleados, acorde a la medida ambiental	Áreas de trabajo en el interior del terreno del proyecto	Mensual	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Manejo adecuado de desechos, sin evidencia de contaminación en suelo y agua superficial	Dar mantenimiento a los servicios instalados por parte de una empresa autorizada
Ubicación y Construcción	Medida 8: Implementación de obras preventivas de drenajes (reducción de impacto hidrológico cero)	Instalación de tanques de detención, y canaletas	A la salida del proyecto sector norte.	Mensual	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Impacto hidrológico cero, control de las descargas del proyecto y cero afectación a terceros.	Si las inspecciones indican un riesgo de inundación o erosión tomar acciones correctivas
Ubicación y Construcción	Medida 9: Medidas de protección de la fauna.	Conocimiento por parte del personal de medidas protección de la fauna.	Áreas de trabajo en el interior del terreno del proyecto	Mensual	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Sensibilización de los trabajadores en la protección de la fauna.	Dar capacitación que incluya mayores conocimientos.

ETAPA DE EJECUCIÓN	MEDIDA AMBIENTAL	PARÁMETROS A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
Ubicación y Construcción	**Medida 10: Contratación de mano de obra local**	Número de empleos de personal local	Planilla de empleados de construcción	Mensual	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Tratar de contratar al menos un 30% de personal local	Mejorar los métodos de publicidad para atraer personal de la zona
Ubicación y Construcción	**Medida 11: Plan de reducción del tráfico**	Accidentes reportados; funcionamiento de rutas alternas, quejas de comunidades	Frentes de trabajo, excavaciones, obras en ejecución cerca de comunidades, entrada y salida de vehículos pesados	Semanal	Reporte de inspección y registro fotográfico	Contratista bajo la supervisión del propietario del proyecto	Cero accidentes reportados; funcionamiento de rutas alternas en caso de cierres parciales durante la ejecución de obras; Comunidades debidamente informadas previo al inicio de trabajos que pueden generarles algún tipo de afectación momentánea.	Reforzar la señalización y el plan de comunicaciones
Ubicación y Construcción	**Medida 12: Compensación de paisaje y vida silvestre mediante FIAES**	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	FIAES	Compensar los impactos generados por el desarrollo del proyecto	FIAES será el encargado de desarrollar los proyectos de compensación

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
Bayano C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCIÓN	MEDIDA AMBIENTAL	PARÁMETROS A CONSIDERAR	LUGAR O PUNTO DE MONITOREO	FRECUENCIA DEL MONITOREO	MÉTODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO	RETROALIMENTACIÓN
Ubicación y Construcción	**Medida 13: Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W**	Inundación o arrastre a terceros	Tubería sobre carretera	Anual	Bitácora y fotos	propietario	Compensar los impactos generados por la obstrucción de tubería	El propietario será el encargado de realizar desazolvamiento
Ubicación y Construcción	**Medida 14: Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.**	Afluencia de agua en las tormentas de temporada y arrastre de sedimento y desechos s estas obras.	Canaletas hasta el punto de descarga	anual	Bitácora y levantamiento fotográfico	Propietario	Compensar los impactos generados por el desarrollo del proyecto	La empresa será el encargado de desarrollar los proyectos de compensación

G.5.2 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

Tabla 30. Cronograma de ejecución de las medidas ambientales. Etapa de Construcción

ETAPA	MEDIDAS AMBIENTALES	MANTENIMIENTO PRIMER AÑO					MANTENIMIENTO SEGUNDO AÑO					MANTENIMIENTO TERCER AÑO				Monto Estimado en $USD
		TRIMESTRAL					TRIMESTRAL					TRIMESTRAL				
Ubicación y Construcción	Medida 1: Establecimiento de horarios de trabajo	X	X	X												$300.00
	Medida 2: Plan de riego	X	X	X	X	X										$8,497.91
	Medida 3: mantenimiento adecuado de la maquinaria y manejo de equipos	X	X	X	X	X										$450.00
	Medida 4: Plan de recuperación, acopio y protección de suelo orgánico	X	X	X												$5,851.35
	Medida 5: Compensación por perdida de infiltración mediante FIAES															FIAES
	Medida 6: Compensación por tala de árboles mediante FIAES															FIAES

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y
CUMPLIMIENTO
AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

Procesos e INVERSIONES, S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

	MEDIDAS AMBIENTALES	MANTENIMIENTO PRIMER AÑO					MANTENIMIENTO SEGUNDO AÑO					MANTENIMIENTO TERCER AÑO				Monto Estimado en $USD
	Medida 7: Manejo adecuado de excretas en el plantel de construcción			X	X	X										$6,300.00
	Medida 8: Implementación de obras preventivas de drenajes (reducción de impacto hidrológico cero)			X	X	X										$3,000.00
	Medida 9: Medidas de protección de la fauna.			X	X	X										$2,850.00
	Medida 10: Contratación de mano de obra local			X	X	X										$450.00
	Medida 11: Plan de reducción del tráfico			X	X	X										$800.00
	Medida 12: Compensación de paisaje y vida FIAES			X	X	X										FIAES

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

ETAPA	MEDIDAS AMBIENTALES	MANTENIMIENTO PRIMER AÑO					MANTENIMIENTO SEGUNDO AÑO					MANTENIMIENTO TERCER AÑO				Monto Estimado en $USD
	Medida 13: Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W			X	X	X										$1,600.00
	Medida 14: Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.			X	X	X										$2,500.00
TOTAL																$32,599.26

G.6 RESUMEN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL ETAPA DE FUNCIONAMIENTO

Tabla 31. Resumen del Programa de Manejo Ambiental. Etapa de Funcionamiento

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Alteración de la calidad del agua superficial y aguas subterránea contaminación de suelo	Medida 1: Manejo adecuado de desechos solidos	Este plan consiste en la clasificación y separación de los desechos sólidos de acuerdo con su naturaleza (embalaje, domésticos, orgánicos) y almacenados temporalmente en contenedores de plástico con tapadera localizados dentro de la propiedad, para su posterior retiro a un botadero autorizado de MIDES, a recibir desechos no peligrosos (domésticos,	Los depósitos se ubicarán en puntos clave de la planta, cerca de las zonas de apoyo de la Planta, y algunos en otros. La disposición final será a cargo de MIDES en el relleno sanitario de Nejapa.	El Titular del proyecto	$700.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevenir la contaminación del suelo y agua por mal manejo de desechos

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES - El Salvador, C.A. - DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y
CUMPLIMIENTO
AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
				orgánicos), reciclaje (desechos de embalaje). Los desechos solidos comunes generados durante la etapa de funcionamiento seran retirados 1 a un máximo de 3 veces a la semana.					
Funcionamiento	Producción	Riesgos ocupacionales para los trabajadores	Medida 2: Seguridad e higiene ocupacional	Extintores de 20 lb, Equipo de protección personal para visitantes: botas con cubo, guantes de cuero, cascos	Instalaciones del proyecto, oficinas administrativas	El Titular del proyecto	$650.00	Durante la etapa de funcionamiento	Prevenir daños a personas.

[illegible] S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del sistema de aguas lluvias	Medida 3: Plan de mantenimiento de sistema de manejo de aguas lluvias	En la etapa de funcionamiento se implementará un plan mantenimiento de las canaletas, pozos y sistema de retención utilizados. La medida consistirá en monitorear y/o desalojar los sólidos retenidos provenientes de jardines y desechos, mensualmente durante la época seca y semanalmente en la época de lluvia o después de cada tormenta.	En canaletas, pozos y estanque de detención.	Titular	$720.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevenir daños a la infraestructura de estos sistemas

PROGRESO e INVERSIONES, S.A. de C.V.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del sistema de aguas lluvias	Medida 4: Mantenimiento de trampas para retención de desechos sólidos frente a carretera que conduce de Nejapa a Quezaltepeque	En la etapa de funcionamiento se implementará un plan mantenimiento de las cajas tragantes o bocas de tormenta con cajas o redes de retención de sólidos. La medida consistirá en monitorear y/o desalojar los sólidos retenidos en las redes, mensualmente durante la época seca y semanalmente en la época de lluvia o después de cada tormenta.	En cajas tragantes con retención de sólidos	Titular	$450.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevenir daños a la infraestructura de estos sistemas

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del sistema de aguas lluvias	Medida 5: Programa de Capacitación para el personal en la identificación y manejo de fauna	Es importante que en la etapa de funcionamiento los empleados de la planta tengan una información básica de cómo recibir, cuidar y atender a posibles animales que puedan acercarse a las instalaciones de la planta, al mismo tiempo tener claro cómo se manipulan para evitar riesgos innecesarios y accidentes como mordiscos y/o rasguños, eventos en los que es probable que el	Área del proyecto	El Titular del proyecto	$900.00	Durante la etapa de funcionamiento	Personal operativo de la planta capacitado para el manejo de la fauna silvestre

Corporación e Inversiones, S.A. de C.V.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
				personal se pueda lastimar. La medida comprende la capacitación del personal operativo, en ese tema, por lo menos dos veces al año.					
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del sistema de aguas lluvias	Medida 6: Mantenimiento Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W	Evitar que esta obra se vea obstruida por las actividades humanas realizadas en la carretera o por posibles arrastres de materiales orgánicos e inorgánicos que pudiesen obstruir dicha tubería.	En tubería con retención de sólidos	Titular	$1,600.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevenir daños a la infraestructura de estos sistemas

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

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	ACTIVIDAD DEL PROYECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA AMBIENTAL	DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MITIGACION AMBIENTAL PROPUESTA	UBICACIÓN DE LA MEDIDA AMBIENTAL	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN	MONTO CALCULADO	MOMENTO DE SU EJECUCION	RESULTADO ESPERADO
Funcionamiento	Producción	Obstrucción del punto de descarga	Medida 7: Mantenimiento de Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.	Se realizará la limpieza de las canaletas que trasladen el agua hasta el punto de descarga y se le dará mantenimiento al cabezal de descarga y gradas disipadoras.	En cajas tragantes con retención de sólidos	Titular	$1,450.00	Durante los 3 primeros años de funcionamiento	Prevenir daños a la infraestructura de estos sistemas
TOTAL							$6,470.00		

G.6.1 PROGRAMA DE MONITOREO

Tabla 32. Resumen del Programa de Monitoreo. Etapa de Funcionamiento

ETAPA DE EJECUCION	MEDIDA DE MITIGACION	PARAMETRO DE VERIFICACIÓN	LUGAR DE MONITOREO	FRECUENCIA	METODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACION DE RESULTADOS	RETROALIMENTACIÓN
Funcionamiento	Medida 1: Manejo adecuado de desechos Solidos	Buen manejo de desechos y residuos	Dentro de Las Instalaciones	mensual	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Prevención de la contaminación del suelo y agua superficial	Mejorar el manejo y disposición si se requiere
Funcionamiento	Medida 2: Seguridad e higiene ocupacional	Riesgo potencial sobre la seguridad del personal	Instalaciones del proyecto, oficinas administrativas	mensual	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Prevención de accidentes y daños al personal	Mantenimiento adecuado del equipo
Funcionamiento	Medida 3: Plan de Mantenimiento de sistema de manejo de aguas lluvias	Sistema de aguas lluvias sin obstrucciones	En canaletas, pozos y estanque de detención.	Trimestral durante la época seca y mensual durante la época de lluvia	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Sistema de drenaje de aguas lluvias libre de obstrucciones	Ninguna

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

PROGRESO e INVERSIONES, S.A. de C.V.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ETAPA DE EJECUCION	MEDIDA DE MITIGACION	PARAMETRO DE VERIFICACIÓN	LUGAR DE MONITOREO	FRECUENCIA	METODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACION DE RESULTADOS	RETROALIMENTACIÓN
Funcionamiento	Medida 4: Mantenimiento de trampas para retención de desechos sólidos frente a carretera que conduce de Nejapa a Quezaltepeque	Sistema de aguas lluvias sin obstrucciones	Trampa de retención frente a carretera	Trimestral durante la época seca y mensual durante la época de lluvia	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Sistema de dranaje de aguas lluvias libre de obstrucciones provenientes de carretera	Ninguna
Funcionamiento	Medida 5: Programa de capacitación para el personal en la identificación y manejo de fauna	Sistema de aguas lluvias sin obstrucciones	Colindancia con zonas de interés biológico como ríos y zonas de protección	semestral	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Personal operativo de la planta está capacitado para el manejo y respeto de la fauna silvestre	Sensibilizar continuamente al personal en el respeto de la fauna silvestre
Funcionamiento	Medida 6: Mantenimiento Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W	Sistema de aguas lluvias sin obstrucciones	Tubería frente a carretera.	mensual	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Sistema de dranaje de aguas lluvias libre de obstrucciones provenientes de carretera	Ninguna

ETAPA DE EJECUCION	MEDIDA DE MITIGACION	PARAMETRO DE VERIFICACIÓN	LUGAR DE MONITOREO	FRECUENCIA	METODO A UTILIZAR	RESPONSABLE DEL MONITOREO	INTERPRETACION DE RESULTADOS	RETROALIMENTACIÓN
Funcionamiento	Medida 7: Mantenimiento de Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.	Buen manejo y respeto de la fauna silvestre que se pudiese presentar en el proyecto	Canaleta y obras de descarga	Anual	Documentar en bitácora de obra y reporte fotográfico	titular	Sistema de drenaje de aguas lluvias libre de obstrucciones provenientes de carretera	Ninguna

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y
CUMPLIMIENTO
AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

G.6.2 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

Tabla 33. Cronograma de ejecución de las medidas ambientales. Etapa de Funcionamiento

ETAPA	MEDIDAS AMBIENTALES	Periodo del año 1 al año 3			TOTAL ($)
		1	2	3	
FUNCIONAMIENTO	Medida 1: Manejo adecuado de desechos solidos	x	x	x	$700.00
	Medida 2: Seguridad e higiene ocupacional	x	x	x	$650.00
	Medida 3: Plan de mantenimiento de sistema de manejo de aguas lluvias	x	x	x	$720.00
	Medida 4: Mantenimiento de trampas para retención de desechos sólidos frente a carretera que conduce de Nejapa a Quezaltepeque	x	x	x	$450.00
	Medida 5: Programa de capacitación para el personal en la identificación y manejo de fauna	x	x	x	$900.00
	Medida 6: Mantenimiento Desazolvamiento de la tubería en carretera RN07W	x	x	x	$1,600.00
	Medida 7: Mantenimiento de Obras de protección en la descarga del proyecto, atendiendo las medidas de prevención de erosión en el margen del cauce.	x	x	x	$1,450.00
TOTAL					$6,470.00

PROGRESO e INVERSIONES S.A. de C.V.

VI. CONCLUSIÓN

7.1 Con base en el análisis técnico de la documentación presentada en esta Cartera de Estado, sobre el proyecto **NFA1191-2021 "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS"**, ubicado en Hacienda Mapilapa Lote 4, (Remedición), municipio de Nejapa, departamento de San Salvador, el equipo técnico asignado por este Ministerio para la revisión y evaluación del Estudio de Impacto Ambiental y sus respectivos estudios técnicos anexos y adendas, emite el presente **DICTAMEN TÉCNICO DE APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

7.2 El Estudio de Impacto Ambiental según su alcance incluye las etapas de "Ubicación y Construcción" y de "Funcionamiento". El monto total de las medidas ambientales propuestas en el Programa de Manejo Ambiental para las dos etapas es por TREINTA Y NUEVE MIL SESENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$39,069.26), para ser ejecutadas en un plazo total de CUATRO (4 AÑOS.

El total del Programa de Manejo Ambiental se divide en:

➢ Etapa de UBICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN por el monto de TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$32,599.26) por 1 AÑO.

➢ Etapa de FUNCIONAMIENTO por el monto de SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$6,470.00), con un plazo de 3 AÑOS

7.3 La Etapa que se ejecutará en esta oportunidad es la de UBICACIÓN Y CONTRUCCION, por lo que la titular del proyecto deberá presentar Fianza de Cumplimiento Ambiental, por un monto de **TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE 26/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$32,599.26)**, para ser ejecutadas en un plazo de **UN (1)** AÑO, contados a partir de la fecha de su emisión, a favor del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Republica de El Salvador.

7.4 Por compensación ambiental correspondiente a la etapa de Ubicación y Construcción, debe presentar copia del Convenio de Compensación Ambiental, firmado por la titular del proyecto y Fondo de la Iniciativa para las Américas (FIAES), por un monto de NOVENTA Y OCHO MIL VEINTISIETE 33/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA ($ 98,027.33.), que incluya un plan de desembolso que no supere el plazo de tres (3) AÑOS, tiempo propuesto en el Cronograma para la ejecución de las medidas ambientales.

7.5 La titular del proyecto cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles para la presentación conjunta tanto de la Fianza correspondiente a la etapa de Ubicación y Construcción y la copia del Convenio de Compensación detallados anteriormente.

7.6 Este dictamen técnico NO CONSTITUYE PERMISO AMBIENTAL.

7.7 El incumplimiento a lo establecido en el presente Dictamen Técnico, faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

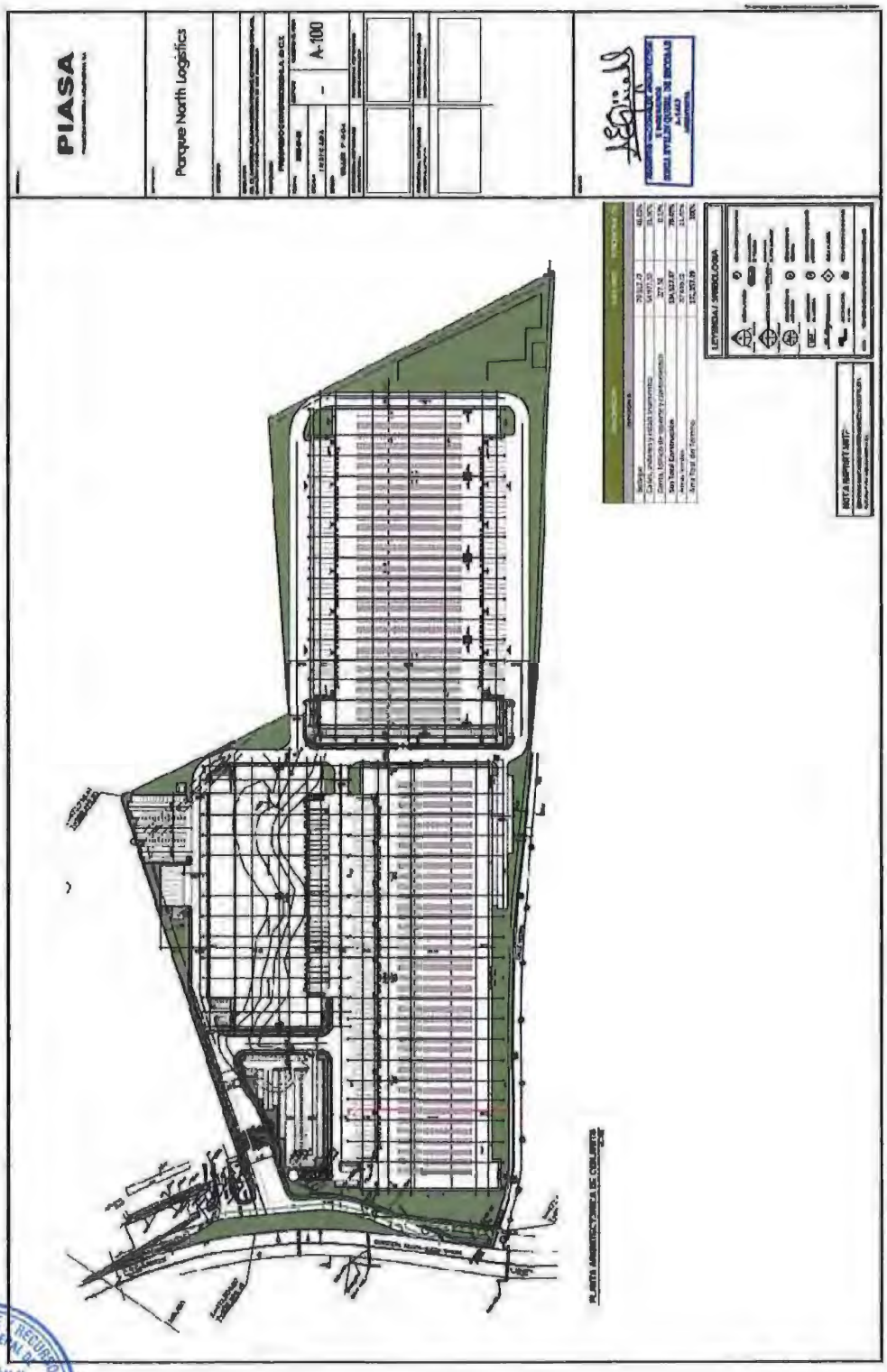
San Salvador, 11 de mayo de 2023.

Evaluado por:	Ing. Debora Raquel Juarez Técnico en Evaluación Ambiental	F._____
	Lic. Gerardo Granadeño Técnico Legal	F._____
Visto Bueno:	Ing. Luisa María Cañas Gerente de Evaluación Ambiental	F._____

Anexo 1: PLANO DE CONJUNTO

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

ANEXO 1: PLANO DE CONJUNTO



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

INFORME DE PONDERACIÓN DE LA CONSULTA PÚBLICA, SEGÚN ART. 25 LITERAL A) DE LA LEY DEL MEDIO AMBIENTE SOBRE EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTIC".

I. DATOS GENERALES.
   a) NFA: 1191-2021
   b) Nombre del proyecto: PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTIC
   c) Nombre del titular: Progreso e Inversiones S.A. de C.V.
   d) Representante Legal: ARTURO ALFREDO TONA CRISTIANI
   e) Ubicación del proyecto: Hacienda Mapilapa Lote 4, (Remedición) Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

II. Descripción del proyecto:

El proyecto consiste en la construcción de un parque industrial el cual comprende un terreno no urbanizado el cual albergara tres naves industriales, conforme a un plan general, dotado de calles internas, acceso, circulación peatonal y vehicular, contando con edificios consistentes en naves industriales construidas en las que se podrán instalar distintos tipos de empresas. El parque logístico Nejapa ofrecerá todos los servicios necesarios para potenciar al máximo las empresas que aloje; tales como, suministro de energía y agua potable, construcción de espacios a la medida, seguridad las 24 horas al día.

El parque industrial se desarrollará sobre un terreno de 173,966.27 m2, propiedad de Parque Logístico Nejapa, se plantean tres espacios principales los cuales son: Bodega 1: 10,830m2, Bodega 2: 31,686m2, Bodega 3: 35,328m2.

El proyecto ocupará un área a construir de 147,504.71 m2, de un terreno con una superficie total de 172,357.39 m2. Para un mayor entendimiento se presenta en el Cuadro ¡Error! No hay texto con el estilo especificado en el documento.-1 un resumen de las principales áreas del proyecto que son el área construida y el área verde.

DETALLE	ÁREA m^2	área ha	ÁREA V^2	ÁREA MZ
ÁREAS CONSTRUIDAS	147,504.71	14.75	211,049.74	21.10
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO	172,357.39	17.23	246,608.95	24.66

Cuadro ¡Error! No hay texto con el estilo especificado en el documento.-1 Resumen de las fases a desarrollar Fuente: Equipo de Consultores, diciembre de 2021.

En el Cuadro siguiente se presenta la distribución de áreas del proyecto, así como el porcentaje respectivo al área de desarrollo total.

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRICPCIÓN	ÁREA M2	PORCENTAJE %
ÁREA DE PAVIMENTO PESADO	47,072.71	27.31
ÁREA DE PAVIMENTO LIVIANO	8,207.00	4.76
ÁREA DE ACERAS	8,207.00	4.76
ÁREA DE BODEGA 1	10,830.00	6.28
ÁREA DE BODEGA 2	31,686.00	18.38
ÁREA DE BODEGA 3	35,328.00	20.50

ÁREA DE PATIO DE CAMIONES	6,000.00	3.48
CASETA	24.00	0.01
ÁREA DE EDIFICIO ADMINISTRATIVO	150.00	0.09
PORCENTAJE ÁREAS VERDES	24,852.68	14.42
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	172,357.39	100.00

Cuadro 1 Distribución De Áreas Del Proyecto. Fuente: EsIA, marzo de 2022.

III. CONSULTA PÚBLICA

1. En cumplimiento al Art. 25, literal a) de la Ley del Medio Ambiente, por medio del periódico "El Diario de Hoy", los días 31 de mayo, 01 y 02 de junio de 2022, y en las páginas 31, 41 y 21 respectivamente, se hizo del conocimiento a la población que el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTIC", se encontraba disponible para la consulta y revisión, para que cualquier persona que se considerara afectada expresara sus opiniones o hiciera sus observaciones.

2. El documento estuvo disponible para la consulta pública en la Unidad de Cultura y Educación de este Ministerio, y en las Alcaldía Municipal de Nejapa, durante 10 días hábiles, del 03 al 16 de junio de 2022.

3. Durante el periodo de Consulta Pública del Estudio de Impacto Ambiental, se consultó a través de la página web del MARN obteniéndose una (1) observación referente a la descarga de aguas lluvias propuesta. De acuerdo a Memorándum MARN-DGT-1647-2022, de fecha 21 de junio de 2022, remitido por la Dirección General de Gestión Territorial de este Ministerio.

IV. PROCESAMIENTO DE LAS EXPRESIONES DE AFECTACIÓN.

Se realiza una clasificación de las opiniones vertidas por la población, según el tipo de opinión relacionada con el Estudio de Impacto Ambiental, Estudios técnicos, Leyes, reglamentos, ordenanzas y cualquier otra legislación relacionada a la temática; y documentos u opiniones basados en la experiencia y conocimiento tradicional de las personas consideradas afectadas.
De la revisión y análisis de opinión emitida, se identificaron los impactos potenciales señalados, obteniéndose los siguientes resultados:

	IMPACTOS POTENCIALES	FRECUENCIA DE OCURRENCIA
1.	Afectación al suelo: Inundaciones.	1
2.	Afectación a agua: Inundaciones.	1
3.	Afectación a la salud ambiental: inundaciones	1

También se obtuvieron los siguientes comentarios:

- Afectación social: la empresa donará una fuerte suma de dinero (no tributos) para proyectos en la comunidad. La cual se toma en cuenta como opinión, ya que esos acuerdos por no ser ambientales no se mencionan en el Estudio de Impacto Ambiental.

V. PONDERACIÓN DE IMPACTOS DEL PROYECTO AL AMBIENTE

La metodología utilizada para la ponderación de los impactos es a través de matrices de doble entrada, para considerar sus alcances potenciales al ambiente, la viabilidad técnica de su ejecución y del componente social, para finalmente determinar la IMPORTANCIA DEL IMPACTO.

ESCALAS DE VALORACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

IMPACTO	CARÁCTER DE LOS ATRIBUTOS	CODIGO/VALOR
Inmediatez	Directo	3
	Indirecto	1
Acumulación	Simple	1
	Acumulativo	3
Sinergia	Leve	1
	Media	2
	Fuerte	3
Momento	Corto plazo	3
	Medio plazo	2
	Largo Plazo	1
Persistencia	Temporal	1
	Permanente	3
Reversibilidad	A corto plazo	1
	A mediano plazo	2
	A largo plazo o no reversible	3
Recuperabilidad	Fácil	1
	Media	2
	Difícil	3
Continuidad	Continuo	3
	Discontinuo	1
Periodicidad	Periódico	3
	Irregular	1

ESCALAS DE SIGNIFICANCIAS DEL POTENCIAL IMPACTO AMBIENTAL

Significancia del Impacto:	
No significativo	< 1
Moderadamente significativo	1 - 2
Altamente significativo	> 2

ESCALAS DE MEDIDAS AMIBIENTALES

MEDIDA AMBIENTAL Atributos de la Medida Ambiental	CARÁCTER DE LOS ATRIBUTOS	CODIGO /VALOR
Grado de Efectividad de la Medida	No posee la efectividad adecuada	1
	Cubre las condiciones mínimas requeridas para prevenir, atenuar o compensar el impacto ambiental	2
	Altamente efectiva	4
Viabilidad Técnica	No tiene viabilidad técnica	1
	Requiere de estudios u otros	2
	Total viabilidad técnica	4

Facilidad de mantenimiento, seguimiento y control	Difícil de realizar y/o controlar	1
	Requiere de aspectos especiales para su realización y seguimiento	2
	Fácil de realizar, conservar y controlar	4

ESCALAS DE SIGNIFICANCIA DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES

Significancia de la Medida Ambiental	
Adecuada	>2
Requiere reformulación de la medida para mejorar el desempeño ambiental	1 - 2
No tiene viabilidad ambiental	0 - 1

EVALUACION DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

VIABILIDAD AMBIENTAL DEL PROYECTO	> 1
Requiere reformulación para mejorar el desempeño ambiental	0 - 1
No tiene viabilidad ambiental	Valores Negativos

EVALUACION DE LOS IMPACTOS

1. Afectación al suelo: Contaminación y erosión por inundación.

Descripción del Impacto Ambiental		Afectación al suelo: Contaminación y erosión por inundación.
Atributos del Impacto		Calificación del Atributo
Inmediatez		1
Acumulación		3
Sinergia		1
Momento		3
Persistencia		1
Reversibilidad		2
Recuperabilidad		1
Continuidad		1
Periodicidad		3
Significancia del Impacto Ambiental:		Altamente significativo
Valor ponderado del Impacto Ambiental:		2.25

Tipo de Medida Ambiental	Atenuacion
EVALUACION DE LA MEDIDA AMBIENTAL	MEDIDA UNO
Descripción de Medida Ambiental	**mecanismos de detención hidráulica**
Atributos de la Medida	Calificación del Atributo
Grado de Efectividad de la Medida Ambiental	4
Viabilidad Técnica de la Medida Ambiental	4
Facilidad de mantenimiento, seguimiento y control de la Medida Ambiental	4
Significancia de la Medida Ambiental:	Adecuado Desempeño Ambiental
Valor ponderado del Impacto Ambiental:	4.00

2. Afectación a agua: por inundación.

Descripción del Impacto Ambiental	Afectación a agua: por inundación
Atributos del Impacto	Calificación del Atributo
Inmediatez	1
Acumulación	3
Sinergia	1
Momento	3
Persistencia	1
Reversibilidad	2
Recuperabilidad	1
Continuidad	1
Periodicidad	3
Significancia del Impacto Ambiental:	Altamente significativo
Valor ponderado del Impacto Ambiental:	2.25

Tipo de Medida Ambiental	Atenuacion
EVALUACION DE LA MEDIDA AMBIENTAL	MEDIDA DOS
Descripción de Medida Ambiental	**Descarga en la confluencia con la Quebrada Cangrejera**
Atributos de la Medida	Calificación del Atributo
Grado de Efectividad de la Medida Ambiental	4
Viabilidad Técnica de la Medida Ambiental	4
Facilidad de mantenimiento, seguimiento y control de la Medida Ambiental	4
Significancia de la Medida Ambiental:	Adecuado Desempeño Ambiental
Valor ponderado del Impacto Ambiental:	4.00

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
El Salvador, C.A.

3. Afectación a la salud ambiental: Por inundación de las calles de la comunidad

Descripción del Impacto Ambiental	Afectación a la salud ambiental: Por inundación de las calles de la comunidad
Atributos del Impacto	Calificación del Atributo
Inmediatez	1
Acumulación	3
Sinergia	1
Momento	3
Persistencia	1
Reversibilidad	2
Recuperabilidad	1
Continuidad	1
Periodicidad	3
Significancia del Impacto Ambiental:	Altamente significativo
Valor ponderado del Impacto Ambiental:	2.25

Tipo de Medida Ambiental	Atenuacion
EVALUACION DE LA MEDIDA AMBIENTAL	MEDIDA TRES
Descripción de Medida Ambiental	**Medida ambiental de desazolvamiento de la tubería existente**
Atributos de la Medida	Calificación del Atributo
Grado de Efectividad de la Medida Ambiental	4
Viabilidad Técnica de la Medida Ambiental	4
Facilidad de mantenimiento, seguimiento y control de la Medida Ambiental	4
Significancia de la Medida Ambiental:	Adecuado Desempeño Ambiental
Valor ponderado del Impacto Ambiental:	4.00
COSTO DE LA MEDIDA AMBIENTAL (US$)	0.00

VI. REVISIÓN DE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA vrs. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

	IMPACTOS POTENCIALES OBSERVADOS POR LA POBLACIÓN CP 25 A.	• ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA)
1.	Afectación al suelo: Contaminación y erosión por inundación.	La documentación de respaldo para atenuar los impactos es la siguiente: Del estudio hidrológico e hidráulico se obtiene lo siguiente: Todo el caudal generado en la denominada Quebrada Palermo (que es más bien una vaguada interna) es el que se denominará como caudal de la zona de proyecto, contando con los mecanismos de detención hidráulica correspondiente para garantizar el impacto hidrológico cero requerido. Que dicho caudal generado con el proyecto, además de incorporar los mecanismos de detención correspondiente, no ingresarían a la Comunidad Nueva Esperanza, sino que se harían llegar a la confluencia con la Quebrada Cangrejera; cuya área hidráulica es capaz de absorber dicho caudal junto con el que naturalmente conlleva por sí misma, según lo determinado en el Estudio y Análisis Hidrológico de la Microcuenca Quebrada Cangrejera realizado. A pesar que es responsabilidad de FOVIAL, la limpieza de los sistemas de drenaje de la Carretera que de Quezaltepeque conduce a San Salvador (RN07W), se incluirá dentro del Programa de Manejo Ambiental del proyecto, la medida ambiental que corresponde a la actividad de desazolvamiento de la tubería existente que pasa por debajo de la misma y que llega a la zona del referido proyecto. Factibilidad de drenaje de aguas lluvias, emitido por COAMSS /OPAMSS bajo el expediente 0099 resolución 0099-2021 de fecha 04 de abril de 2022.
2.	Afectación a agua: por inundación	
3.	Afectación a la salud ambiental: Por inundación de las calles de la comunidad	

VII. CONCLUSIONES

Encontrándose el Expediente en la Etapa de la Consulta Pública, tal como lo establece la Ley del Medio Ambiente en su Art. 25 literal a) y al Art. 32 literal a) del Reglamento General de dicha Ley, el personal técnico que ha realizado la Ponderación de las opiniones vertidas por la población y cumpliendo lo que expresa dicho marco normativo, se determina que:

1. La ficha de observaciones presentada por la población, incluye tres impactos ambientales potenciales a generarse por la ejecución del proyecto.
2. De acuerdo a la metodología de ponderación empleada, se cuantificaron los 3 impactos como ALTAMENTE SIGNIFICATIVOS, todos presentan medidas en el EsIA, con un adecuado desempeño ambiental.
3. Considerando la metodología establecida en el procedimiento de Consulta Pública aprobado el 29 de julio de 2022, Código EAM-EIA-PR-03, en cumplimiento al Art. 25 a) de la Ley del Medio Ambiente, se determina que bajo las condiciones establecidas en el EsIA propuesto por el Titular "Existe viabilidad ambiental del proyecto" en esta etapa del proceso.

VIII. RECOMENDACIONES

De acuerdo a los resultados de las opiniones de la CP 25 a), a la metodología utilizada para la ponderación de éstas y a la revisión técnica del Estudio de Impacto Ambiental, se recomienda continuar con el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto, y solicitar se amplíe la información presentada por el titular sobre la descarga en la confluencia con la Quebrada Cangrejera, para sustentar aún más las medidas a realizar en el proyecto, ante los señalamientos de la población.

San Salvador, 3 de marzo de 2023

Ing. Debora Juárez
Técnico en Evaluación Ambiental
Gerencia de Evaluación Ambiental

Lic. Gerardo Granadeño
Técnico Jurídico
Gerencia de Evaluación Ambiental

Ing. Luis Francisco Jaime
Técnico en Articulación Territorial
Gerencia de Gestión Ambiental

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DIRECCIÓN GENERAL DE
EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO AMBIENTAL
San Salvador, C.A.

Anexo 3

SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD ISO 9000

suelos y materiales, s.a. de c.v.

ESTUDIO GEOTECNICO

"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE", DPTO. DE SAN SALVADOR

[SM-S-22-065]

CLIENTE

PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

MARZO DE 2022

CONTENIDO

Contenido 1

1. Introducción 2

2. Descripción General del Lugar 2

3. Trabajo de Campo 8
   3.1. Pruebas de Penetración Estándar (SPT) 8
   3.2. Pozos a Cielo Abierto (PCA) 9

4. Ensayos de Laboratorio 9
   4.1. Pruebas de Penetración Estándar (SPT) 9
   4.2. Pozos a Cielo Abierto (PCA) 10

5. Análisis de los resultados 10
   5.1. Pruebas de Penetración Estándar (SPT) 10
      5.1.1. ESTRATIGRAFÍA 10
      5.1.2. CONTENIDO DE HUMEDAD 11
      5.1.3. RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 12

6. Conclusiones 14

7. Recomendaciones 18

Anexo:

- ✓ Plano de Ubicación de los Sondeos, PCA y muestras inalteradas.
- ✓ Hojas de Registro
- ✓ Perfiles Estratigráficos
- ✓ Apéndice
- ✓ Mapa de Licuefacción. SNET[1]

[1] Como política de empresa, se anexa el mapa de licuefacción como material de consulta para el diseñador, en caso lo requiera. Se recomienda verificar las actualizaciones de este mapa en la web del SNET.

Calle Los Sisimiles, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

1. INTRODUCCIÓN

Presentamos los resultados obtenidos en la investigación del subsuelo realizada en el Proyecto: **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE",** ubicado en el Dpto. de San Salvador. Se proyecta construcción de nave industrial. El estudio se realizó a solicitud de la Empresa **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.**

El propósito de la investigación exploratoria es el de obtener una información exacta de las condiciones del suelo en el lugar que se investiga. La profundidad, espesor, extensión y composición de cada uno de los estratos y la profundidad del agua subterránea, son los principales objetivos de la exploración.

Para tal fin se realizaron VEINTE (20) PERFORACIONES TIPO PENETRACION ESTANDAR (SPT), DOS (3) POZOS A CIELO ABIERTO (PCA) distribuidos de forma conveniente para analizar toda el área. La profundidad máxima explorada fue de 15.00 m, efectuándose un total de 169.00 m de perforación.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL LUGAR

Terreno ubicado en zona industrial en desarrollo con topografía semiplana, con ondulaciones en la superficie abundante vegetación y árboles aislados, con pendiente ascendente moderada con sentido de Norte a Sur, con diferencia de nivel inferior en costado Norte (quebrada de invierno con taludes entre 5.00 m y 8.00 m aproximadamente) con presencia de rocas. Actualmente el área funciona como zona agrícola y crianza y alimentación de ganado. El inmueble colinda al Norte con instalaciones de Coca-Cola, al Sur con propiedad privada, al Oriente con propiedad sin construcción y al Poniente con carretera Nejapa-Quezaltepeque. Los Niveles de los Sondeos y su ubicación fueron proporcionados por el cliente. Ver Fotografías:

Calle Los Sisimiles, final Senda 8, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Fotografías Sondeos de Penetración Estándar:

Fotografía No. 1

Fotografía No. 2

Fotografía No. 3

Fotografía No. 4

Fotografía No. 5

Fotografía No. 6

Calle Los Sisimiles, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel.2260-8630, 2260-8631, 2260-4453 e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Fotografías Sondeos de Penetración Estándar:

Fotografía No. 7

Fotografía No. 8

Fotografía No. 9

Fotografía No. 10

Fotografía No. 11

Fotografía No. 12

Calle Los Sisimiles, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel.2260-8630, 2260-8631, 2260-4453 e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Fotografías Sondeos de Penetración Estándar:

Fotografía No. 13

Fotografía No. 14

Fotografía No. 15

Fotografía No. 16

Fotografía No. 17

Fotografía No. 18

Calle Los Sisimiles, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel.2260-8630, 2260-8631, 2260-4453. e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Fotografías Sondeos de Penetración Estándar:

Fotografía No. 19

Fotografía No. 20

Ver fotografías Pozos a Cielo Abierto (Pruebas de consolidación):

Fotografía No. 21

Fotografía No. 22

Nota: Se logró labrar muestra inalterada en punto identificado por cliente como S19, en cambio, no se logró muestra en el punto identificado como S17, debido a presencia de rocas sueltas.

Calle Los Sisimiles, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel.2260-8630, 2260-8631, 2260-4453 e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Ver fotografías Pozos a Cielo Abierto (Prueba Triaxial):

Fotografía No. 23

Fotografía No. 24

Nota: Se logró labrar muestra inalterada en cada uno de los pozos a cielo abierto, sin embargo, de la muestra proveniente del PCA 1 no se lograron labrar probetas (suelo fisurado y con raicillas) ; y aunque de la muestra proveniente del PCA 2 sí se lograron labrar probetas, éstas no se lograron ensayar debido a que el suelo presenta fisuras ya definidas. Ver fotografía de muestra proveniente del PCA 2 (TX-2):

Fotografía No. 25

Calle Los Sisimiles, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel.2260-8630, 2260-8631, 2260-4453 e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

3. TRABAJO DE CAMPO

3.1. PRUEBAS DE PENETRACIÓN ESTÁNDAR (SPT)

Después de ubicar y nivelar las perforaciones se realizaron 20 SONDEOS EXPLORATORIOS, distribuidos como se muestra en el plano de ubicación anexo.

Con el objeto de obtener muestras representativas y continuas para su clasificación y determinación del contenido de humedad, se utilizó un equipo de perforación motorizado marca ACKER, modelo AMC-2 con las características siguientes:

Descripción	Característica
Peso del Martillo	140 lb. (63.5 kg.)
Altura de Caída	30" (76.0 cm.)
Diámetro Externo del Muestreador	2" (5.0 cm.)
Longitud del Muestreador	26" (67.0 cm.)
Motor Briggs & Stratton (Gasolina)	5 H.P.

Tabla 1. Características Equipo SPT

El ensayo consiste básicamente en que se hinca el toma muestras (partido longitudinalmente) 20 cm. en el suelo para asegurarse que la zapata de corte se asiente en material virgen, luego se hinca 30 cm. en incrementos de 15 cm. a golpes de martillo, contándose el número de golpes necesarios para penetrar cada uno de los 15 cm.

La resistencia a la Penetración Estándar del suelo es la suma de los últimos 30 cm. El procedimiento de ensayo lo establece la Norma ASTM-D-1586: "Método Estándar para el Ensayo de Penetración Estándar y Muestreo Split-Barrel en Suelos".

Calle Los Símiles, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

3.2. Pozos a Cielo Abierto (PCA)

Se realizaron CUATRO (4) pozos a cielo abierto (PCA), a fin de tomar muestra para realizar ensayos de laboratorio, el punto de muestreo se indica en el plano anexo (Hoja 1/2). No se lograron ensayar probetas a comprensión triaxial en ambos puntos. En el caso de muestras para prueba de consolidación, se logró labrar muestra inalterada en punto identificado por cliente como S19, en cambio, no se logró muestra en el punto identificado como S17, debido a presencia de rocas sueltas.

4. Ensayos de Laboratorio

4.1. Pruebas de Penetración Estándar (SPT)

Las muestras obtenidas se trasladaron al laboratorio, efectuándose ensayos de acuerdo a los procedimientos establecidos en las normas ASTM:

D2487 Estándar para la Clasificación de Suelos para propósitos de Ingeniería (SUCS)

D2488 Práctica Estándar para la Descripción e Identificación de Suelos (Procedimiento Visual – Manual)

D2216 Método Estándar para Determinar en Laboratorio el Contenido de Agua (Humedad) de Suelos y Rocas

D4318 Método Estándar para Determinar el Límite Líquido, Límite Plástico e Índice de Plasticidad de los Suelos

D2487 Estándar para la Clasificación de Suelos para propósitos de Ingeniería (SUCS) De esta norma se obtienen las mallas para el tamizaje, realizando el procedimiento según AASHTO T-27.

D2974 Contenido de Impurezas Orgánicas de los Suelos

Calle Los Sisimiles, final Senda 8, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

4.2. Pozos a Cielo Abierto (PCA)

Las muestras obtenidas se trasladaron al laboratorio, efectuándose ensayos de acuerdo a los procedimientos establecidos en las normas ASTM:

D2487 Estándar para la Clasificación de Suelos para propósitos de Ingeniería (SUCS)

D2488 Práctica Estándar para la Descripción e Identificación de Suelos (Procedimiento Visual – Manual)

D2216 Método Estándar para Determinar en Laboratorio el Contenido de Agua (Humedad) de Suelos y Rocas

D4318 Método Estándar para Determinar el Límite Líquido, Límite Plástico e Índice de Plasticidad de los Suelos

D2487 Método Estándar para la Clasificación de Suelos para propósitos de Ingeniería (SUCS) De esta norma se obtienen las mallas para el tamizaje, realizando el procedimiento según AASHTO T-27.

D2850 Prueba a Compresión Triaxial UU

D2435 Ensayo de Consolidación

5. Análisis de los resultados

5.1. Pruebas de Penetración Estándar (SPT)

5.1.1. Estratigrafía

En el Anexo: "Hojas de Registro" se describe de manera detallada la estratigrafía encontrada para cada punto analizado.

En general, se encontraron los siguientes tipos de suelo:

Calle Los Similes, final Senda 8, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Clasificación	Descripción General
OL	Limo Orgánico Arenoso
ML	Limo con Arena
ML	Limo Arenoso
ML	Limo Arenoso con Finos Plásticos
ML	Limo con Arena con Finos Plásticos
SM	Arena Limosa
SM	Arena Limosa con Finos Orgánicos
SP-SM	Arena Mal Graduada con Limo
CL	Arcilla Arenoso Inorgánica de Baja a Media Plasticidad
CL	Arcilla con Arena Inorgánica de Baja a Media Plasticidad

Tabla 2. Clasificación de suelo

5.1.2. CONTENIDO DE HUMEDAD

Los Contenidos Naturales de Humedad del Suelo oscilan entre 2.20% y 57.10%, detectándose los Valores Máximos, Mínimos y Promedios, según se detalla a continuación:

Sondeo No.	$W_{Máxima}$ (%)	$W_{Mínima}$ (%)	$W_{Promedio}$ (%)
1	43.80 (8.00 m)	7.60	25.90
2	20.20 (0.50 m)	10.10	15.15
2-A	19.60 (1.00 m)	6.50	13.05
2-B	35.70 (4.00 m)	5.80	22.04
3	33.00 (3.00 m)	6.30	18.16
4	49.00 (8.50 m)	13.70	30.85
5	21.60 (3.00 m)	4.80	9.36
6	39.20 (7.50 m)	9.90	18.04
7	19.60 (3.50 m)	4.60	14.00
8	43.60 (8.50 m)	10.50	25.65
9	18.10 (4.00 m)	2.20	11.04

Calle Los Similes, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453 e-mail suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Sondeo No.	$W_{Máxima}$ (%)	$W_{Mínima}$ (%)	$W_{Promedio}$ (%)
10	37.50 (6.00 m)	2.20	18.25
11	52.20 (9.50 m)	10.00	29.19
12	57.10 (4.00 m)	8.20	26.12
13	46.80 (10.00 m)	8.20	26.46
14	15.40 (1.50 m)	2.40	8.58
15	47.30 (9.50 m)	9.90	32.59
16	52.50 (4.50 m)	3.80	27.28
17	18.90 (3.00 m)	5.30	10.47
19	19.40 (1.50 m)	11.20	16.47

Tabla 3. Contenido de Humedad

5.1.3. RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN

La Resistencia del Suelo a la penetración de una Cuchara Muestreadora Estándar varió de 4 a más de 80 Golpes, clasificando su COMPACIDAD RELATIVA o CONSISTENCIA, así:

COMPACIDAD RELATIVA DE SUELOS ARENOSOS		
No. DE GOLPES	COMPACIDAD RELATIVA	(%)
0 – 4	MUY SUELTA	0 –5
5 – 10	SUELTA	5 – 25
12 – 30	SEMI - COMPACTA	25 - 60
31 – 50	COMPACTA	60 - 75
> 50	MUY COMPACTA	> 75

CONSISTENCIA DE SUELOS COHESIVOS		
No. DE GOLPES	CONSISTENCIA	RESIST. COMP. SIMPLE (Kg./cm²)
2	MUY BLANDA	0.25
2 – 4	BLANDA	0.50–0.50
4 – 8	MEDIA	0.50–1.00
8 – 15	FIRME	1.00–2.00
15 – 30	MUY FIRME	2.00–4.00
>30	DURA	>4.00

Tabla 4. Compacidad Relativa de Suelos Arenosos y Consistencia de Suelos Cohesivos (3ª edición Juárez Badillo – Rico Rodríguez MECÁNICA DE SUELOS TOMO 1 FUNDAMENTOS DE LA MECÁNICA DE SUELOS)

Calle Los Similes, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

A modo de tener una observación rápida de la capacidad de carga admisible vrs profundidad, se presenta cuadro considerando una cimentación de 1.00 m de ancho, detallando la capacidad de carga admisible del suelo en kg/cm² para cada sondeo, para un asentamiento de 1" (25 mm) utilizando la siguiente fórmula práctica de Parry: qa≈0.10N (Kg/cm^2).

(Ver tabla 5)

Considerar que los esfuerzos inducidos por la carga impuesta por la estructura en la masa de suelo, no sobrepasen la capacidad de carga admisible del suelo en cualquier punto de esa masa bajo el nivel de apoyo de las fundaciones.

Calle Los Sisimiles, final Senda 8, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
S-01	0.50	8	8	0.80	G	Suelta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	13	9		C	Firme	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	1.50	14	14		G	Semi compacta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	8	5	0.40	C	Blanda	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	2.50	6	4		C	Blanda	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	3.00	12	10		G	Suelta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	11	10	0.50	G	Suelta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	6	5		C	Blanda	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	4.50	8	6		C	Media	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	5.00	16	12	0.50	C	Firme	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	5.50	7	5		C	Blanda	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	6.00	10	8	0.80	C	Media	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	6.50	10	9		C	Firme	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	18	15		G	Semi compacta	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
	7.50	17	14	0.80	G	Semi compacta	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.82
	8.00	10	8		G	Suelta	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.80
	8.50	13	10		G	Suelta	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.79
	9.00	17	13	0.70	G	Semi compacta	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.77
	9.50	9	7		G	Suelta	1.4250	0.883356	0.90	0.95	1.00	1.00	0.76
	10.00	16	12		G	Semi compacta	1.5000	0.866203	0.90	0.95	1.00	1.00	0.74
	10.50	18	14		G	Semi compacta	1.5750	0.849887	0.90	1.00	1.00	1.00	0.76
	11.00	26	20	1.50	G	Semi compacta	1.6500	0.834330	0.90	1.00	1.00	1.00	0.75
	11.50	21	15		G	Semi compacta	1.7250	0.819465	0.90	1.00	1.00	1.00	0.74
	12.00	24	17		G	Semi compacta	1.8000	0.805233	0.90	1.00	1.00	1.00	0.72
	12.50	32	23		G	Semi compacta	1.8750	0.791582	0.90	1.00	1.00	1.00	0.71
	13.00	32	22	2.00	G	Semi compacta	1.9500	0.778466	0.90	1.00	1.00	1.00	0.70
	13.50	50	34		G	Compacta	2.0250	0.765846	0.90	1.00	1.00	1.00	0.69
	14.00	52	35		G	Compacta	2.1000	0.753684	0.90	1.00	1.00	1.00	0.68

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
S-02	0.50	9	6		C	Media	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	1.00	73	72	**2.00**	G	Muy compacta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	-	-		G	#N/D	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
S-2A	0.50	5	3		C	Blanda	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	1.00	164	162	**2.00**	G	Muy compacta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
S-2B	0.50	8	5	**0.30**	C	Blanda	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	1.00	5	3		C	Blanda	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	1.50	4	3		C	Blanda	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	2.00	8	8		G	Suelta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	17	15		G	Semi compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	18	15		G	Semi compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	13	12	**0.70**	G	Semi compacta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	8	7		G	Suelta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	12	10		G	Suelta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	12	10	**1.00**	G	Suelta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	12	10		G	Suelta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	32	25		G	Semi compacta	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
	6.50	26	22	**1.40**	G	Semi compacta	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	17	14		G	Semi compacta	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
	7.50	18	15		G	Semi compacta	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.82
	8.00	41	33		G	Compacta	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.80
	8.50	46	36		G	Compacta	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.79
	9.00	17	13		G	Semi compacta	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.77
	9.50	22	17	**1.00**	G	Semi compacta	1.4250	0.883356	0.90	0.95	1.00	1.00	0.76
	10.00	14	10		G	Suelta	1.5000	0.866203	0.90	0.95	1.00	1.00	0.74
	10.50	13	10		G	Suelta	1.5750	0.849887	0.90	1.00	1.00	1.00	0.76
	11.00	62	47	**2.00**	G	Compacta	1.6500	0.834330	0.90	1.00	1.00	1.00	0.75

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	11.50	68	50		G	Compacta	1.7250	0.819465	0.90	1.00	1.00	1.00	0.74
	12.00	-	-		G	#N/D	1.8000	0.805233	0.90	1.00	1.00	1.00	0.72
S-03	0.50	16	16		G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	24	24		G	Semi compacta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	19	19		G	Semi compacta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	30	28		G	Semi compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	14	13		G	Semi compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	8	7	0.60	G	Suelta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	6	6		G	Suelta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	25	22		G	Semi compacta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	19	16		G	Semi compacta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	15	13	0.90	G	Semi compacta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	11	9		G	Suelta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	24	19		G	Semi compacta	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
	6.50	49	42		G	Compacta	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	45	38		G	Compacta	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
	7.50	26	21	1.40	G	Semi compacta	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.82
	8.00	17	14		G	Semi compacta	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.80
	8.50	80	63	2.00	G	Muy compacta	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.79
	9.00	-	-		G	#N/D	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.77
S-04	0.50	14	14		G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	28	28		G	Semi compacta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	17	17		G	Semi compacta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	17	16	1.40	G	Semi compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	16	14		G	Semi compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	30	26		G	Semi compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	30	28		G	Semi compacta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	4.00	26	23		G	Semi compacta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	24	21		G	Semi compacta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	16	13	**0.30**	G	Semi compacta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	4	3		C	Blanda	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	6.00	16	12		C	Firme	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	6.50	13	11		C	Firme	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	11	9	**0.90**	C	Firme	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.50	10	9		C	Firme	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	8.00	9	8	**0.50**	C	Media	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	8.50	6	5		C	Blanda	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.00	11	9		C	Firme	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.50	9	8		C	Media	1.4250	0.883356	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.00	12	10	**0.90**	C	Firme	1.5000	0.866203	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.50	10	9		C	Firme	1.5750	0.849887	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	11.00	18	16	**1.10**	C	Muy Firme	1.6500	0.834330	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	11.50	12	11		C	Firme	1.7250	0.819465	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	12.00	21	15	**1.10**	G	Semi compacta	1.8000	0.805233	0.90	1.00	1.00	1.00	0.72
	12.50	16	11		G	Semi compacta	1.8750	0.791582	0.90	1.00	1.00	1.00	0.71
	13.00	32	22		G	Semi compacta	1.9500	0.778466	0.90	1.00	1.00	1.00	0.70
	13.50	24	17	**1.20**	G	Semi compacta	2.0250	0.765846	0.90	1.00	1.00	1.00	0.69
	14.00	17	12		G	Semi compacta	2.1000	0.753684	0.90	1.00	1.00	1.00	0.68
	14.50	33	30	**2.00**	C	Muy Firme	2.1750	0.741949	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	15.00	90	81		C	Dura	2.2500	0.730613	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
S-05	0.50	14	9	**0.80**	C	Firme	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	1.00	12	8		C	Media	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	1.50	61	60		G	Muy compacta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	20	19		G	Semi compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	65	58	**1.80**	G	Muy compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) / S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	3.00	21	18		G	Semi compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	35	33		G	Compacta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	25	22	**1.70**	G	Semi compacta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	20	17		G	Semi compacta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	25	21		G	Semi compacta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	73	60	**2.00**	G	Muy compacta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	-	-		G	#N/D	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
S-06	0.50	14	14		G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	18	18	**1.20**	G	Semi compacta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	12	12		G	Semi compacta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	28	27		G	Semi compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	36	32		G	Compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	18	15		G	Semi compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	10	9	**0.80**	G	Suelta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	10	8		C	Media	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	4.50	14	11		C	Firme	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	5.00	14	12		G	Semi compacta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	18	15	**0.70**	G	Semi compacta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	9	7		G	Suelta	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
	6.50	13	11	**0.90**	G	Semi compacta	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	11	9		G	Suelta	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
	7.50	12	10		C	Firme	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	8.00	13	10		G	Suelta	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.80
	8.50	16	14		C	Firme	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.00	14	12		C	Firme	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.50	13	11	**1.00**	C	Firme	1.4250	0.883356	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.00	14	10		G	Suelta	1.5000	0.866203	0.90	0.95	1.00	1.00	0.74
	10.50	28	21		G	Semi compacta	1.5750	0.849887	0.90	1.00	1.00	1.00	0.76

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	11.00	24	18		G	Semi compacta	1.6500	0.834330	0.90	1.00	1.00	1.00	0.75
	11.50	48	35	**2.00**	G	Compacta	1.7250	0.819465	0.90	1.00	1.00	1.00	0.74
	12.00	164	119		G	Muy compacta	1.8000	0.805233	0.90	1.00	1.00	1.00	0.72
S-07	0.50	7	7	**0.70**	G	Suelta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	11	11		G	Semi compacta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	9	9		G	Suelta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	43	41		G	Compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	72	65	**2.00**	G	Muy compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	67	57		G	Muy compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	-	-		G	#N/D	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
S-08	0.50	12	12		G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	16	16	**0.40**	G	Semi compacta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	4	4		G	Muy suelta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	6	6		G	Suelta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	8	7		G	Suelta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	21	18		G	Semi compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	20	19		G	Semi compacta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	19	17		G	Semi compacta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	19	16	**0.80**	G	Semi compacta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	9	8		G	Suelta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	11	8		C	Media	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	6.00	16	13		G	Semi compacta	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
	6.50	16	14		G	Semi compacta	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	13	11		G	Semi compacta	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
	7.50	15	12		G	Semi compacta	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.82
	8.00	12	10	**0.60**	G	Suelta	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.80
	8.50	7	6		C	Media	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	9.00	10	8		G	Suelta	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.77
	9.50	18	15		C	Firme	1.4250	0.883356	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.00	15	13	**0.90**	C	Firme	1.5000	0.866203	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.50	10	9		C	Firme	1.5750	0.849887	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	11.00	17	15		C	Firme	1.6500	0.834330	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	11.50	22	16	**1.40**	G	Semi compacta	1.7250	0.819465	0.90	1.00	1.00	1.00	0.74
	12.00	20	14		G	Semi compacta	1.8000	0.805233	0.90	1.00	1.00	1.00	0.72
	12.50	28	25	**2.00**	C	Muy Firme	1.8750	0.791582	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	13.00	83	75		C	Dura	1.9500	0.778466	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	13.50	-	-		C	#N/D	2.0250	0.765846	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
S-09	0.50	10	10	**1.00**	G	Suelta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	10	10		G	Suelta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	12	12		G	Semi compacta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	16	15		G	Semi compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	27	24	**0.70**	G	Semi compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	8	7		G	Suelta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	13	12		G	Semi compacta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	22	20	**1.20**	G	Semi compacta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	14	12		G	Semi compacta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	22	18		G	Semi compacta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	30	24	**1.60**	G	Semi compacta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	20	16		G	Semi compacta	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
	6.50	80	69	**2.00**	G	Muy compacta	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	-	-		G	#N/D	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
S-10	0.50	12	12		G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	9	9	**0.70**	G	Suelta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	7	7		G	Suelta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	2.00	13	12	**1.00**	G	Semi compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	11	10		G	Suelta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	28	24		G	Semi compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	15	14		G	Semi compacta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	25	22		G	Semi compacta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	19	16		G	Semi compacta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	27	23	**0.70**	G	Semi compacta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	9	7		G	Suelta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	20	16		G	Semi compacta	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
	6.50	25	22		G	Semi compacta	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	49	41	**2.00**	G	Compacta	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
	7.50	100	82		G	Muy compacta	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.82
S-11	0.50	16	11		C	Firme	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	1.00	12	8	**0.70**	C	Media	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	1.50	10	7		C	Media	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	2.00	17	11		C	Firme	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	2.50	20	14		C	Firme	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	3.00	33	28		G	Semi compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	16	15		G	Semi compacta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	20	18		G	Semi compacta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	16	14		G	Semi compacta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	20	17	**0.70**	G	Semi compacta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	8	7		G	Suelta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	20	15		C	Firme	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	6.50	31	27		C	Muy Firme	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	12	10	**0.90**	G	Suelta	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
	7.50	11	9		G	Suelta	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.82
	8.00	10	9		C	Firme	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	8.50	12	10		C	Firme	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.00	13	10	**0.30**	G	Suelta	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.77
	9.50	4	3		C	Blanda	1.4250	0.883356	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.00	9	8	**0.60**	C	Media	1.5000	0.866203	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.50	7	6		C	Media	1.5750	0.849887	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	11.00	8	7		C	Media	1.6500	0.834330	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	11.50	8	7		C	Media	1.7250	0.819465	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	12.00	16	14		C	Firme	1.8000	0.805233	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	12.50	45	32	**2.00**	G	Compacta	1.8750	0.791582	0.90	1.00	1.00	1.00	0.71
	13.00	164	115		G	Muy compacta	1.9500	0.778466	0.90	1.00	1.00	1.00	0.70
S-12	0.50	4	4	**0.40**	G	Muy suelta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	10	10		G	Suelta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	6	6		G	Suelta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	9	9	**0.40**	G	Suelta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	6	4		C	Blanda	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	3.00	14	9		C	Firme	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.68
	3.50	8	7	**0.60**	G	Suelta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	7	6		G	Suelta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	6	5	**0.50**	G	Suelta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	7	6		G	Suelta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	8	7		G	Suelta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	14	11	**0.50**	G	Semi compacta	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
	6.50	6	5		G	Suelta	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	14	12		G	Semi compacta	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
	7.50	17	14		G	Semi compacta	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.82
	8.00	27	22		G	Semi compacta	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.80
	8.50	60	47	**2.00**	G	Compacta	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.79
	9.00	164	126		G	Muy compacta	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.77

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
S-13	0.50	18	18		G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	12	12	**0.80**	G	Semi compacta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	8	8		G	Suelta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	12	11	**0.90**	G	Semi compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	10	9		G	Suelta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	26	22		G	Semi compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	20	19	**1.60**	G	Semi compacta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	18	16		G	Semi compacta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	23	20		G	Semi compacta	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.87
	5.00	18	15		G	Semi compacta	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.84
	5.50	11	9	**0.40**	G	Suelta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	5	4		G	Muy suelta	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
	6.50	22	19		C	Muy Firme	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	24	21	**0.50**	C	Muy Firme	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.50	6	5		C	Blanda	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	8.00	10	8	**0.80**	G	Suelta	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.80
	8.50	10	9		C	Firme	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.00	14	12	**0.50**	C	Firme	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.50	6	5		C	Blanda	1.4250	0.883356	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.00	18	15		C	Firme	1.5000	0.866203	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.50	13	10	**0.60**	G	Suelta	1.5750	0.849887	0.90	1.00	1.00	1.00	0.76
	11.00	7	6		C	Media	1.6500	0.834330	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	11.50	12	9		G	Suelta	1.7250	0.819465	0.90	1.00	1.00	1.00	0.74
	12.00	12	9		G	Suelta	1.8000	0.805233	0.90	1.00	1.00	1.00	0.72
	12.50	35	25	**2.00**	G	Semi compacta	1.8750	0.791582	0.90	1.00	1.00	1.00	0.71
	13.00	227	159		G	Muy compacta	1.9500	0.778466	0.90	1.00	1.00	1.00	0.70
S-14	0.50	9	9	**0.80**	G	Suelta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	1.00	8	8		G	Suelta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	12	12		G	Semi compacta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	164	155	**2.00**	G	Muy compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
S-15	0.50	16	16		G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	5	5	**0.40**	G	Suelta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	4	4		G	Muy suelta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	9	9	**0.70**	G	Suelta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	8	7		G	Suelta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	11	9		G	Suelta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	15	14		G	Semi compacta	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.93
	4.00	10	9	**0.50**	G	Suelta	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.90
	4.50	6	5		C	Blanda	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	5.00	8	6		C	Media	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	5.50	7	6		G	Suelta	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.82
	6.00	6	5		C	Blanda	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	6.50	6	5	**0.40**	C	Blanda	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	5	4		C	Blanda	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.50	13	11	**0.60**	G	Semi compacta	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.82
	8.00	7	6		C	Media	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	8.50	10	9		C	Firme	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.00	12	10		C	Firme	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.50	10	9		C	Firme	1.4250	0.883356	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.00	12	10	**0.70**	C	Firme	1.5000	0.866203	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	10.50	8	7		C	Media	1.5750	0.849887	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	11.00	12	11		C	Firme	1.6500	0.834330	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	11.50	14	13	**1.30**	C	Firme	1.7250	0.819465	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	12.00	15	14		C	Firme	1.8000	0.805233	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	12.50	15	14		C	Firme	1.8750	0.791582	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	13.00	22	20		C	Muy Firme	1.9500	0.778466	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
	13.50	30	21	**1.80**	G	Semi compacta	2.0250	0.765846	0.90	1.00	1.00	1.00	0.69
	14.00	27	18		G	Semi compacta	2.1000	0.753684	0.90	1.00	1.00	1.00	0.68
	14.50	62	41	**2.00**	G	Compacta	2.1750	0.741949	0.90	1.00	1.00	1.00	0.67
	15.00	164	108		G	Muy compacta	2.2500	0.730613	0.90	1.00	1.00	1.00	0.66
S-16	0.50	11	11		G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	8	8	**0.60**	G	Suelta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	6	6		G	Suelta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	17	16		G	Semi compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	38	34		G	Compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	56	48		G	Compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
	3.50	24	18	**0.80**	C	Muy Firme	0.5250	1.217270	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	4.00	10	8		C	Media	0.6000	1.172617	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	4.50	14	11	**0.80**	C	Firme	0.6750	1.133229	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	5.00	10	8		C	Media	0.7500	1.097996	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	5.50	11	8		C	Media	0.8250	1.066124	0.90	0.85	1.00	1.00	0.77
	6.00	17	13	**1.00**	G	Semi compacta	0.9000	1.037026	0.90	0.85	1.00	1.00	0.79
	6.50	12	10		G	Suelta	0.9750	1.010260	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	7.00	12	10		G	Suelta	1.0500	0.985477	0.90	0.95	1.00	1.00	0.84
	7.50	16	13	**1.30**	G	Semi compacta	1.1250	0.962406	0.90	0.95	1.00	1.00	0.82
	8.00	22	19		C	Muy Firme	1.2000	0.940824	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	8.50	50	43	**2.00**	C	Dura	1.2750	0.920550	0.90	0.95	1.00	1.00	0.86
	9.00	164	126		G	Muy compacta	1.3500	0.901436	0.90	0.95	1.00	1.00	0.77
S-17	0.50	12	12		G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	8	8	**0.60**	G	Suelta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	6	6		G	Suelta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	16	15		G	Semi compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95

Sondeo No.	Profund. h (m)	N_{CAMPO} (golpes)	$N_{CORREGIDO}$ (golpes)	Capacidad de Carga Admisible (kg/cm^2)	S. Granular (G) / S. Cohesivo (C)	Compacidad ó Consistencia	Presión Efectiva p' (kg/cm^2)	Cn (Nota: p' > 0.25) (No aplica en Suelos Plásticos)	η_1 Energía del Martillo	η_2 Longitud de la Varilla	η_3 Revestimiento Interno	η_4 Diámetro de Perforación	Factor de Corrección (FC ≤ 1.00)
	2.50	13	12	**0.70**	G	Semi compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	8	7		G	Suelta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86
S-19	0.50	11	11	**1.10**	G	Semi compacta	0.0750	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.00	18	18		G	Semi compacta	0.1500	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	1.50	17	17		G	Semi compacta	0.2250	1.465379	0.90	0.75	1.00	1.00	0.99
	2.00	37	35	**2.00**	G	Compacta	0.3000	1.404410	0.90	0.75	1.00	1.00	0.95
	2.50	24	22		G	Semi compacta	0.3750	1.329789	0.90	0.75	1.00	1.00	0.90
	3.00	24	21		G	Semi compacta	0.4500	1.268819	0.90	0.75	1.00	1.00	0.86

Tabla 5. De Compacidad o Consistencia de Suelos

NOTA 1: *Las capacidades admisibles mostradas fueron calculadas para una cimentación de 1.00 m de ancho (B).*

NOTA 2: *Para dimensiones del ancho (B) hasta 3.00 m, pueden utilizarse estos mismos valores de capacidad de carga siempre y cuando considere que los asentamientos totales serán mayores y del siguiente orden: st (mm) » 5 · B (m) + 15.*

NOTA 3: *Para dimensiones del ancho (B) hasta 3.00 m, asentamientos totales máximos de 1" (25 mm) y restringiendo los asentamientos diferenciales, los valores de capacidad de carga disminuyen al aumentar el ancho de la cimentación, de acuerdo al factor que se calcula como sigue: Factor de Reducción (%) » 112 - 12 · B (m).*

NOTA 4: *Los valores mostrados corresponden a cálculos propios de este consultor basado en suposiciones de escenarios típicos generales de diferentes proyectos y tienen como único objeto servir de referencia. Por lo tanto, la utilización de estos valores es de entera responsabilidad del diseñador quien deberá validarlos para sus condiciones particulares o específicas realizando sus propios cálculos.*

6. CONCLUSIONES

De los resultados obtenidos se puede concluir que:

- Existen zonas conteniendo materia orgánica, según se detalla a continuación:

SONDEO No.	ELEVACION BROCAL (m)	PROF. DE MATERIA ORGANICA (m)
1	464.150	0.00 – 0.50
2	461.000	-
2-A	462.010	-
2-B	461.000	1.50 – 2.00
3	461.790	-
4	460.660	0.00 – 0.50
5	456.750	-
6	456.390	-
7	452.990	0.00 – 2.00
8	455.940	0.00 – 0.50
9	454.110	0.00 – 0.50
10	456.990	-
11	454.020	-
12	447.980	0.00 – 0.50 1.00 – 1.50
13	452.620	-
14	446.000	0.00 – 0.50
15	450.120	0.50 – 1.50
16	445.000	0.00 – 1.50
17 (consolidación 2)	447.030	0.00 – 0.50
19 (consolidación 1)	461.000	-

Tabla 6. Profundidad de Suelos Contaminado con Materia Orgánica

Calle Los Similes, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453 e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

- No se detectó el Nivel Freático durante la ejecución de los sondeos, sin embargo, se recomienda investigar la profundidad del mismo en la zona y verificar si existen flujos de agua subterráneos que puedan afectar el área a fin de tomar las medidas preventivas y/o correctivas que sean necesarias.

- No se detectó estrato de roca, pero sí se observaron rocas sueltas sobre la superficie además de rechazar en rocas sueltas en algunos puntos de sondeos, resultando perforaciones con poca profundidad y otros puntos con perforaciones hasta de 15.00 m con espesores grandes de suelos sueltos a semicompactos.

- Se encontraron estratos arenosos que son susceptibles a la erosión, socavación, tubificación y a disminuir rápidamente su resistencia cuando se saturan. Intercalados se encontraron estratos plásticos que son susceptibles a cambios volumétricos cuando varía su contenido de humedad.

- Los contenidos naturales de humedad del suelo se muestran a continuación:

Sondeos del 01 al 08:

Profundidad (m)		SONDEO No.1 HUMEDAD %	SONDEO No.2 HUMEDAD %	SONDEO No.2-A HUMEDAD %	SONDEO No.2-B HUMEDAD %	SONDEO No.3 HUMEDAD %	SONDEO No.4 HUMEDAD %	SONDEO No.5 HUMEDAD %	SONDEO No.6 HUMEDAD %	SONDEO No.7 HUMEDAD %	SONDEO No.8 HUMEDAD %
0.00	0.50	17.0	20.2	6.5	31.5	19.9	14.0	5.3	13.6	18.3	10.5
0.50	1.00	18.3	10.1	19.6	30.3	18.5	13.7	7.7	17.3	14.7	17.7
1.00	1.50	16.6	-		30.0	21.4	17.4	9.1	16.6	14.4	31.0
1.50	2.00	23.0			26.4	22.2	14.3	4.8	14.4	18.1	28.9
2.00	2.50	31.3			12.9	23.9	18.3	6.4	12.9	4.6	30.3
2.50	3.00	13.3			13.1	33.0	16.9	21.6	10.8	8.3	25.3
3.00	3.50	7.6			24.4	25.4	20.8	17.2	11.5	19.6	22.8
3.50	4.00	27.3			35.7	11.7	22.5	8.7	25.6		24.5
4.00	4.50	24.3			21.1	7.9	24.9	5.6	22.4		18.9
4.50	5.00	21.7			29.5	26.9	22.9	10.1	9.9		36.5

Calle Los Similes, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453 e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE", DPTO. DE SAN SALVADOR (SM-S-22-065)

Profundidad (m)		SONDEO No.1	SONDEO No.2	SONDEO No.2-A	SONDEO No.2-B	SONDEO No.3	SONDEO No.4	SONDEO No.5	SONDEO No.6	SONDEO No.7	SONDEO No.8
		HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %
5.00	5.50	31.0			35.0	25.4	39.8	6.5	10.0		29.6
5.50	6.00	41.1			28.1	27.0	38.3	-	11.0		17.8
6.00	6.50	40.6			6.7	6.4	32.3		14.5		13.0
6.50	7.00	29.2			5.8	6.3	35.2		16.9		18.3
7.00	7.50	31.8			32.9	8.4	39.2		39.2		22.2
7.50	8.00	43.8			12.0	14.9	44.4		20.6		26.0
8.00	8.50	34.0			10.1	9.6	49.0		24.2		43.6
8.50	9.00	21.5			15.4	-	42.0		25.4		22.4
9.00	9.50	30.8			35.6		33.1		26.9		20.4
9.50	10.00	27.6			15.2		23.1		18.0		30.3
10.00	10.50	23.4			30.0		35.1		24.7		37.3
10.50	11.00	32.2			24.4		31.2		14.9		39.5
11.00	11.50	23.5			13.9		45.5		15.6		28.5
11.50	12.00	28.7			8.9		40.9		16.1		18.0
12.00	12.50	21.5					34.1				25.8
12.50	13.00	17.9					41.9				27.7
13.00	13.50	29.7					24.0				-
13.50	14.00	16.5					30.0				
14.00	14.50						40.3				
14.50	15.00						40.3				

Sondeos del 09 al 19:

Profundidad (m)		SONDEO No.9	SONDEO No.10	SONDEO No.11	SONDEO No.12	SONDEO No.13	SONDEO No.14	SONDEO No.15	SONDEO No.16	SONDEO No.17	SONDEO No.19
		HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %	HUMEDAD %
0.00	0.50	7.4	12.3	10.0	8.6	9.0	6.0	9.9	14.1	5.3	11.2
0.50	1.00	2.2	13.8	18.9	8.3	17.9	10.5	18.0	10.7	7.8	16.7
1.00	1.50	14.4	23.1	26.8	13.1	21.3	15.4	30.7	22.2	8.7	19.4
1.50	2.00	17.8	24.7	23.7	9.8	21.6	2.4	30.3	11.0	12.3	16.0
2.00	2.50	4.8	22.6	19.7	32.0	22.6		34.5	8.5	9.8	19.3
2.50	3.00	6.5	19.9	16.4	26.5	21.9		36.4	3.8	18.9	16.2
3.00	3.50	11.4	19.9	22.3	12.8	20.2		25.4	41.4		

Calle Los Sisimiles, final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel.2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Profundidad (m)		SONDEO No.9 HUMEDAD %	SONDEO No.10 HUMEDAD %	SONDEO No.11 HUMEDAD %	SONDEO No.12 HUMEDAD %	SONDEO No.13 HUMEDAD %	SONDEO No.14 HUMEDAD %	SONDEO No.15 HUMEDAD %	SONDEO No.16 HUMEDAD %	SONDEO No.17 HUMEDAD %	SONDEO No.19 HUMEDAD %
3.50	4.00	18.1	18.6	19.2	57.1	19.3		37.5	51.9		
4.00	4.50	17.3	22.0	24.6	43.6	22.4		28.8	52.5		
4.50	5.00	17.7	22.1	23.8	51.7	25.3		25.9	34.9		
5.00	5.50	9.3	26.6	35.1	32.3	20.7		28.3	38.5		
5.50	6.00	9.0	37.5	33.3	25.0	38.6		35.4	31.1		
6.00	6.50	7.6	3.5	29.1	30.6	35.1		33.9	34.6		
6.50	7.00	-	5.0	24.4	32.3	35.9		46.0	29.3		
7.00	7.50		2.2	23.3	37.9	31.8		15.0	27.3		
7.50	8.00			33.4	29.2	19.6		42.5	35.4		
8.00	8.50			30.9	11.2	36.5		31.4	29.5		
8.50	9.00			23.6	8.2	43.4		33.8	14.3		
9.00	9.50			52.2		46.0		47.3			
9.50	10.00			48.2		46.8		45.9			
10.00	10.50			39.1		8.2		34.1			
10.50	11.00			35.3		40.7		32.0			
11.00	11.50			41.8		14.6		38.5			
11.50	12.00			46.8		31.9		36.6			
12.00	12.50			39.4		10.1		37.1			
12.50	13.00			17.6		-		38.6			
13.00	13.50							23.5			
13.50	14.00							36.1			
14.00	14.50							31.8			
14.50	15.00							32.5			

Suelos Saturados

Tabla 7. Valores de humedad por sondeo Suelos saturados.

- Para los suelos del lugar, se podrán tomar los valores de los parámetros siguientes:

Dado que no se lograron realizar las pruebas a compresión triaxial, para los suelos ARENAS LIMOSAS NO PLÁSTICAS, en el que se encuentren compactos a muy compactos

Calle Los Sisimiles final Senda B, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

PESO VOLUMETRICO HUMEDO	γ	=	1.5 Ton/m^3
ANGULO DE FRICCION INTERNA	ϕ	=	30°
COHESION APARENTE	C	=	0.00 Ton/m^2

Nota : El diseñador es el responsable de verificar estos parámetros en los suelos de apoyo de fundaciones que se encuentren compactos a muy compactos.

7. RECOMENDACIONES

Tomando en consideración los resultados obtenidos y conclusiones anteriores recomendamos:

1. Eliminar el suelo contaminado con orgánico y suelos plásticos y recompactar con suelo sano del lugar, sin plasticidad, el Diseñador estructural y geotécnico debe dimensionar los espesores de restitución y calidad de las capas considerando la posibilidad de asentamientos tolerables y capacidad de carga.

N° de Sondeo	*Topografía*	*Rasante*	*Corte (m)*	*Relleno (m)*	**Espesor suelos sueltos a semicompactos, medidos a partir del nivel brocal de los sondeos (m)**
SPT-1	464.150	459.830	4.32	-	10.50
SPT-2, 2A, 2B	462.010	459.270	2.74	-	10.50
SPT-3	461.790	464.050	-	2.26	5.50
SPT-4	460.660	457.210	3.45	-	14.00
SPT-5	456.750	457.030	-	0.28	1.00
SPT-6	456.390	456.660	-	0.27	10.00
SPT-7	452.990	457.300	-	4.31	2.00
SPT-8	455.940	456.350	-	0.41	11.00
SPT-9	454.110	455.570	-	1.46	5.00
SPT-10	456.990	456.350	0.64	-	6.00
SPT-11	454.020	454.440	-	0.42	12.00
SPT-12	447.980	453.070	-	5.09	7.50
SPT-13	452.620	454.060	-	1.44	12.00
SPT-14	446.000	452.660	-	6.66	1.50
SPT-15	450.120	453.580	-	3.46	13.00
SPT-16	445.000	452.150	-	7.15	8.00
Muestras Inalteradas					
P. CONSOLIDACION 1	450.920	453.830	-	2.91	Registro de ensayo en anexos
P. CONSOLIDACION 2	No se logró muestra debido a presencia de rocas				
PCA-1,TX-1	461.000	460.950	0.05	-	No se logró labrar probeta (suelo fisuradoo y con raicillas)
PCA-2,TX-2	447.030	441.000	6.03	-	No se logró labrar probeta (suelo fisuradoo)

Calle Los Similes, final Senda B. Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453 e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

Notas:

- ✓ Los últimos 0.30 m de apoyo de soleras, tuberías y pisos terminados, recompactarlos con suelo-cemento, en proporción volumétrica 1:20, hasta alcanzar al menos el 90% del peso volumétrico seco máximo a la humedad óptima, según Prueba AASHTO T-134.

- ✓ La ubicación y profundidad de los puntos de muestreos para prueba triaxial y prueba de consolidación fueron indicados por el cliente. Solamente fue posible realizar una prueba de consolidación, su aplicación es responsabilidad del diseñador.

- ✓ De acuerdo a lo detallado por el cliente, se proyectan zonas de corte y relleno, además que se observan taludes y el paso de una quebrada, el análisis y diseño de taludes y muros debe ser realizado por el responsable del diseño. El presente informe no incluye diseño geotécnico.

2. Considerar cimentación que permita una rigidez adecuada que absorba los posibles asentamientos diferenciales de tal manera logren un comportamiento unísono de toda la estructura.

3. La capacidad admisible de un relleno se encuentra entre 1.2 Kg/cm2 y 1.5 Kg/cm2; siempre y cuando el material utilizado y su control de compactación en campo garanticen lograr la capacidad de carga requerida y consideren los posibles asentamientos. Garantizar que los esfuerzos inducidos por la carga impuesta por la estructura en la masa de suelo, no sobrepasen la capacidad de carga admisible del suelo en cualquier punto de esa masa bajo el nivel de apoyo de las fundaciones.

4. Otra alternativa es el mejoramiento del suelo de cimentación mediante inclusiones de columnas de grava vibrocompactada o inclusiones rígidas o micropilotes debidamente diseñadas y construidas para satisfacer las necesidades de carga requeridas.

5. Deberán evitarse cualquier tipo de empozamientos y/o infiltraciones superficiales fuertes, por la susceptibilidad del suelo a la socavación, tubificación y pérdida de resistencia cuando se saturan. Y en el caso de suelos plásticos por la susceptibilidad de los suelos a los cambios

Calle Los Sisimiles, final Senda 8, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

volumétricos cuando varía su contenido de humedad y por tanto a problemas de asentamientos, agrietamientos, levantamientos.

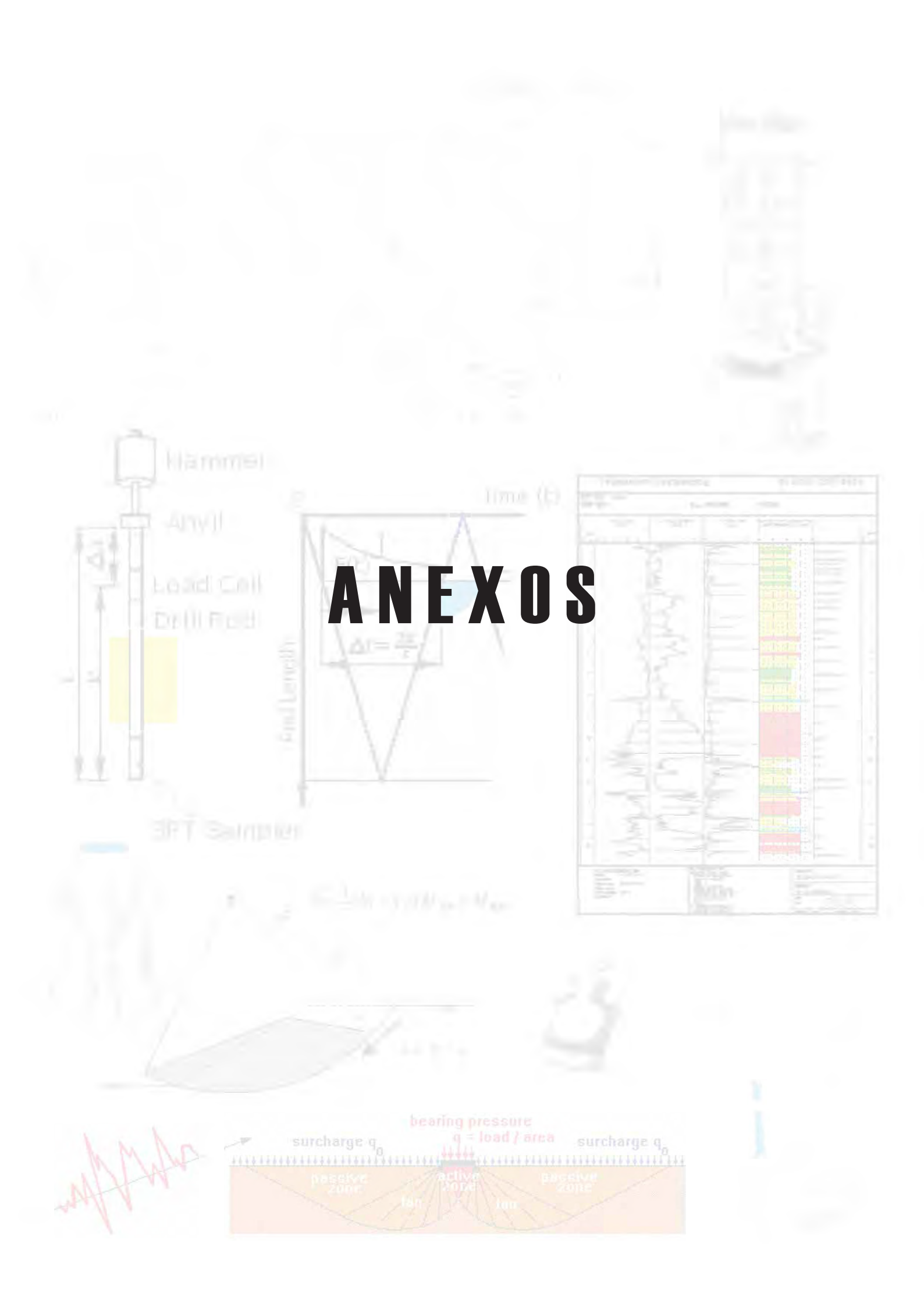
6. Utilizar tuberías de tipo flexible que absorban deformaciones sin romperse.

7. Durante los procesos de excavación para las fundaciones, es importante, que el personal a cargo de la construcción tenga la suficiente experiencia y competencia para verificar en campo que las condiciones establecidas en el Estudio de Mecánica de Suelos y las suposiciones realizadas por el diseñador sean concordantes con las condiciones de sitio; en caso de que no coincidan debe informar para ampliar la investigación geotécnica y ajustar los diseños correspondientes.

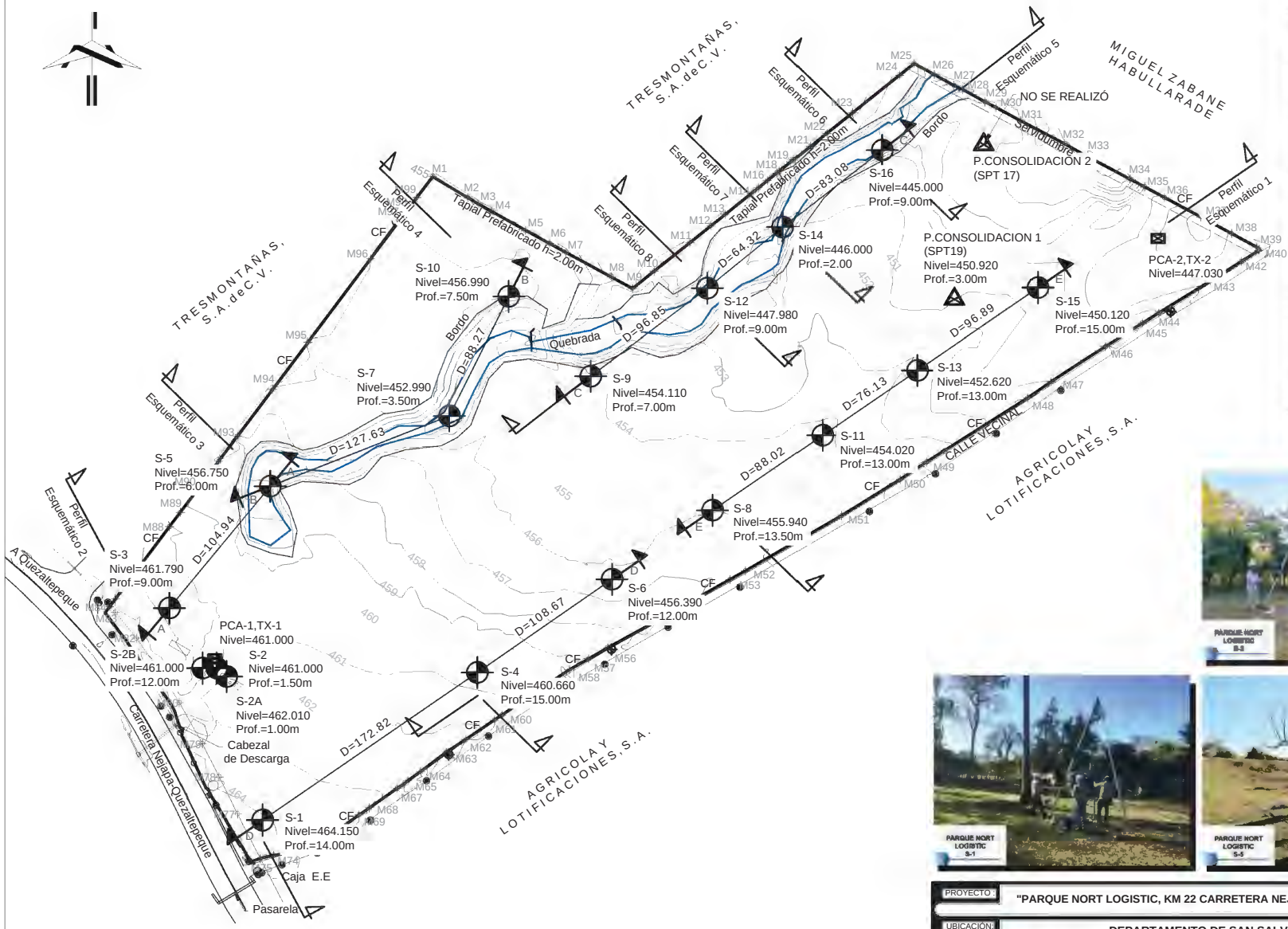
8. Los resultados de las pruebas y observaciones del sitio objeto de estudio corresponden a las condiciones existentes el día que se realizaron los trabajos objeto del presente informe.

Calle Los Sisimiles, final Senda 8, Edificio SM, Colonia Jardines de Miramonte, San Salvador, El Salvador.
Tel 2260-8630, 2260-8631, 2260-4453, e-mail:suelosymateriales@yahoo.com – www.suelosymateriales.com

ANEXOS


Hammer
Anvil
Load Cell
Drill Rod
SPT Sampler
Time (t)
Rod Length
surcharge q_0
bearing pressure
q = load / area
surcharge q_0
passive zone
active zone
passive zone
fan
fan

PLANO DE UBICACIÓN DE SONDEOS Y TOMA DE MUESTRAS INALTERADAS



◎ ELEVACIONES PROPORCIONADAS POR TOPOGRAFIA DEL CLIENTE.

CUADRO DE SONDEOS

N° de Sondeo	Topografía	Rasante	Corte (MTS)	Relleno (MTS)
SPT-1	464.150	459.830	4.32	-
SPT-2	461.000	459.510	1.49	-
SPT-2A	462.010	459.270	2.74	-
SPT-2B	461.000	461.100	-	0.10
SPT-3	461.790	464.050	-	2.26
SPT-4	460.660	457.210	3.45	-
SPT-5	456.750	457.030	-	0.28
SPT-6	456.390	456.660	-	0.27
SPT-7	452.990	457.300	-	4.31
SPT-8	455.940	456.350	-	0.41
SPT-9	454.110	455.570	-	1.46
SPT-10	456.990	456.350	0.64	-
SPT-11	454.020	454.440	-	0.42
SPT-12	447.980	453.070	-	5.09
SPT-13	452.620	454.060	-	1.44
SPT-14	446.000	452.660	-	6.66
SPT-15	450.120	453.580	-	3.46
SPT-16	445.000	452.150	-	7.15
P. CONSOLIDACION 1	450.920	453.830	-	2.91
P. CONSOLIDACION 2	NO SE REALIZÓ			
PCA-1,TX-1	461.000	460.950	0.05	-
PCA-2,TX-2	447.030	441.000	6.03	-

SIMBOLOGÍA

	PERFORACIÓN ESTANDAR [Norma ASTM D 1586]
	POZO A CIELO ABIERTO [VER HOJA DE ESQUEMA DE POZOS]
	PRUEBA DE CONSOLIDACION
A	INDICA SECCIÓN PARA PERFILES ESTRATIGRÁFICOS [VER HOJA DE PERFILES ESTRATIGRÁFICOS]

CUADRO DE SIMBOLOGIA

SIMBOLO	DESCRIPCION
	POSTE TELEFONICO
	POSTE ELECTRICO
	VALVULA
	POZO DE AGUAS NEGRAS
	BANCO DE MARCA
	LAMPARA

PROYECTO: "PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"

CONTENIDO: PLANO DE UBICACIÓN DE SONDEOS

UBICACIÓN: DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR

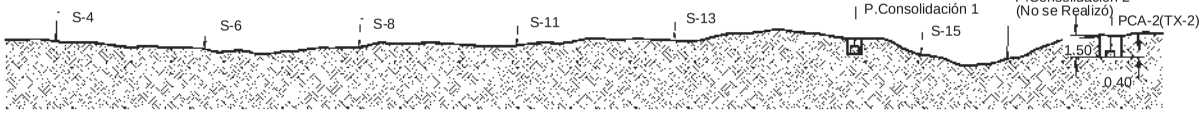
DIBUJÓ: DEP. GEO. | ESCALA: 1:2,750

REVISÓ: R.S.C.V.

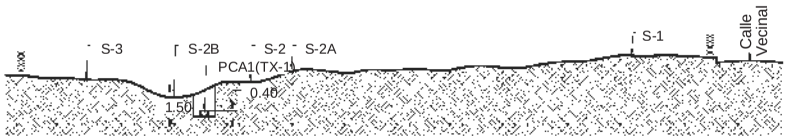
PRESENTA: SUELOS Y MATERIALES

estudiodesuelos@suelosymateriales.com
e-mail: suelosymateriales@yahoo.com; www.suelosymateriales.com

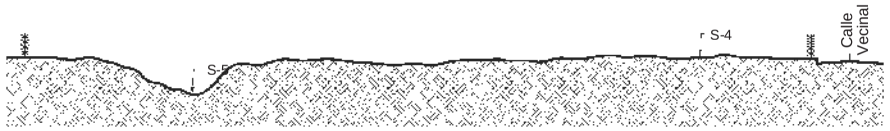
N°: SM-S-22-065 | FECHA: 29-03-2022 | HOJA: 1/2



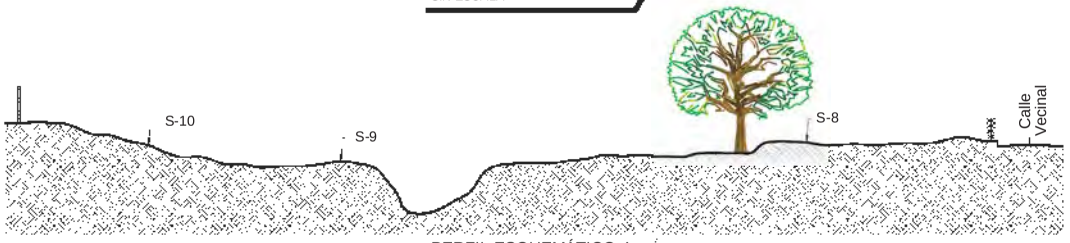
PERFIL ESQUEMÁTICO 1
SIN ESCALA



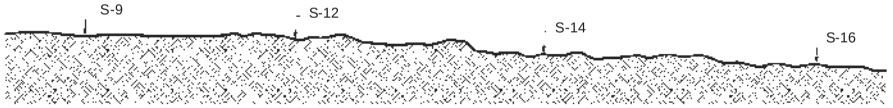
PERFIL ESQUEMÁTICO 2
SIN ESCALA



PERFIL ESQUEMÁTICO 3
SIN ESCALA

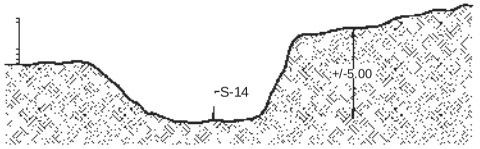


PERFIL ESQUEMÁTICO 4
SIN ESCALA

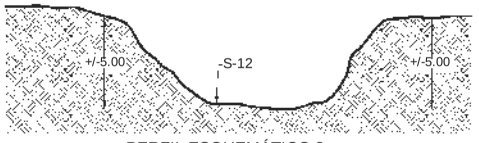


PERFIL ESQUEMÁTICO 5
SIN ESCALA

PERFIL ESQUEMÁTICO 6
SIN ESCALA



PERFIL ESQUEMÁTICO 7
SIN ESCALA



PERFIL ESQUEMÁTICO 8
SIN ESCALA

PROYECTO:	"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"	CONTENIDO:	PLANO DE UBICACIÓN DE SONDEOS PERFILES ESQUEMÁTICOS
UBICACIÓN:	DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	DIBUJO: DEP. GEO.	ESCALA: SIN ESCALA
PRESENTA:	SUELOS Y MATERIALES — estudiodesuelos@suelosymateriales.com — e-mail: suelosymateriales@yahoo.com; www.suelosymateriales.com	REVISO: R.S.C.V.	
		NO.: SM-S-22-065	FECHA: 29-03-2022
			HOJA: 2/2

HOJAS DE REGISTRO

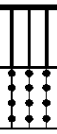
Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **15/2/2022** Sondeo No. **1** Elevación: **464.150**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	7	5	3	**8**		17.0	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café, con 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	5	5	8	**13**		18.3	**LIMO CON ARENA CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 15% de arena media y fina. LL= 34.0% , LP= 27.0% e IP= 7.0%.	20
1.50	14	7	7	**14**		16.6	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	20
2.00	6	4	4	**8**		23.0	**LIMO CON ARENA CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 45% de arena gruesa, media y fina. LL= 34.0% , LP= 27.0% e IP= 7.0%.	20
2.50	3	3	3	**6**		31.3	" " " " " "	20
3.00	4	6	6	**12**		13.3	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Gris, con grava, no plástica, contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	20
3.50	9	7	4	**11**		7.6	" " " " " "	20
4.00	4	3	3	**6**		27.3	**LIMO CON ARENA CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 20% de arena gruesa, media y fina. LL= 34.0% , LP= 27.0% e IP= 7.0%.	20
4.50	7	4	4	**8**		24.3	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL= 34.0% , LP= 27.0% e IP= 7.0%.	20
5.00	5	9	7	**16**		21.7	" " " con 45% de arena gruesa, media y fina.	20
5.50	6	3	4	**7**		31.0	" " " con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
6.00	5	5	5	**10**		41.1	" " " " " "	20
6.50	6	5	5	**10**		40.6	" " "	20
7.00	9	9	9	**18**		29.2	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Gris, no plástica, contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	20
7.50	9	11	6	**17**		31.8	" " " " " "	20
8.00	6	5	5	**10**		43.8	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 40% de arena gruesa, media y fina.	22
8.50	10	6	7	**13**		34.0	" " " " " "	20
9.00	13	9	8	**17**		21.5	" " " con 45% de arena gruesa, media y fina.	21
9.50	6	4	5	**9**		30.8	" " " " " "	20
10.00	8	8	8	**16**		27.6	" " "	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **15/2/2022** Sondeo No. **1** Elevación: **464.150**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
10.50	14	9	9	**18**		23.4	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	21
11.00	12	12	14	**26**		32.2	" " " " " "	21
11.50	18	10	11	**21**		23.5	" " " " " "	20
12.00	8	10	14	**24**		28.7	" " " " " "	20
12.50	16	15	17	**32**		21.5	" " " " " "	20
13.00	23	20	12	**32**		17.9	" " " " " "	22
13.50	16	25	25	**50**		29.7	" " " con Frag. De roca, con 60% de arena gruesa, media y fina.	20
14.00	23	22	30	**52**		16.5	" " " " " "	22

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **15/2/2022** Sondeo No. **2** Elevación: **461.000**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
0.50	5	4	5	**9**		20.2	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL= 34.0% , LP= 27.0% e IP= 7.0%.	20
1.00	7	23	50	**73**		10.1	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, con grava, no plástica, contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	20
1.50	114	-	-	**-**		-	**RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA**	-

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **15/2/2022** Sondeo No. **2-A** Elevación: **462.010**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
0.50	4	3	2	**5**		6.5	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL= 34.0% , LP= 27.0% e IP= 7.0%.	20
1.00	16	114	50	**164**		19.6	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, con grava, no plástica, contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	22
							RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA	

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **15/2/2022** Sondeo No. **2-B** Elevación: **461.000**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	5	5	3	**8**		31.5	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL= 34.0% , LP= 27.0% e IP= 7.0%.	20
1.00	4	3	2	**5**		30.3	" " " con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.50	2	2	2	**4**		30.0	" " " " " "	20
2.00	5	4	4	**8**		26.4	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café Oscuro, con 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
2.50	4	10	7	**17**		12.9	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	20
3.00	11	6	12	**18**		13.1	" " " color gris,	20
3.50	10	7	6	**13**		24.4	" " " color café, con 60% de arena gruesa, media y fina.	20
4.00	4	4	4	**8**		35.7	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 45% de arena gruesa, media y fina.	20
4.50	8	5	7	**12**		21.1	" " " " " "	20
5.00	8	7	5	**12**		29.5	" " " con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
5.50	8	5	7	**12**		35.0	" " " " " "	20
6.00	14	15	17	**32**		28.1	" " " " " "	20
6.50	18	14	12	**26**		6.7	**ARENA LIMOSA (SM)** Color gris, no plástica, contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	20
7.00	15	9	8	**17**		5.8	" " " " " "	20
7.50	15	8	10	**18**		32.9	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 30% de arena gruesa, media y fina.	20
8.00	23	20	21	**41**		12.0	**ARENA LIMOSA (SM)** Color gris, no plástica, contiene 85% de arena gruesa, media y fina.	20
8.50	16	16	30	**46**		10.1	" " " " " "	22
9.00	22	9	8	**17**		15.4	" " " " " "	22
9.50	8	8	14	**22**		35.6	" " " con grava, color café oscuro, con 60% de arena gruesa, media y fina.	20
10.00	26	7	7	**14**		15.2	" " " " " "	22

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **15/2/2022** Sondeo No. **2-B** Elevación: **461.000**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
10.50	10	6	7	**13**		30.0	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 55% de arena gruesa, media y fina.	20
11.00	18	32	30	**62**		24.4	" " " " " "	22
11.50	28	32	36	**68**		13.9	" " " " " "	20
12.00	45	50	-	**-**		8.9	" " " " " "	-

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **22/2/2022** Sondeo No. **3** Elevación: **461.790**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **EF**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	10	8	8	**16**		19.9	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café Claro, con pómez, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	12	11	13	**24**		18.5	" " " con 45% de arena gruesa, media y fina.	21
1.50	10	9	10	**19**		21.4	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café Claro, con pómez, no plástica, contiene 55% de arena gruesa, media y fina.	22
2.00	15	15	15	**30**		22.2	" " " contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	20
2.50	12	7	7	**14**		23.9	" " " contiene 75% de arena gruesa, media y fina.	20
3.00	5	4	4	**8**		33.0	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café Claro, saturado, no plástico, contiene 35% de arena media y fina.	20
3.50	3	3	3	**6**		25.4	" " " con 45% de arena gruesa, media y fina.	26
4.00	12	11	14	**25**		11.7	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	16
4.50	21	12	7	**19**		7.9	" " " " " "	13
5.00	7	9	6	**15**		26.9	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, con pómez, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	25
5.50	7	6	5	**11**		25.4	" " " " " "	24
6.00	12	13	11	**24**		27.0	" " " " " "	20
6.50	7	20	29	**49**		6.4	**ARENA MAL GRADUADA CON LIMO (SP-SM)** Gris, con 4.0% de Gravas, 87.0% de Arenas y 9.0% de Finos; con Cu= 10 y Cc= 0.90.	21
7.00	30	24	21	**45**		6.3	" " " " " "	10
7.50	15	13	13	**26**		8.4	" " " " " "	11
8.00	18	9	8	**17**		14.9	" " " " " "	13
8.50	18	30	50	**80**		9.6	" " " " " "	30
9.00	50	-	-	**-**		-	**RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA**	-

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **24/2/2022** Sondeo No. **4** Elevación: **460.660**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
0.50	12	7	7	**14**		14.0	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café, con 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	15	14	14	**28**		13.7	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café Claro, con pómez, no plástico, contiene 35% de arena media y fina.	20
1.50	13	9	8	**17**		17.4	" " " " " "	20
2.00	8	8	9	**17**		14.3	" " " " " "	20
2.50	9	8	8	**16**		18.3	" " " " " "	20
3.00	14	15	15	**30**		16.9	" " " " " "	20
3.50	15	16	14	**30**		20.8	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café Claro, con pómez, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
4.00	15	14	12	**26**		22.5	" " " " " "	20
4.50	11	12	12	**24**		24.9	" " " " " "	20
5.00	19	10	6	**16**		22.9	" " " " " "	20
5.50	4	2	2	**4**		39.8	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 35% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	20
6.00	4	6	10	**16**		38.3	" " " " " "	20
6.50	8	6	7	**13**		32.3	" " " con 45% de arena gruesa, media y fina.	20
7.00	8	5	6	**11**		35.2	" " " " " "	20
7.50	5	5	5	**10**		39.2	" " " " " "	20
8.00	6	5	4	**9**		44.4	**LIMO CON ARENA CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 15% de arena media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%. Saturado.	20
8.50	5	3	3	**6**		49.0	" " " Saturado.	20
9.00	5	5	6	**11**		42.0	" " " Saturado.	20
9.50	6	4	5	**9**		33.1	" " " Saturado.	20
10.00	16	9	3	**12**		23.1	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 45% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **24/2/2022** Sondeo No. **4** Elevación: **460.660**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
10.50	5	4	6	**10**		35.1	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	20
11.00	14	12	6	**18**		31.2	" " " " " "	20
11.50	5	6	6	**12**		45.5	" " " con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
12.00	8	12	9	**21**		40.9	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20
12.50	6	7	9	**16**		34.1	" " " " " "	20
13.00	14	12	20	**32**		41.9	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	20
13.50	15	14	10	**24**		24.0	" " " contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	-
14.00	10	7	10	**17**		30.0	" " " " " "	-
14.50	14	13	20	**33**		40.3	**LIMO CON ARENA CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 20% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	-
15.00	30	40	50	**90**		40.3	" " " " " "	-

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **22/2/2022** Sondeo No. **5** Elevación: **456.750**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **EF**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
0.50	5	4	10	**14**		5.3	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con pómez, 40% de arena gruesa, media y fina. LL= 34.0% , LP= 27.0% e IP= 7.0%.	30
1.00	15	7	5	**12**		7.7	" " " " " "	15
1.50	27	38	23	**61**		9.1	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, con Frag. De roca, no plástica, contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	22
2.00	28	13	7	**20**		4.8	" " " " " "	25
2.50	17	31	34	**65**		6.4	" " " " " "	22
3.00	22	8	13	**21**		21.6	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, con pómez, no plástico, contiene 40% de arena gruesa, media y fina.	21
3.50	17	14	21	**35**		17.2	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 85% de arena media y fina.	20
4.00	19	13	12	**25**		8.7	**ARENA MAL GRADUADA CON LIMO (SP-SM)** Gris, con 4.0% de Gravas, 87.0% de Arenas y 9.0% de Finos; con Cu= 10 y Cc= 0.90.	20
4.50	15	10	10	**20**		5.6	" " " " " "	16
5.00	14	12	13	**25**		10.1	" " " " " "	-
5.50	21	23	50	**73**		6.5	" " " " " "	-
6.00	50	-	-	**-**		-	**RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA**	-

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **26/2/2022** Sondeo No. **6** Elevación: **456.390**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
0.50	9	6	8	**14**		13.6	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	21
1.00	8	9	9	**18**		17.3	" " " con 35% de arena media y fina.	20
1.50	9	6	6	**12**		16.6	" " " color café claro.	21
2.00	12	14	14	**28**		14.4	" " " con pómez, café claro, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
2.50	19	18	18	**36**		12.9	" " " con 40% de arena gruesa, media y fina.	20
3.00	27	10	8	**18**		10.8	" " " " " "	20
3.50	9	5	5	**10**		11.5	" " " " " "	20
4.00	6	5	5	**10**		25.6	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	20
4.50	7	8	6	**14**		22.4	" " " " " "	20
5.00	10	9	5	**14**		9.9	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	20
5.50	9	10	8	**18**		10.0	" " " " " "	20
6.00	6	4	5	**9**		11.0	" " " " " "	20
6.50	10	6	7	**13**		14.5	" " " " " "	20
7.00	10	7	4	**11**		16.9	" " " " " "	20
7.50	3	4	8	**12**		39.2	**LIMO CON ARENA CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 15% de arena media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	20
8.00	9	5	8	**13**		20.6	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
8.50	14	9	7	**16**		24.2	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 45% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	20
9.00	10	7	7	**14**		25.4	" " " " " "	20
9.50	6	6	7	**13**		26.9	" " " con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
10.00	13	7	7	**14**		18.0	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **26/2/2022** Sondeo No. **6** Elevación: **456.390**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
10.50	16	10	18	**28**		24.7	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20
11.00	21	12	12	**24**		14.9	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	20
11.50	20	13	35	**48**		15.6	" " " " " "	20
12.00	30	50	114	**164**		16.1	" " " " " "	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **22/2/2022** Sondeo No. **7** Elevación: **452.990**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **EF**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
0.50	3	3	4	**7**		18.3	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café Oscuro, con 3.3% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	26
1.00	7	5	6	**11**		14.7	" " " con 40% de arena gruesa, media y fina.	21
1.50	6	5	4	**9**		14.4	" " " " " "	17
2.00	6	6	37	**43**		18.1	" " " " " "	10
2.50	19	39	33	**72**		4.6	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, con Frag. De roca, no plástica, contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	8
3.00	37	32	35	**67**		8.3	**ARENA MAL GRADUADA CON LIMO (SP-SM)** Gris, con 4.0% de Gravas, 87.0% de Arenas y 9.0% de Finos; con Cu= 10 y Cc= 0.90.	9
3.50	50	50	-	**-**		19.6	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Gris, no plástica, contiene 85% de arena gruesa, media y fina.	10

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **26/2/2022** Sondeo No. **8** Elevación: **455.940**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	8	6	6	**12**		10.5	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café, con 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	12	6	10	**16**		17.7	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café Claro, con pómez, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	22
1.50	6	2	2	**4**		31.0	" " " con 35% de arena media y fina.	20
2.00	5	3	3	**6**		28.9	" " " " " "	20
2.50	5	4	4	**8**		30.3	" " " con 45% de arena gruesa, media y fina.	20
3.00	10	10	11	**21**		25.3	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café Claro, con pómez, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
3.50	12	10	10	**20**		22.8	" " " " " "	21
4.00	11	9	10	**19**		24.5	" " " " " "	23
4.50	10	10	9	**19**		18.9	" " " " " "	25
5.00	10	5	4	**9**		36.5	" " " contiene 55% de arena gruesa, media y fina.	18
5.50	5	5	6	**11**		29.6	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 45% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	21
6.00	7	7	9	**16**		17.8	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	20
6.50	9	8	8	**16**		13.0	" " " contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	28
7.00	8	7	6	**13**		18.3	" " " " " "	23
7.50	7	5	10	**15**		22.2	" " " contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	23
8.00	13	7	5	**12**		26.0	" " " " " "	21
8.50	4	3	4	**7**		43.6	**LIMO CON ARENA CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 20% de arena media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	25
9.00	10	5	5	**10**		22.4	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
9.50	7	8	10	**18**		20.4	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	20
10.00	11	8	7	**15**		30.3	" " " con 45% de arena gruesa, media y fina.	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **26/2/2022** Sondeo No. **8** Elevación: **455.940**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
10.50	7	5	5	**10**		37.3	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	21
11.00	7	8	9	**17**		39.5	" " " con 35% de arena gruesa, media y fina.	23
11.50	5	8	14	**22**		28.5	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	25
12.00	16	10	10	**20**		18.0	" " " " " "	23
12.50	20	16	12	**28**		25.8	**LIMO ARENOSO CON FINOS PLASTICOS (ML)** Color Café, con 35% de arena gruesa, media y fina. LL= 39.0% , LP= 27.0% e IP= 12.0%.	21
13.00	20	33	50	**83**		27.7	" " " " " "	20
13.50	114	-	-	**-**		-	**RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA**	-

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **11/3/2022** Sondeo No. **9** Elevación: **454.110**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	6	4	6	**10**		7.4	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café, cont. Raices y 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	6	6	4	**10**		2.2	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 45% de arena gruesa, media y fina.	20
1.50	8	7	5	**12**		14.4	**LIMO CON ARENA (ML)** Color Café, no plástico, con 15% de arena gruesa, media y fina.	20
2.00	6	7	9	**16**		17.8	" " " " " "	20
2.50	16	15	12	**27**		4.8	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, con Frag. De roca, no plástica, contiene 75% de arena gruesa, media y fina.	20
3.00	6	4	4	**8**		6.5	" " " con 70% de arena gruesa, media y fina.	20
3.50	8	6	7	**13**		11.4	" " " " " "	20
4.00	12	10	12	**22**		18.1	**LIMO CON ARENA (ML)** Color Café, no plástico, con 20% de arena gruesa, media y fina.	20
4.50	9	7	7	**14**		17.3	" " " " " "	20
5.00	10	10	12	**22**		17.7	" " " " " "	20
5.50	17	15	15	**30**		9.3	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, con pómez, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
6.00	12	10	10	**20**		9.0	" " " contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	20
6.50	10	30	50	**80**		7.6	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena media y fina.	20
7.00	114	-	-	**-**		-	**RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA**	-

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **22/2/2022** Sondeo No. **10** Elevación: **456.990**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **EF**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	7	7	5	**12**		12.3	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	30
1.00	6	4	5	**9**		13.8	" " " café claro.	20
1.50	7	4	3	**7**		23.1	" " " con 35% de arena media y fina.	25
2.00	7	5	8	**13**		24.7	" " " " " "	21
2.50	7	5	6	**11**		22.6	" " " con pómez, café claro, con 35% de arena gruesa, media y fina.	25
3.00	10	11	17	**28**		19.9	" " " con 45% de arena gruesa, media y fina.	20
3.50	14	7	8	**15**		19.9	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, con pómez, no plástica, contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	26
4.00	12	12	13	**25**		18.6	" " " " " "	22
4.50	13	10	9	**19**		22.0	" " " " " "	21
5.00	9	12	15	**27**		22.1	" " " contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	25
5.50	11	5	4	**9**		26.6	" " " contiene 75% de arena gruesa, media y fina. Saturado.	16
6.00	6	8	12	**20**		37.5	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café Claro, con pómez, saturado. no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20
6.50	19	14	11	**25**		3.5	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, con Frag. De roca, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	-
7.00	12	23	26	**49**		5.0	" " " " " "	-
7.50	35	50	50	**100**		2.2	" " " contiene 55% de arena gruesa, media y fina.	-

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **10/3/2022** Sondeo No. **11** Elevación: **454.020**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	13	10	6	**16**		10.0	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café Claro, con pómez, 35% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
1.00	6	5	7	**12**		18.9	" " " " " "	22
1.50	6	5	5	**10**		26.8	" " " " " "	20
2.00	9	8	9	**17**		23.7	" " " " " "	20
2.50	7	8	12	**20**		19.7	" " " " " "	20
3.00	16	15	18	**33**		16.4	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café Claro, con pómez, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	20
3.50	14	8	8	**16**		22.3	" " " contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
4.00	11	10	10	**20**		19.2	" " " " " "	20
4.50	14	8	8	**16**		24.6	" " " " " "	20
5.00	9	10	10	**20**		23.8	" " " " " "	20
5.50	9	5	3	**8**		35.1	" " " contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	20
6.00	5	8	12	**20**		33.3	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 20% de arena media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
6.50	8	16	15	**31**		29.1	**ARCILLA ARENOSO INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
7.00	9	6	6	**12**		24.4	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	20
7.50	9	7	4	**11**		23.3	" " " " " "	20
8.00	8	5	5	**10**		33.4	**ARCILLA ARENOSO INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
8.50	8	5	7	**12**		30.9	" " " " " "	20
9.00	10	8	5	**13**		23.6	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
9.50	5	2	2	**4**		52.2	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 15% de arena media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
10.00	4	5	4	**9**		48.2	**ARCILLA ARENOSO INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 35% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **10/3/2022** Sondeo No. **11** Elevación: **454.020**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
10.50	3	3	4	**7**		39.1	**ARCILLA ARENOSO INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 35% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
11.00	6	4	4	**8**		35.3	" " " " " "	20
11.50	4	2	6	**8**		41.8	" " " " " "	20
12.00	6	8	8	**16**		46.8	" " " " " "	20
12.50	13	20	25	**45**		39.4	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	20
13.00	30	114	50	**164**		17.6	" " " con Frag. De roca. 60% de arena gruesa, media y fina.	20
							RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA	

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **11/3/2022** Sondeo No. **12** Elevación: **447.980**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	3	2	2	**4**		8.6	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café, con 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	8	6	4	**10**		8.3	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.50	6	3	3	**6**		13.1	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café, con 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
2.00	10	4	5	**9**		9.8	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 75% de arena gruesa, media y fina.	20
2.50	6	3	3	**6**		32.0	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café con 20% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
3.00	6	5	9	**14**		26.5	" " " Con 15% de arena gruesa, media y fina.	20
3.50	7	4	4	**8**		12.8	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 75% de arena gruesa, media y fina.	20
4.00	4	3	4	**7**		57.1	**LIMO CON ARENA (ML)** Color Café, no plástico, con 15% de arena gruesa, media y fina.	20
4.50	3	3	3	**6**		43.6	" " " con 20% de arena media y fina.	20
5.00	2	3	4	**7**		51.7	" " " con 15% de arena media y fina.	20
5.50	5	4	4	**8**		32.3	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena media y fina.	20
6.00	6	8	6	**14**		25.0	" " " con Frag. De roca,	20
6.50	3	3	3	**6**		30.6	" " " " " "	20
7.00	6	4	10	**14**		32.3	" " " con 40% de arena media y fina.	20
7.50	16	9	8	**17**		37.9	" " " con 35% de arena media y fina.	20
8.00	14	10	17	**27**		29.2	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 55% de arena media y fina.	20
8.50	18	30	30	**60**		11.2	" " " Frag. De roca, con grava, color gris, con 75% de arena media y fina.	20
9.00	35	50	114	**164**		8.2	" " " " " "	20
							RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA	

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **10/3/2022** Sondeo No. **13** Elevación: **452.620**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	10	9	9	**18**		9.0	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café Claro, con pómez, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	7	6	6	**12**		17.9	" " " " " "	20
1.50	5	4	4	**8**		21.3	" " " " " "	20
2.00	6	5	7	**12**		21.6	" " " " " "	20
2.50	6	5	5	**10**		22.6	" " " con 40% de arena gruesa, media y fina.	20
3.00	14	11	15	**26**		21.9	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café Claro, con pómez, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	20
3.50	12	10	10	**20**		20.2	" " " " " "	20
4.00	10	9	9	**18**		19.3	" " " " " "	20
4.50	12	11	12	**23**		22.4	" " " " " "	20
5.00	12	8	10	**18**		25.3	" " " contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
5.50	14	8	3	**11**		20.7	" " " " " "	20
6.00	4	3	2	**5**		38.6	" " " contiene 55% de arena gruesa, media y fina. Saturado.	20
6.50	7	8	14	**22**		35.1	**ARCILLA ARENOSO INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
7.00	17	12	12	**24**		35.9	" " " " " "	20
7.50	5	3	3	**6**		31.8	" " " " " "	20
8.00	8	6	4	**10**		19.6	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
8.50	6	5	5	**10**		36.5	**ARCILLA ARENOSO INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
9.00	7	7	7	**14**		43.4	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café con 15% de arena media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
9.50	16	3	3	**6**		46.0	" " " Con 20% de arena gruesa, media y fina.	20
10.00	3	9	9	**18**		46.8	" " " " " "	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **10/3/2022** Sondeo No. **13** Elevación: **452.620**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
10.50	17	8	5	**13**		8.2	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
11.00	6	3	4	**7**		40.7	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café con 20% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
11.50	10	6	6	**12**		14.6	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20
12.00	6	6	6	**12**		31.9	" " " " " "	20
12.50	16	15	20	**35**		10.1	" " " con Frag. De roca, 65% de arena gruesa, media y fina.	20
13.00	39	114	114	**227**		-	**RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA NO HUBO RECUPERACIÓN**	-

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **11/3/2022** Sondeo No. **14** Elevación: **446.000**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	3	3	6	**9**		6.0	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café, con 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	8	4	4	**8**		10.5	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 40% de arena gruesa, media y fina.	20
1.50	6	6	6	**12**		15.4	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café Oscuro, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	21
2.00	30	50	114	**164**		2.4	" " " con Frag. De roca, color gris,	20
							RECHAZO A LA PENETRACION. AVANCE CON PUNTA SE TOPO EN ROCA	

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **10/3/2022** Sondeo No. **15** Elevación: **450.120**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	15	10	6	**16**		9.9	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	4	3	2	**5**		18.0	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café, con 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.50	3	2	2	**4**		30.7	" " " " " "	20
2.00	3	4	5	**9**		30.3	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 40% de arena media y fina.	20
2.50	5	4	4	**8**		34.5	" " " " " "	20
3.00	8	6	5	**11**		36.4	" " " " " "	20
3.50	7	9	6	**15**		25.4	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 55% de arena gruesa, media y fina. Saturado.	20
4.00	4	5	5	**10**		37.5	" " " Saturado.	20
4.50	5	3	3	**6**		28.8	**ARCILLA ARENOSO INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 35% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%. Saturado.	20
5.00	5	4	4	**8**		25.9	" " " Saturado.	20
5.50	4	3	4	**7**		28.3	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 60% de arena gruesa, media y fina. Saturado.	20
6.00	4	3	3	**6**		35.4	**ARCILLA ARENOSO INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%. Saturado.	20
6.50	7	3	3	**6**		33.9	" " " Saturado.	20
7.00	5	3	2	**5**		46.0	" " " Saturado.	20
7.50	5	8	5	**13**		15.0	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina. Saturado.	20
8.00	4	4	3	**7**		42.5	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 20% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%. Saturado.	20
8.50	6	4	6	**10**		31.4	**ARCILLA ARENOSO INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 40% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
9.00	7	5	7	**12**		33.8	" " " " " "	20
9.50	7	5	5	**10**		47.3	" " " " " "	20
10.00	10	6	6	**12**		45.9	" " " con 45% de arena gruesa, media y fina.	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **10/3/2022** Sondeo No. **15** Elevación: **450.120**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
10.50	5	4	4	**8**		34.1	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 15% de arena gruesa, media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
11.00	6	6	6	**12**		32.0	" " " " " "	20
11.50	7	7	7	**14**		38.5	" " " con 20% de arena gruesa, media y fina,	20
12.00	10	7	8	**15**		36.6	" " " " " "	20
12.50	7	6	9	**15**		37.1	" " " " " "	20
13.00	10	7	15	**22**		38.6	" " " " " "	20
13.50	20	16	14	**30**		23.5	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 75% de arena gruesa, media y fina.	20
14.00	16	15	12	**27**		36.1	" " " " " "	20
14.50	16	30	32	**62**		31.8	" " " contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	20
15.00	40	50	114	**164**		32.5	" " " " " "	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **11/3/2022** Sondeo No. **16** Elevación: **445.000**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN				ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
	20	15	15	" N "				
0.50	7	6	5	**11**		14.1	**LIMO ORGANICO ARENOSO (OL)** Color Café Oscuro, con 4.4% de mat. orgánica, no plástico, con 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	7	4	4	**8**		10.7	" " " con 40% de arena gruesa, media y fina.	20
1.50	5	3	3	**6**		22.2	" " " " " "	20
2.00	6	10	7	**17**		11.0	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 40% de arena gruesa, media y fina.	20
2.50	7	10	28	**38**		8.5	" " " " " "	20
3.00	38	36	20	**56**		3.8	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, con Frag. De roca, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	20
3.50	10	12	12	**24**		41.4	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 20% de arena media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
4.00	8	5	5	**10**		51.9	" " " " " "	20
4.50	6	6	8	**14**		52.5	" " " " " "	21
5.00	7	5	5	**10**		34.9	" " " " " "	20
5.50	7	5	6	**11**		38.5	" " " " " "	20
6.00	11	8	9	**17**		31.1	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20
6.50	6	6	6	**12**		34.6	" " " " " "	20
7.00	11	6	6	**12**		29.3	" " " " " "	20
7.50	14	7	9	**16**		27.3	" " " " " "	20
8.00	17	10	12	**22**		35.4	**ARCILLA CON ARENA INORGANICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD (CL)** Café, con 15% de arena media y fina. LL=24.0%, LP=21.0% e IP=13.0%.	20
8.50	10	20	30	**50**		29.5	" " " con 20% de arena media y fina.	20
9.00	30	50	114	**164**		14.3	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Gris, con Frag. De roca, no plástica, contiene 70% de arena gruesa, media y fina.	20

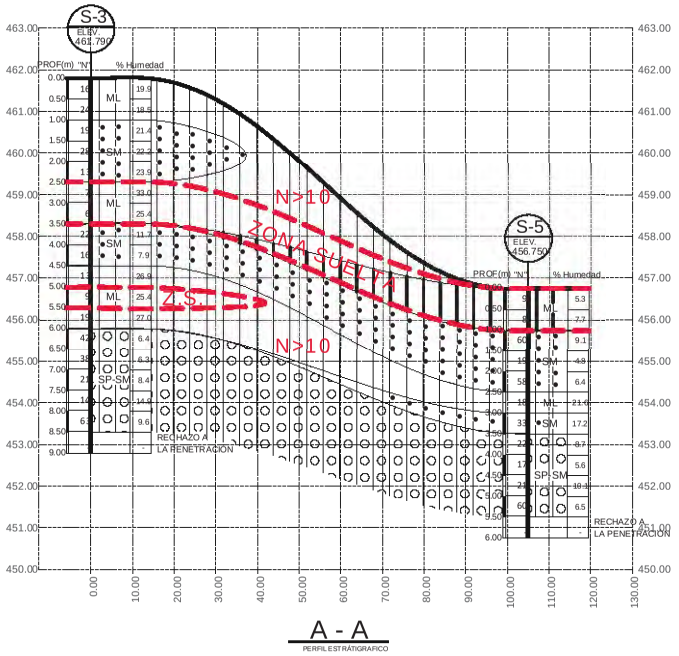
Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **2/3/2022** Sondeo No. **17** Elevación: **447.030**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	8	7	5	**12**		5.3	**ARENA LIMOSA (SM) CON FINOS ORGANICOS** Color Café, con mat. Ogá. no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	21
1.00	5	4	4	**8**		7.8	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café, no plástica, contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	20
1.50	4	3	3	**6**		8.7	" " " contiene 80% de arena gruesa, media y fina.	21
2.00	5	4	12	**16**		12.3	" " " con grava, color café, con 60% de arena gruesa, media y fina.	20
2.50	10	6	7	**13**		9.8	" " " " " "	20
3.00	10	5	3	**8**		18.9	" " " " " "	20

Proyecto : **"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"**
Localización : **DPTO. DE SAN SALVADOR** Estructura : **NAVE INDUSTRIAL**
Fecha Inicial : **2/3/2022** Sondeo No. **19** Elevación: **461.000**
Herramienta de Avance : **Penetración Normal** Operador : **JCA**
Herramienta de Muestreo : **Cuchara Partida** Peso Golpeador : **140 Lbs.**

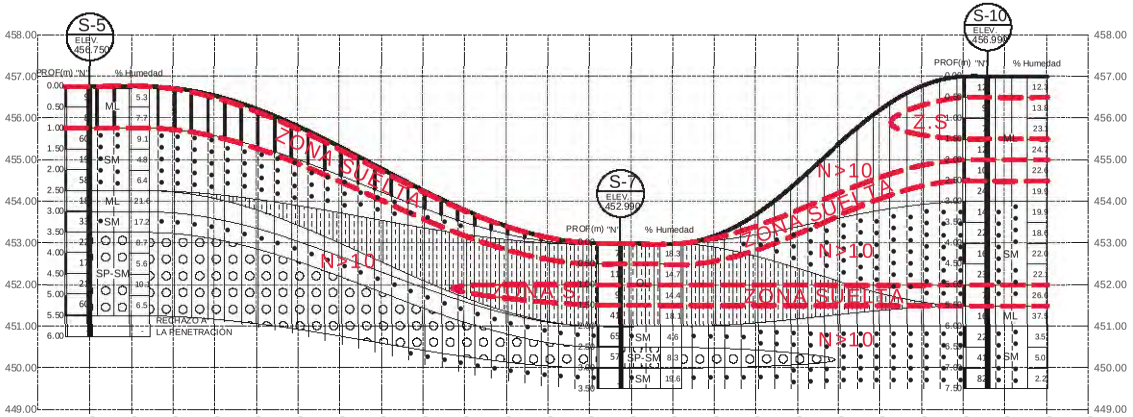
PROF. en (mts.)	RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN 20	15	15	" N "	ESTRATO	HUMEDAD %	CLASIFICACIÓN	RECUPERACIÓN (cm)
0.50	21	7	4	**11**		11.2	**LIMO ARENOSO (ML)** Color Café Claro, con pómez, no plástico, contiene 35% de arena gruesa, media y fina.	20
1.00	10	10	8	**18**		16.7	" " " " " "	20
1.50	7	8	9	**17**		19.4	**ARENA LIMOSA (SM)** Color Café Claro, con pómez, no plástica, contiene 60% de arena gruesa, media y fina.	20
2.00	16	17	20	**37**		16.0	" " " " " "	20
2.50	20	12	12	**24**		19.3	" " " contiene 65% de arena gruesa, media y fina.	20
3.00	16	12	12	**24**		16.2	" " " " " "	20

PERFILES ESTRATIGRAFICOS



A - A

PERFIL ESTRATIGRAFICO



B - B

PERFIL ESTRATIGRAFICO

CLASIFICACIÓN DE SUELOS SUCS [ASTM D2487-00]

ML.....LIMO ARENOSO, NO PLÁSTICO

OL.....LIMO ARENOSO ORGÁNICO, NO PLÁSTICO

ML.....LIMO ARENOSO CON FINOS PLÁSTICOS

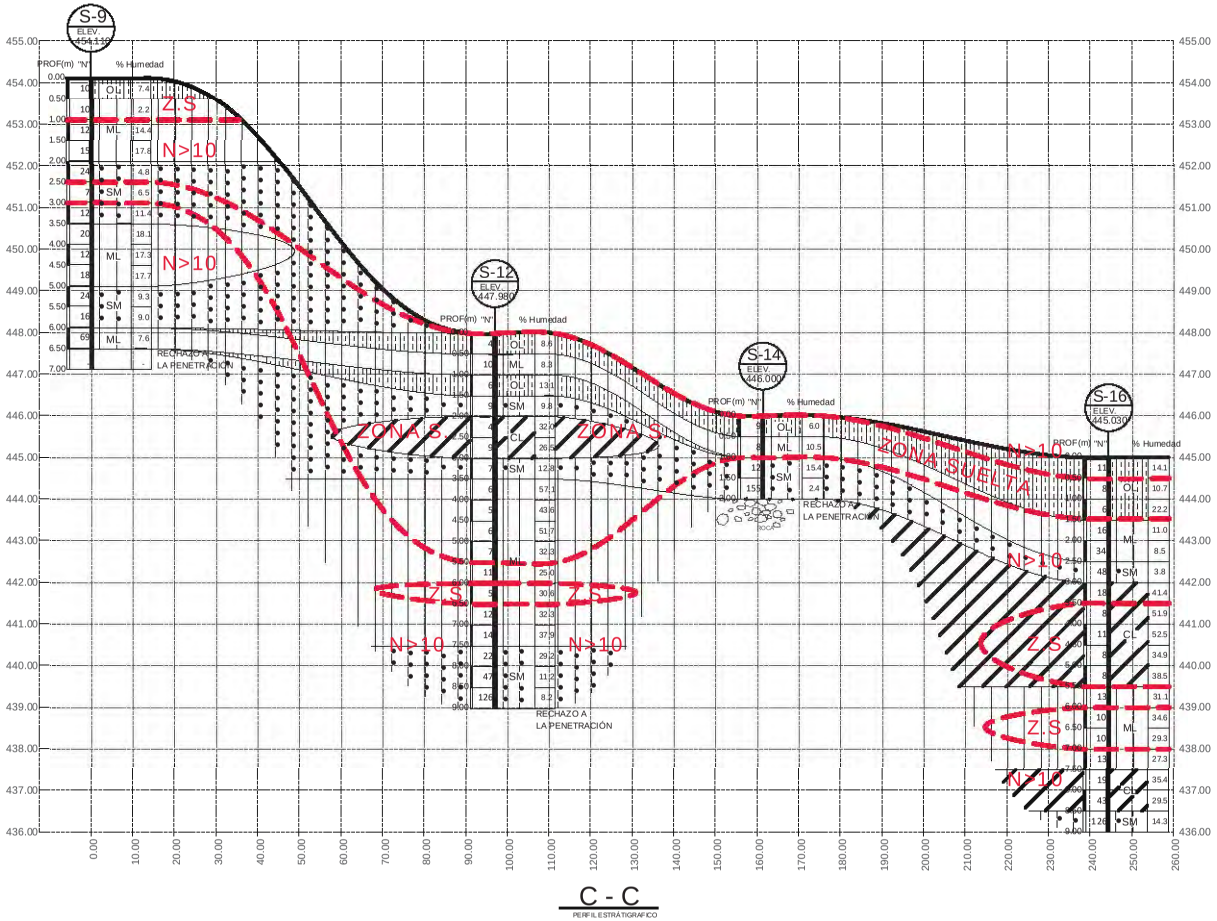
SM.....ARENA LIMOSA, NO PLÁSTICA

SP-SM.....ARENA MAL GRADUADA CON LIMO

"N".....VALOR DE RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN

W%.....PORCENTAJE HUMEDAD DE MUESTRA

PROYECTO:	"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"	CONTENIDO:	PERFIL ESTRATIGRÁFICO A-A,B-B
UBICACIÓN:	DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	DIBUJÓ: DEP. GEO. / REVISÓ: R.S.C.V.	ESCALA: H.=1:1,250 V.=1:125
PRESENTA:	SUELOS Y MATERIALES — estudiodesuelos@suelosymateriales.com e-mail: suelosymateriales@yahoo.com; www.suelosymateriales.com	No. SM-S-22-065	FECHA: 29-03-2022 / HOJA: 1/4



C - C

PERFIL ESTRATIGRAFICO

CLASIFICACIÓN DE SUELOS SUCS [ASTM D2487-00]

ML.....LIMO ARENOSO, NO PLÁSTICO

OL.....LIMO ARENOSO ORGÁNICO, NO PLÁSTICO

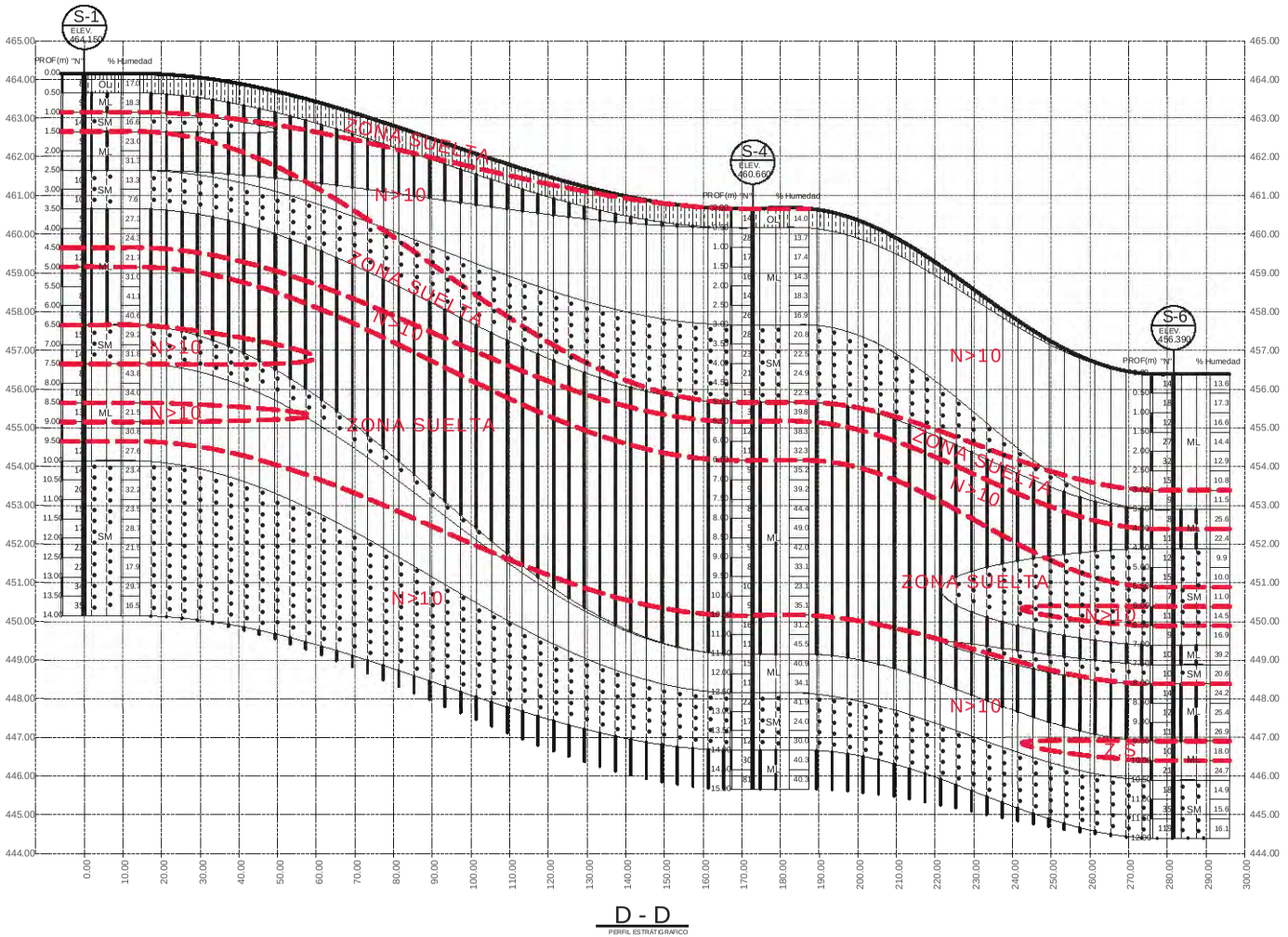
CL.....ARCILLA INORGÁNICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD

SM.....ARENA LIMOSA, NO PLÁSTICA

"N".....VALOR DE RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN

W%.....PORCENTAJE HUMEDAD DE MUESTRA

PROYECTO:	"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"	CONTENIDO:	PERFIL ESTRATIGRÁFICO C-C
UBICACIÓN:	DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	DIBUJÓ: DEP. GEO. / REVISÓ: R.S.C.V.	ESCALA: H.=1:1,250 V.=1:125
PRESENTA:	SUELOS Y MATERIALES estudiodesuelos@suelosymateriales.com e-mail: suelosymateriales@yahoo.com; www.suelosymateriales.com	No. SM-S-22-065	FECHA: 29-03-2022 / HOJA: 2/4



D - D

PERFIL ESTRATIGRAFICO

CLASIFICACIÓN DE SUELOS SUCS [ASTM D2487-00]

ML.....LIMO ARENOSO, NO PLÁSTICO

OL.....LIMO ARENOSO ORGÁNICO, NO PLÁSTICO

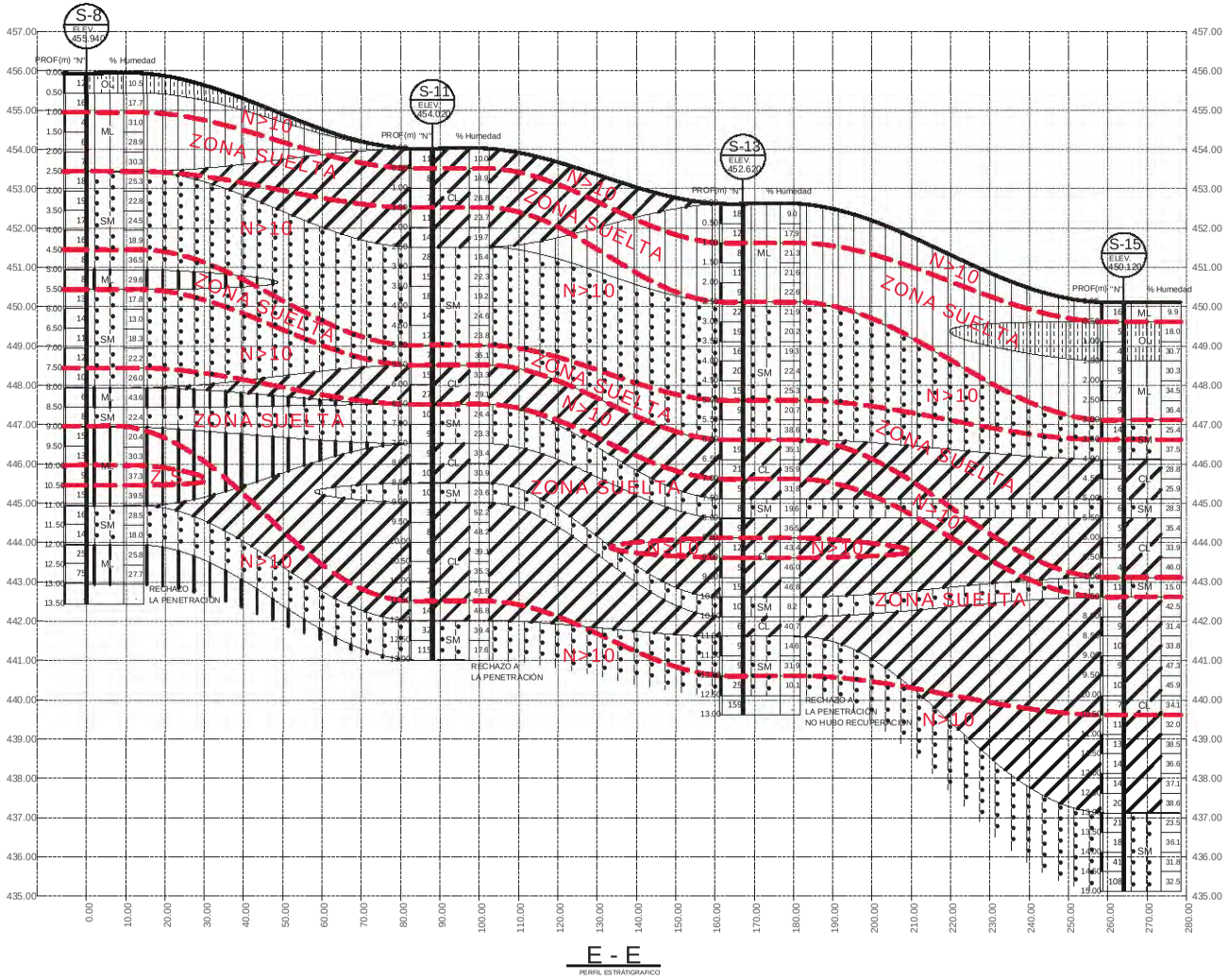
ML.....LIMO ARENOSO CON FINOS PLÁSTICOS

SM.....ARENA LIMOSA, NO PLÁSTICA

"N".....VALOR DE RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN

W%.....PORCENTAJE HUMEDAD DE MUESTRA

PROYECTO:	"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"	CONTENIDO:	PERFIL ESTRATIGRÁFICO D-D
UBICACIÓN:	DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	DIBUJÓ: DEP. GEO. / REVISÓ: R.S.C.V.	ESCALA: H.=1:1,250 V.=1:125
PRESENTA:	SUELOS Y MATERIALES — estudiodesuelos@suelosymateriales.com e-mail: suelosymateriales@yahoo.com; www.suelosymateriales.com	No. SM-S-22-065	FECHA: 29-03-2022 / HOJA: 3/4



E - E

PERFIL ESTRATIGRAFICO

CLASIFICACIÓN DE SUELOS SUCS [ASTM D2487-00]

ML.....LIMO ARENOSO, NO PLÁSTICO

OL.....LIMO ARENOSO ORGÁNICO, NO PLÁSTICO

ML.....LIMO ARENOSO CON FINOS PLÁSTICOS

CL.....ARCILLA INORGÁNICA DE BAJA A MEDIA PLASTICIDAD

SM.....ARENA LIMOSA, NO PLÁSTICA

"N".....VALOR DE RESISTENCIA A LA PENETRACIÓN

W%.....PORCENTAJE HUMEDAD DE MUESTRA

PROYECTO:	"PARQUE NORT LOGISTIC, KM 22 CARRETERA NEJAPA-QUEZALTEPEQUE"	CONTENIDO:	PERFIL ESTRATIGRÁFICO E-E
UBICACIÓN:	DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR	DIBUJÓ: DEP. GEO. / REVISÓ: R.S.C.V.	ESCALA: H.=1:1,250 V.=1:125
PRESENTA:	SUELOS Y MATERIALES — estudiodesuelos@suelosymateriales.com e-mail: suelosymateriales@yahoo.com; www.suelosymateriales.com	No. SM-S-22-065	FECHA: 29-03-2022 / HOJA: 4/4

RESULTADOS LABORATORIO UES

ENSAYO DE CONSOLIDACION

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
DATOS INICIALES

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
UBICACIÓN: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 1 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 06/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

DATOS INICIALES	
Masa del anillo (g):	62.84
Masa de muestra húmeda + anillo (g):	149.38
Masa de muestra húmeda (g):	86.54
Diámetro del anillo (cm):	6.30
Áltura del anillo (cm):	1.92
Área de la muestra (cm^2):	31.17
Volumen inicial (cm^3):	59.85
Humedad inicial (%):	15.96
Masa de la muestra seca (g):	74.63

DATOS ANTES DE LA CONSOLIDACIÓN	
Masa de muestra húmeda (g):	86.54
Masa de muestra seca (g):	74.63
Masa de agua (g):	11.91
Volumen inicial (cm^3):	59.85
Volumen de sólidos (cm^3):	31.49
Volumen de Vacíos (cm^3):	28.36
Relacion de vacios inicial:	0.90
Humedad inicial (%):	15.96
Grado de saturación (%):	41.99

DATOS DESPUÉS DE LA CONSOLIDACIÓN	
Masa de muestra húmeda (g):	101.55
Masa de muestra seca (g):	74.63
Masa de agua (g):	26.92
Volumen total final (cm^3):	57.61
Volumen de sólidos (cm^3):	31.49
Volumen de Vacíos (cm^3):	26.13
Relacion de vacios final:	0.83
Humedad final (%):	36.07
Grado de saturación (%):	103.04

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE LECTURAS (SATURACIÓN)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 2 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 07/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

SATURACIÓN

Fecha	Hora	Tiempo transcurrido (min)	T (°C)	Presión (kg/cm^2)	Lectura del micrómetro	Deformación
07 marzo 2022	10:44 AM	0	26.1	0.000	**10.0000**	**0.0000**
"	-	0.1	26.1	"	10.0000	0.0000
"	-	0.25	26.1	"	10.0000	0.0000
"	-	0.5	26.1	"	10.0000	0.0000
"	10:45 AM	1	26.1	"	10.0000	0.0000
"	10:46 AM	2	26.1	"	10.0000	0.0000
"	10:48 AM	4	26.1	"	9.4950	0.0050
"	10:52 AM	8	26.1	"	9.4825	0.0175
"	10:59 AM	15	26.1	"	9.4725	0.0275
"	11:14 AM	30	26.1	"	9.4675	0.0325
"	11:44 AM	60	26.1	26.2	9.4625	0.0375
"	12:44 PM	120	24.7	"	9.4600	0.0400
"	02:44 PM	240	25.3	26.5	9.4575	0.0425
"	05:37 PM	413	26.0	26.7	9.4575	0.0425
08 marzo 2022	08:09 AM	1285	24.1	25.4	9.4575	0.0425

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

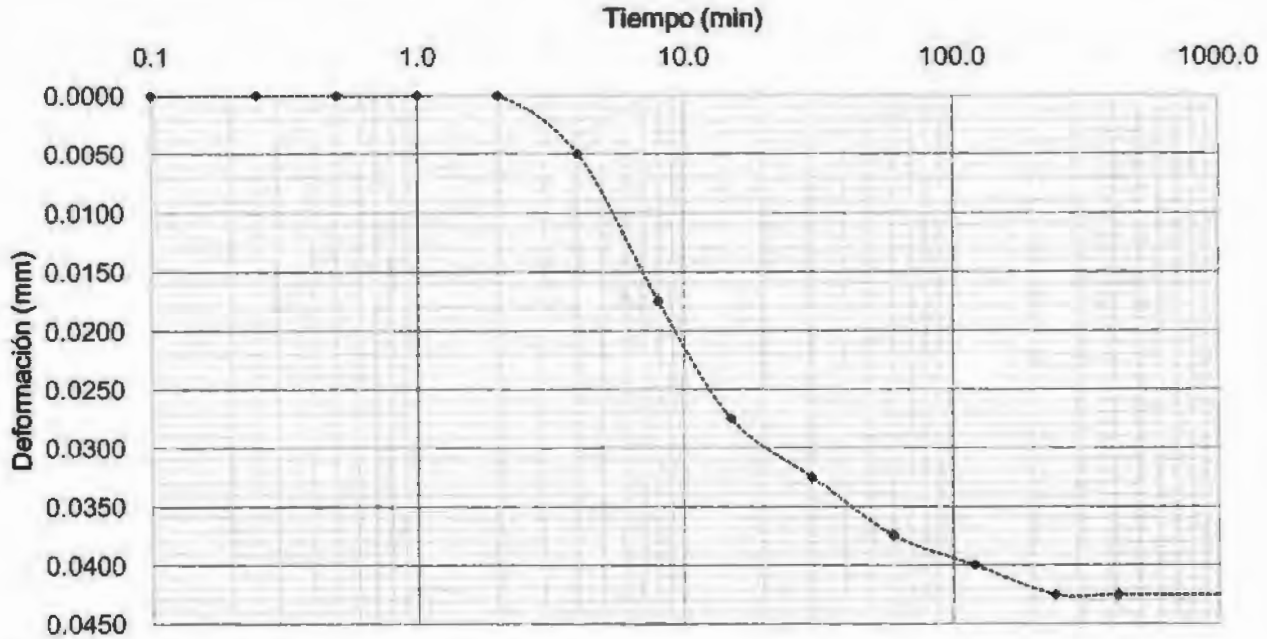
ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO DEFORMACIÓN - TIEMPO (SATURACIÓN)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo : 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 3 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

SATURACIÓN



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE LECTURAS (CARGA No. 1)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo : 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 4 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 08/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 1 - 0.320 kg/cm²

Fecha	Hora	Tiempo transcurrido (min)	T (°C)	Presión (kg/cm²)	Lectura del micrómetro	Deformación
08 marzo 2022	08:20 AM	0	25.5	0.320	**9.4575**	**0.0000**
"	-	0.1	25.5	"	10.0475	0.0900
"	-	0.25	25.5	"	10.0725	0.1150
"	-	0.5	25.5	"	10.0925	0.1350
"	08:21 AM	1	25.5	"	10.0925	0.1350
"	08:22 AM	2	25.5	"	10.0950	0.1375
"	08:24 AM	4	25.5	"	10.1000	0.1425
"	08:28 AM	8	25.5	"	10.1025	0.1450
"	08:35 AM	15	24.4	"	10.1050	0.1475
"	08:50 AM	30	24.4	"	10.1100	0.1525
"	09:20 AM	60	25.0	"	10.1125	0.1550
"	10:20 AM	120	25.5	"	10.1150	0.1575
"	12:20 PM	240	26.2	"	10.1175	0.1600
"	04:20 PM	480	26.9	"	10.1200	0.1625
09 marzo 2022	08:10 AM	1430	25.0	"	10.1300	0.1725

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
" Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de
INGENIERIA CIVIL

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO DEFORMACIÓN - RAÍZ CUADRADA DEL TIEMPO (CARGA No. 1)

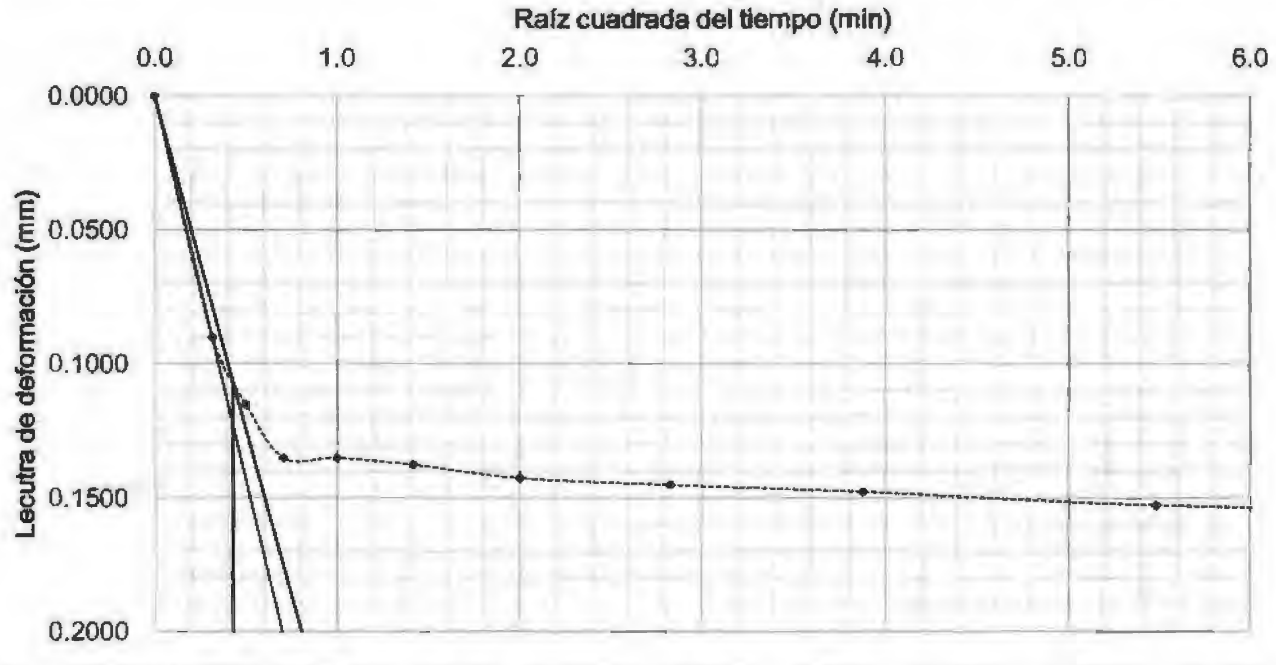
Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 5 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 1 - 0.320 kg/cm^2



T_{90} (s): 11.1

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE LECTURAS (CARGA No. 2)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 6 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 09/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 2 - 0.642 kg/cm^2						
Fecha	Hora	Tiempo transcurrido (min)	T (°C)	Presión (kg/cm^2)	Lectura del micrómetro	Deformación
09 marzo 2022	08:26 AM	0	25.3	0.642	10.1300	0.1725
"	-	0.1	25.3	"	10.2125	0.2550
"	-	0.25	25.3	"	10.2160	0.2585
"	-	0.5	25.3	"	10.2200	0.2625
"	08:27 AM	1	25.3	"	10.2250	0.2675
"	08:28 AM	2	25.3	"	10.2300	0.2725
"	08:30 AM	4	25.3	"	10.2325	0.2750
"	08:34 AM	8	25.3	"	10.2375	0.2800
"	08:41 AM	15	25.3	"	10.2400	0.2825
"	08:56 AM	30	25.3	"	10.2450	0.2875
"	09:26 AM	60	25.3	"	10.2500	0.2925
"	10:26 AM	120	25.5	"	10.2550	0.2975
"	12:26 PM	240	25.7	"	10.2600	0.3025
"	04:26 PM	480	26.7	"	10.2650	0.3075
10 marzo 2022	08:26 AM	1440	24.4	"	10.2725	0.3150

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
" Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F.
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

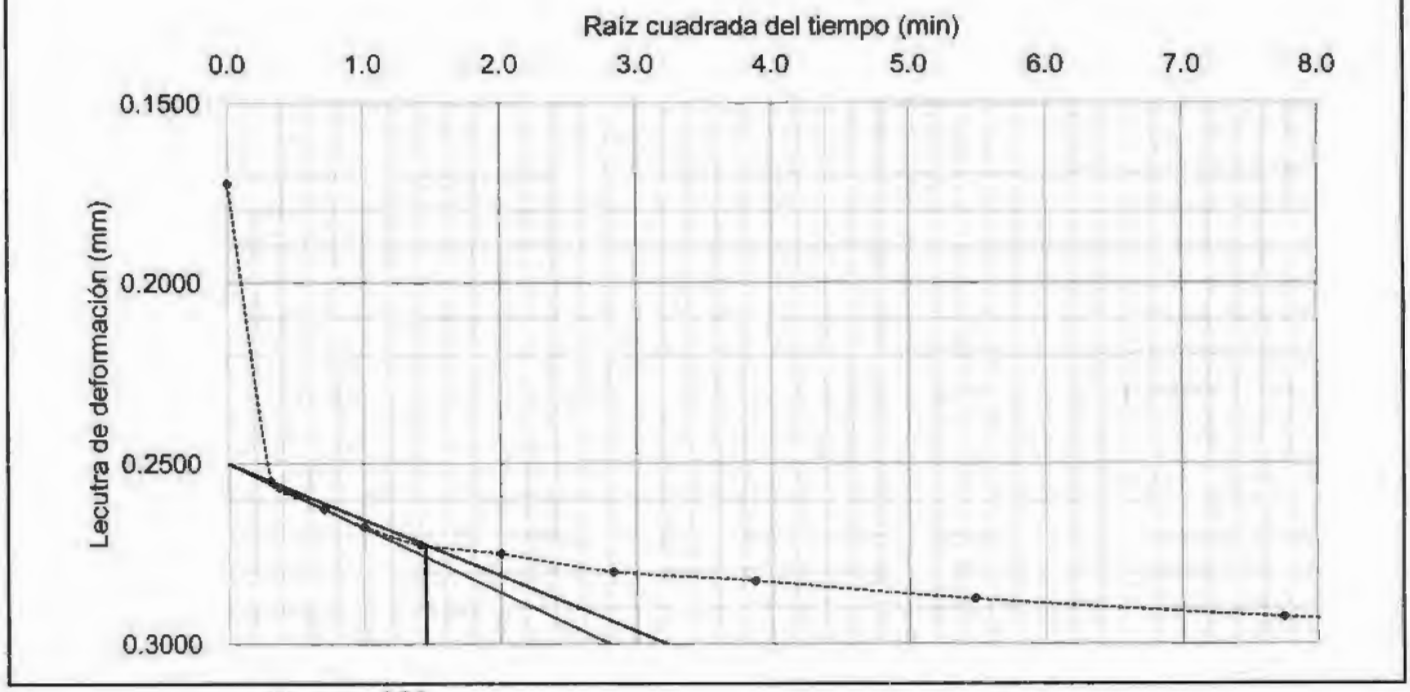
ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO DEFORMACIÓN - RAÍZ CUADRADA DEL TIEMPO (CARGA No. 2)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo : 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 7 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 2 - 0.642 kg/cm^2



T_{90} (s): 126

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE LECTURAS (CARGA No. 3)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo : 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 8 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 10/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 3 - 1.287 kg/cm^2						
Fecha	Hora	Tiempo transcurrido (min)	T (°C)	Presión (kg/cm^2)	Lectura del micrómetro	Deformación
10 marzo 2022	08:21 AM	0	24.4	1.287	10.2725	0.3150
"	-	0.1	24.4	"	10.3725	0.4150
"	-	0.25	24.4	"	10.3750	0.4175
"	-	0.5	24.4	"	10.3825	0.4250
"	08:22 AM	1	24.4	"	10.3875	0.4300
"	08:23 AM	2	24.4	"	10.3925	0.4350
"	08:25 AM	4	24.5	"	10.4000	0.4425
"	08:29 AM	8	24.5	"	10.4050	0.4475
"	08:36 AM	15	24.5	"	10.4125	0.4550
"	08:51 AM	30	24.6	"	10.4175	0.4600
"	09:21 AM	60	24.8	"	10.4225	0.4650
"	10:21 AM	120	25.0	"	10.4325	0.4750
"	12:21 PM	240	25.6	"	10.4375	0.4800
"	04:21 PM	480	26.6	"	10.4425	0.4850
11 marzo 2022	08:21 AM	1440	24.6	"	10.4575	0.5000

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

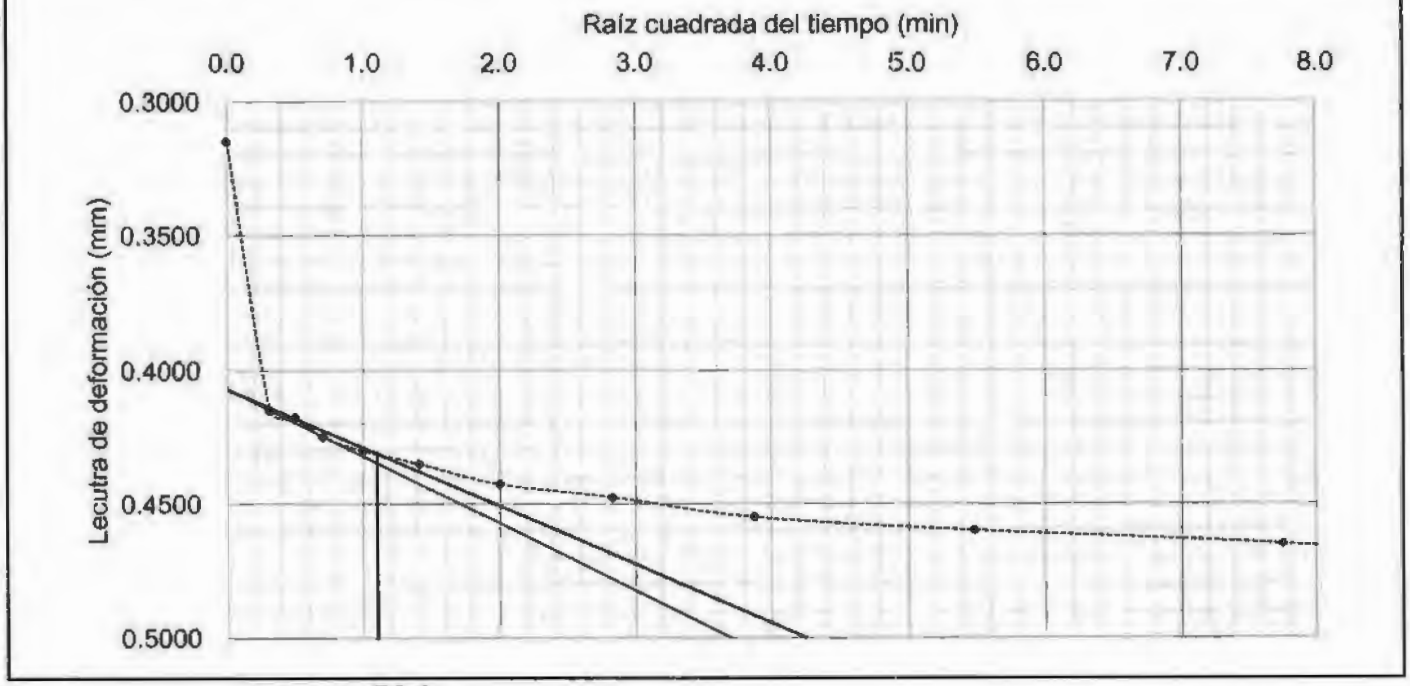
ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO DEFORMACIÓN - RAÍZ CUADRADA DEL TIEMPO (CARGA No. 3)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 9 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 3 - 1.287 kg/cm^2



T_{90} (s): 72.6

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE LECTURAS (CARGA No. 4)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo : 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 10 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 11/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 4 - 2.566 kg/cm^2						
Fecha	Hora	Tiempo transcurrido (min)	T (°C)	Presión (kg/cm^2)	Lectura del micrómetro	Deformación
11 marzo 2022	08:23 AM	0	24.6	2.566	10.4575	0.5000
"	-	0.1	24.6	"	11.1000	0.6425
"	-	0.25	24.6	"	11.1100	0.6525
"	-	0.5	24.6	"	11.1200	0.6625
"	08:24 AM	1	24.6	"	11.1250	0.6675
"	08:25 AM	2	24.6	"	11.1325	0.6750
"	08:27 AM	4	24.6	"	11.1400	0.6825
"	08:31 AM	8	24.6	"	11.1500	0.6925
"	08:38 AM	15	24.6	"	11.1550	0.6975
"	08:53 AM	30	24.7	"	11.1625	0.7050
"	09:23 AM	60	24.7	"	11.1725	0.7150
"	10:23 AM	120	24.8	"	11.1800	0.7225
"	12:23 PM	240	25.6	"	11.1900	0.7325
"	04:23 PM	480	26.6	"	11.1975	0.7400
14 marzo 2022	08:40 AM	4337	25.1	"	11.2250	0.7675

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

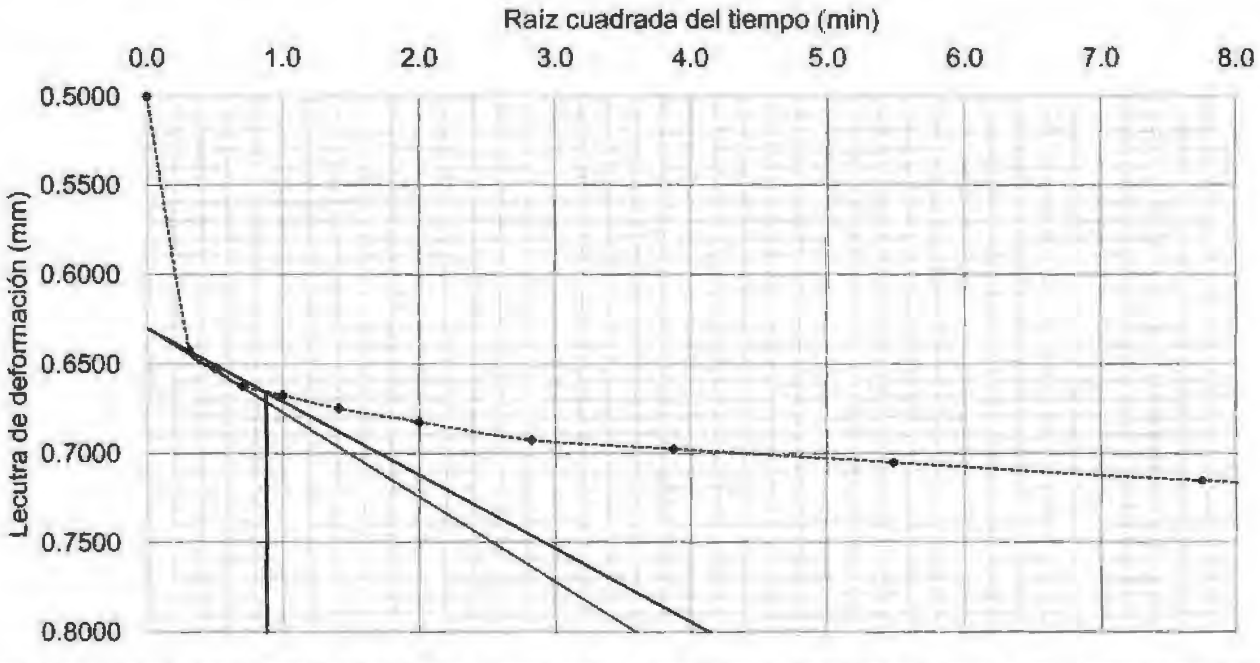
ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO DEFORMACIÓN - RAÍZ CUADRADA DEL TIEMPO (CARGA No. 4)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa,
Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo : 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 11 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/11/2021
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 4 - 2.566 kg/cm^2



T_{90} (s): 46.5

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de
INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE LECTURAS (CARGA No. 5)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 12 / 21
aboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 14/03/2022

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 5 - 5.128 kg/cm^2						
Fecha	Hora	Tiempo transcurrido (min)	T (°C)	Presión (kg/cm^2)	Lectura del micrómetro	Deformación
14 marzo 2022	08:55 AM	0	25.1	5.128	11.2250	0.7675
"	-	0.1	25.1	"	11.2950	0.8375
"	-	0.25	25.1	"	11.3775	0.9200
"	-	0.5	25.1	"	11.4100	0.9525
"	08:56 AM	1	25.1	"	11.4225	0.9650
"	08:57 AM	2	25.1	"	11.4400	0.9825
"	08:59 AM	4	25.1	"	11.4500	0.9925
"	09:03 AM	8	25.2	"	11.4625	1.0050
"	09:10 AM	15	25.2	"	11.4700	1.0125
"	09:25 AM	30	25.3	"	11.4950	1.0375
"	09:55 AM	60	25.6	"	12.0075	1.0500
"	10:55 AM	120	26.0	"	12.0225	1.0650
"	12:55 PM	240	27.2	"	12.0350	1.0775
"	04:55 PM	480	28.1	"	12.0500	1.0925
15 marzo 2022	08:55 AM	1440	25.6	"	12.0700	1.1125

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

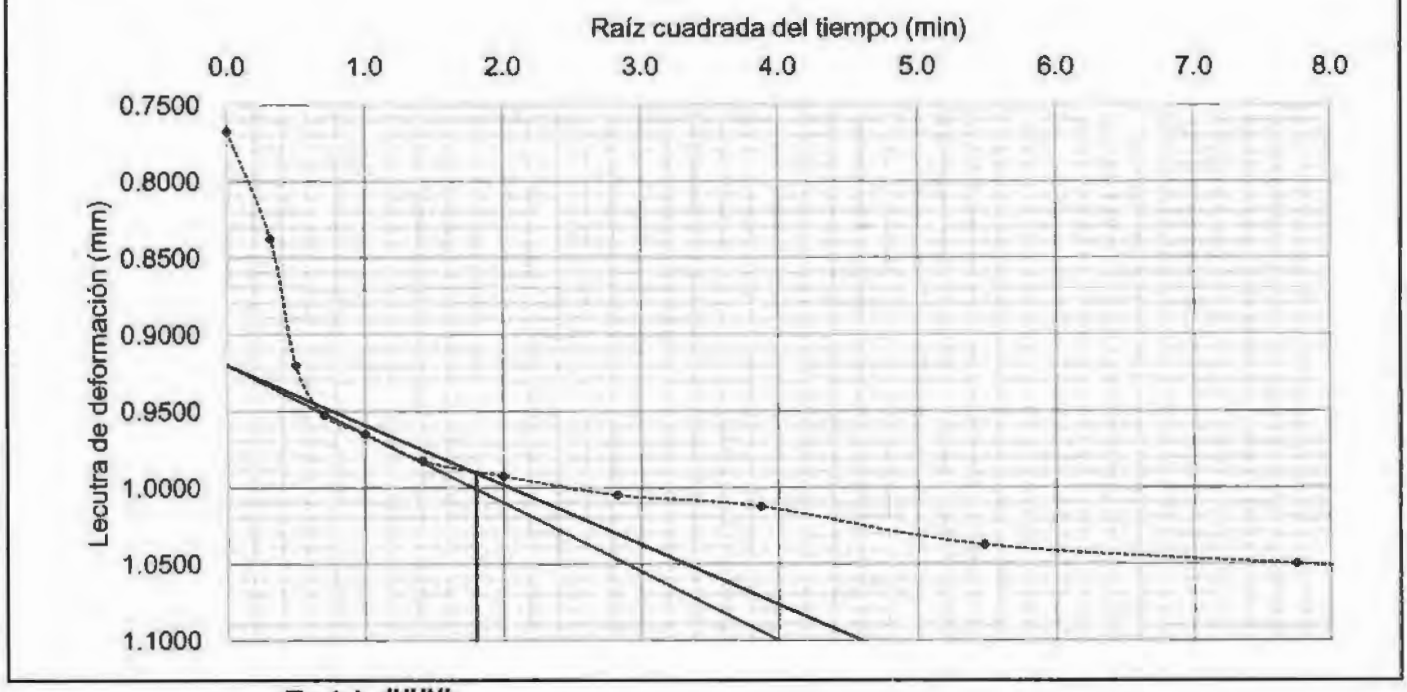
ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO DEFORMACIÓN - RAÍZ CUADRADA DEL TIEMPO (CARGA No. 5)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 13 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

CARGA No. 5 - 5.128 kg/cm²



T_{90} (s): ####

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE LECTURAS (DESCARGA No. 1)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 14 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 15/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

DESCARGA No. 1 - 2.566 kg/cm²

Fecha	Hora	Tiempo transcurrido (min)	T (°C)	Presión (kg/cm²)	Lectura del micrómetro	Deformación
15 marzo 2022	08:39 AM	0	25.6	2.566	12.0700	1.1125
"	-	0.1	25.6	"	12.0500	1.0925
"	-	0.25	25.6	"	12.0350	1.0775
"	-	0.5	25.6	"	12.0325	1.0750
"	08:40 AM	1	25.6	"	12.0325	1.0750
"	08:41 AM	2	25.6	"	12.0300	1.0725
"	08:43 AM	4	25.6	"	12.0300	1.0725
"	08:47 AM	8	25.6	"	12.0300	1.0725
"	08:54 AM	15	25.7	"	12.0300	1.0725
"	09:09 AM	30	25.8	"	12.0300	1.0725
"	09:39 AM	60	25.8	"	12.0275	1.0700
"	10:39 AM	120	26.4	"	12.0275	1.0700
"	12:39 PM	240	26.4	"	12.0275	1.0700
"	04:39 PM	480	28.2	"	12.0250	1.0675
16 marzo 2022	08:39 AM	1440	25.0	"	12.0250	1.0675

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F.
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

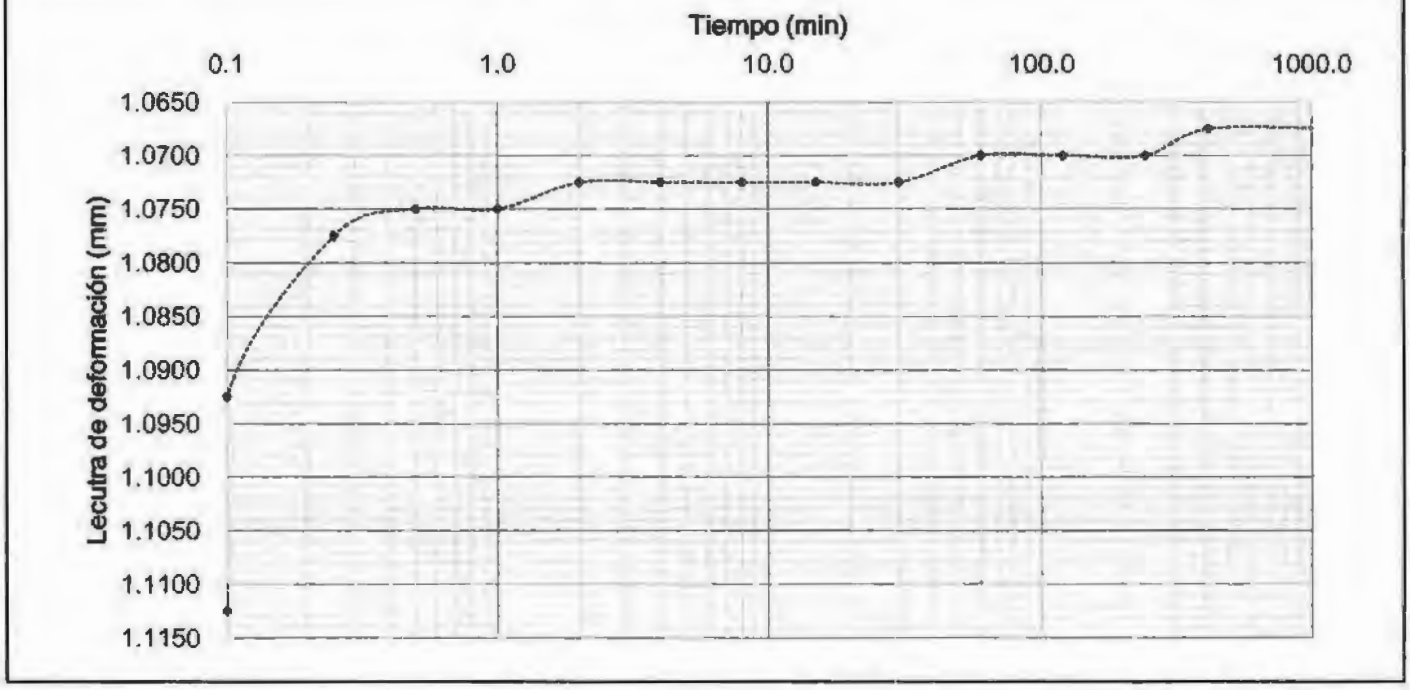
ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO DEFORMACIÓN - TIEMPO (DESCARGA No. 1)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 15 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022
Micrómetro: 0.0025
onsolidómetro: 1

DESCARGA No. 1 - 2.566 kg/cm^2



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE LECTURAS (DESCARGA No. 2)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 16 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 16/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

DESCARGA No. 2 - 1.287 kg/cm^2						
Fecha	Hora	Tiempo transcurrido (min)	T (°C)	Presión (kg/cm^2)	Lectura del micrómetro	Deformación
16 marzo 2022	08:37 AM	0	25.0	1.287	12.0250	1.0675
"	-	0.1	25.0	"	11.4850	1.0275
"	-	0.25	25.0	"	11.4850	1.0275
"	-	0.5	25.0	"	11.4850	1.0275
"	08:38 AM	1	25.0	"	11.4825	1.0250
"	08:39 AM	2	25.0	"	11.4825	1.0250
"	08:41 AM	4	25.0	"	11.4825	1.0250
"	08:45 AM	8	25.0	"	11.4800	1.0225
"	08:52 AM	15	25.0	"	11.4800	1.0225
"	09:07 AM	30	25.2	"	11.4800	1.0225
"	09:37 AM	60	25.3	"	11.4775	1.0200
"	10:37 AM	120	25.7	"	11.4775	1.0200
"	12:37 PM	240	27.2	"	11.4725	1.0150
"	04:37 PM	480	27.8	"	11.4725	1.0150
17 marzo 2022	08:49 AM	1452	24.6	"	11.4700	1.0125

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

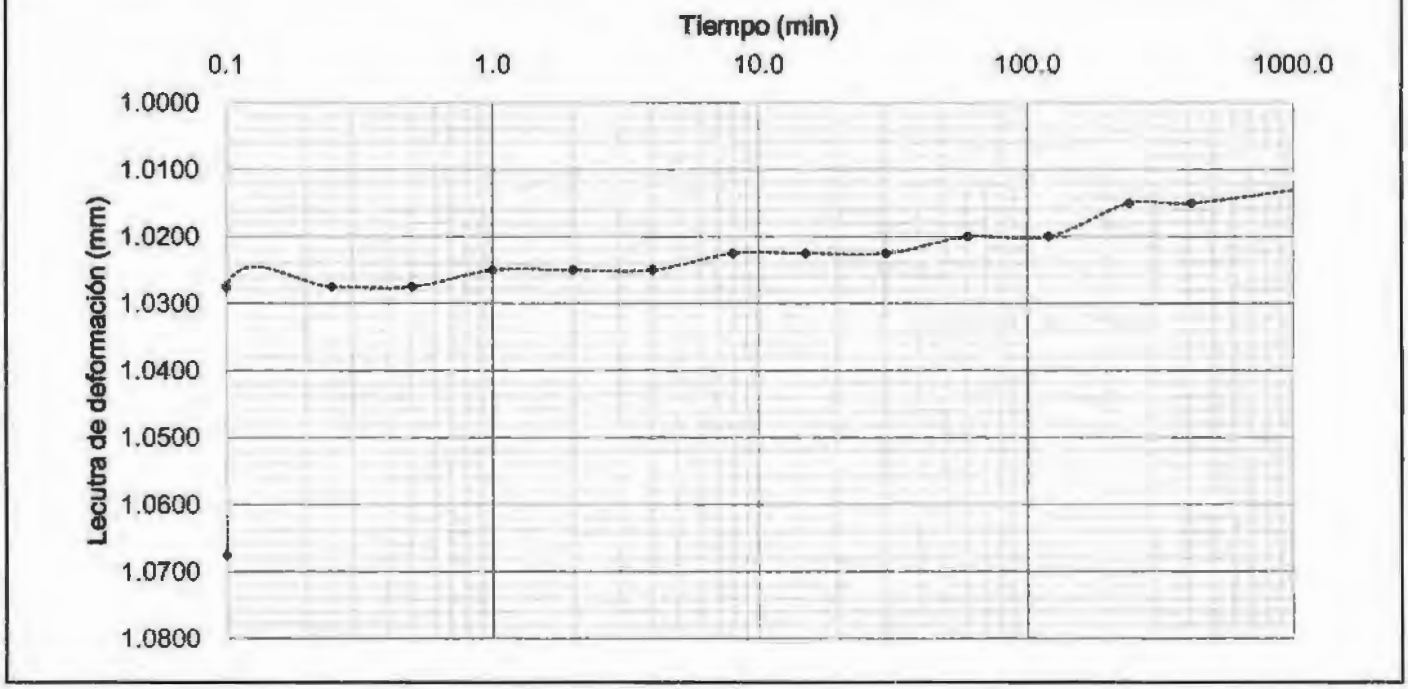
ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO DEFORMACIÓN - TIEMPO (DESCARGA No. 2)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 17 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

DESCARGA No. 2 - 1.287 kg/cm²



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de
INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE LECTURAS (DESCARGA No. 3)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 18 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 17/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

DESCARGA No. 3 - 0.000 kg/cm^2						
Fecha	Hora	Tiempo transcurrido (min)	T (°C)	Presión (kg/cm^2)	Lectura del micrómetro	Deformación
17 marzo 2022	08:53 AM	0	24.6	0.000	11.4700	1.0125
"	-	0.1	24.6	"	11.2900	0.8325
"	-	0.25	24.6	"	11.2800	0.8225
"	-	0.5	24.6	"	11.2725	0.8150
"	08:54 AM	1	24.6	"	11.2675	0.8100
"	08:55 AM	2	24.6	"	11.2600	0.8025
"	08:57 AM	4	24.6	"	11.2575	0.8000
"	09:01 AM	8	24.6	"	11.2500	0.7925
"	09:08 AM	15	24.7	"	11.2450	0.7875
"	09:23 AM	30	24.9	"	11.2400	0.7825
"	09:53 AM	60	25.1	"	11.2300	0.7725
"	10:53 AM	120	25.3	"	11.2300	0.7725
"	12:53 PM	240	26.1	"	11.2250	0.7675
"	04:53 PM	480	27.3	"	11.2200	0.7625
18 marzo 2022	08:00 AM	1387	24.7	"	11.2175	0.7600

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

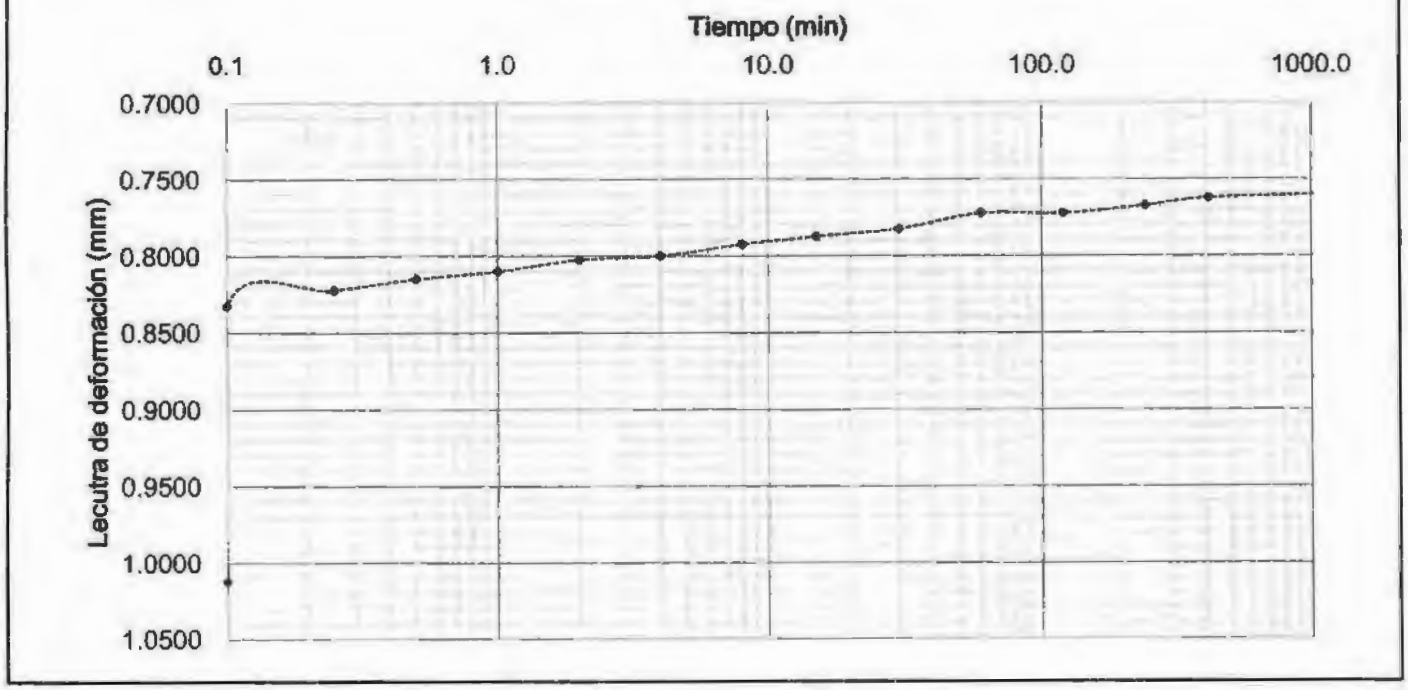
ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO DEFORMACIÓN - TIEMPO (DESCARGA No. 3)

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 19 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022
Micrómetro: 0.0025
onsolidómetro: 1

DESCARGA No. 3 - 0.000 kg/cm²



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
REGISTRO DE CONSOLIDACIÓN

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.

Proyecto: "PARQUE NORTH LOGISTIC, Km. 22, CARRETERA NEJAPA - QUEZALTEPEQUE, EX-HACIENDA MAPILAPA, MUNICIPIO DE NEJAPA, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR".

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 20 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Altura del anillo (mm): 19.20
Masa de los sólidos (g): 74.63
Área de la muestra: 31.17 cm^2
Gravedad específica: 2.37
Altura de los sólidos (mm): 10.10
Altura inicial (mm): 19.24

T (°C)	γ_o g/cm^3	Presión kg/cm^3	Def. δ mm	2H mm	2H - $2H_0$ mm	e = (2H - $2H_0$) / $2H_0$	H cm	Hm^2 cm^2	T_{90} (seg)	Av cm^2	Cv cm^2/seg	Km cm^2/seg	Km 20° C	e_m	Pm cm^2/seg
0	0	0.000	0.0000	19.200	9.0983	0.901									
							1.9221	3.6946						0.903	0.000
25.9	0.9968	0.000	-0.043	19.243	9.1408	0.905									
							1.9156	3.6696	11.1	0.0534	0.2803	7.88E-06	6.99E-06	0.896	0.160
25.5	0.9969	0.320	0.1725	19.070	8.9683	0.888									
							1.8999	3.6095	126.2	0.0438	0.0243	5.63E-07	4.99E-07	0.881	0.481
25.4	0.997	0.642	0.1425	18.928	8.8258	0.874									
							1.8835	3.5476	72.6	0.0284	0.0414	6.29E-07	5.58E-07	0.865	0.964
24.8	0.9971	1.287	0.1850	18.743	8.6408	0.855									
							1.8609	3.4629	46.5	0.0207	0.0632	7.07E-07	6.27E-07	0.842	1.927
24.8	0.9971	2.566	0.2675	18.475	8.3733	0.829									
							1.8303	3.3498	194.4	0.0133	0.0146	1.07E-07	9.51E-08	0.812	3.847
25.6	0.9969	5.128	0.3450	18.130	8.0283	0.795									
25.9	0.9968	2.566	0.0450	18.175	8.0733	0.799									
25.4	0.997	1.287	0.0550	18.230	8.1283	0.805									
25.0	0.9971	0.000	0.2525	18.483	8.3808	0.830									

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"ING. MARIO ANGEL GUZMÁN URBINA"

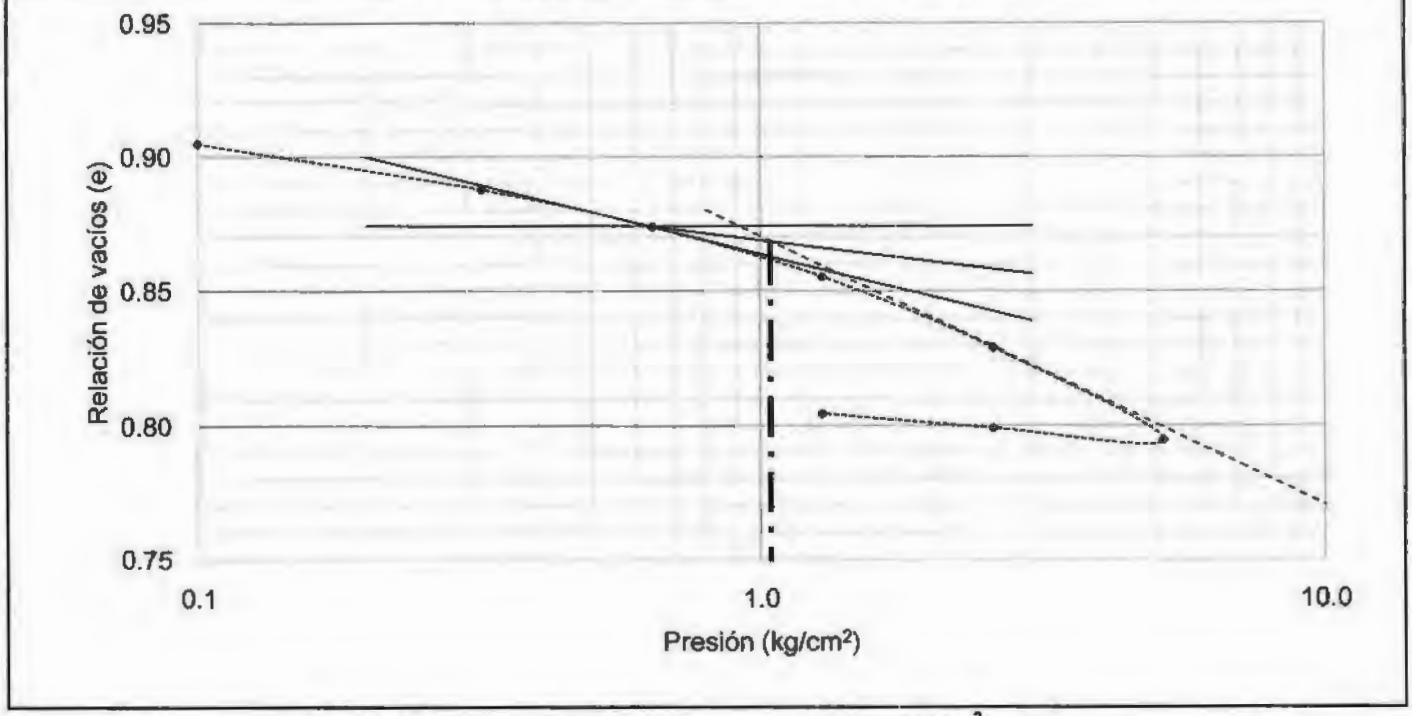
ENSAYO DE CONSOLIDACIÓN ASTM D2435
GRÁFICO PRESIÓN - RELACIÓN DE VACÍOS

Solicita: SUELOS Y MATERIALES, S.A. de C.V.
Proyecto: PARQUE NORTH LOGISTIC.
Ubicación: Km.22, Carretera Nejapa - Quezaltepeque, ex-Hacienda Mapilapa, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Muestra: 1
Profundidad: 1.50 m
Ensayo No.: 1

Reporte No.: 12 - 2022
Hoja No.: 21 / 21
Laboratorista: E. López
Calculó: E. López
Fecha: 22/03/2022
Micrómetro: 0.0025
Consolidómetro: 1

GRÁFICO PRESIÓN - RELACIÓN DE VACÍOS



Carga de preconsolidación (P_c): 1.04 kg/cm²

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
LABORATORIO DE SUELOS Y MATERIALES
"Ing. Mario Angel Guzmán Urbina"
Escuela de INGENIERIA CIVIL

F. _____
Ing. Ramón Evelio López
Jefe de Laboratorio

APENDICE

Referente a Cálculo de N corregido. Compacidad Relativa de los suelos y Consistencia suelos cohesivos: Correlaciones con $N_{corregido}$ (SPT) . Determinación de Capacidad de Carga Admisible.

a) Cálculo de N corregido.

En el informe se incluye la Tabla No. 5 donde se detallan los valores para el cálculo del N corregido los cuales son consistentes con ASTM D6066-96.

1. Factor de corrección por presión de sobrecapa (varía con la profundidad)
CN = 0.77 Log10 (20/p'); donde p'=g h (kg/cm2) ≥ 0.25 Kg/cm2 (no aplica en suelos cohesivos)

2. Energía del martillo

Martillo de seguridad	1.00
Martillo Anular	0.75 (en nuestro caso este es el que aplica)

3. Correlación por longitud de las barras

0 – 4 m	0.75
4 – 6 m	0.85
6 – 10 m	0.95
> 10 m	1.00

4. Corrección por el toma muestras (sin revestimiento = 1.00).

5. Corrección por Diámetro de perforación (<60 mm = 1.00).

b) Compacidad Relativa de los suelos y Consistencia suelos cohesivos: Correlaciones con $N_{corregido}$ (SPT) .

El N corregido se utiliza para las correlaciones basadas en lo propuesto por Terzagui y Peck para la Compacidad Relativa de los suelos y Consistencia suelos cohesivos y se presenta a continuación:

COMPACIDAD RELATIVA DE SUELOS ARENOSOS		
No. DE GOLPES	COMPACIDAD RELATIVA	(%)
0 – 4	MUY SUELTA	0 –5
5 – 10	SUELTA	5 – 25
12 – 30	SEMI - COMPACTA	25 - 60
31 – 50	COMPACTA	60 - 75
> 50	MUY COMPACTA	> 75

CONSISTENCIA DE SUELOS COHESIVOS		
No. DE GOLPES	CONSISTENCIA	RESIST. COMP. SIMPLE (Kg./cm²)
0 - 5	BLANDA	0.00 - 0.50
6 - 8	SEMI - DURA	0.50 - 1.00
9 – 15	DURA	1.00 - 2.00
16 – 30	MUY DURA	2.00 - 4.00
> 30	RIGIDA	> 4.00

Compacidad de suelos arenosos y Consistencia suelos cohesivos. Terzagui y Peck . (Juárez Badillo – Rico Rodríguez 3ª edición MECÁNICA DE SUELOS TOMO 1 FUNDAMENTOS DE LA MECÁNICA DE SUELOS)

c) Determinación de Capacidad de Carga Admisible.

En cuanto a la fórmula utilizada, para un asentamiento de 1" (25 mm) esta consultora utiliza la siguiente fórmula qa≈0.10N (Kg/cm2). Esta relación para obtener la capacidad de carga la tomamos de la fórmula propuesta por Parry (1977) para un asentamientos de 25 mm:

$$qa = 30N_{corregido}\ Df \leq B$$

Donde $N_{corregido}$ es el promedio de golpes SPT 0.75B abajo de la zapata.

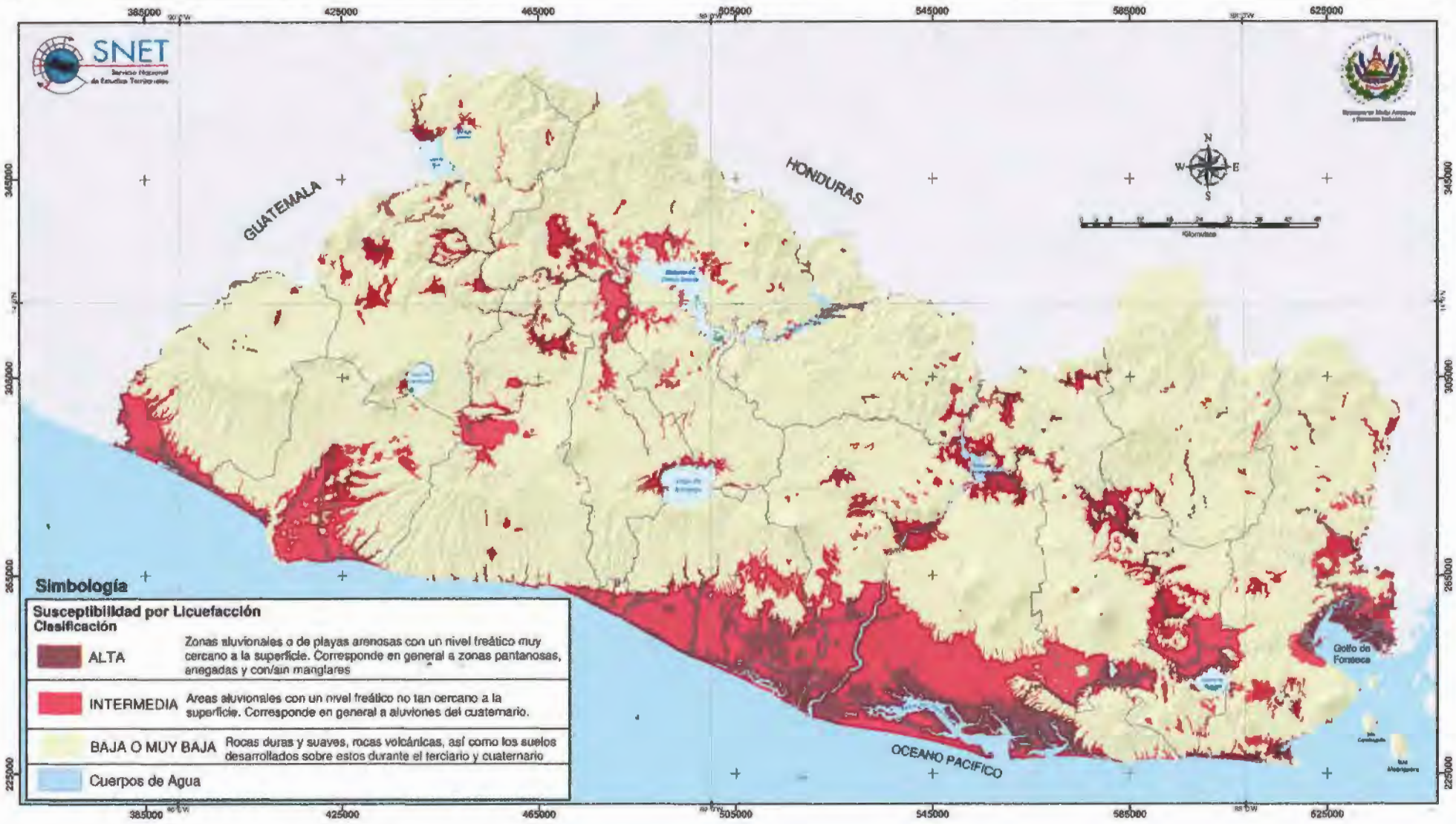
Si bien es cierto que la capacidad de carga admisible mostrado por Parry es para suelo sin cohesión y el N es corregido, hay que partir por el hecho que el ensayo de penetración estándar es un ensayo que brinda resultados bastante confiables en suelos granulares , y que pueden ser utilizado en suelos con finos plásticos, aunque teniendo presente que los resultados son menos confiables, esto debido a la susceptibilidad de estos suelos antes los cambios en el contenido de agua, siendo rígidos a muy rígidos cuando el valor del contenido de agua es bajo, reportando entonces N de campo altos y dificultad para la penetración del muestreador; y en cambio son muy maleables y presentan N de campo bajos cuando el contenido de agua en el suelo es alto. Considerando lo anterior es que se hace notar que esta consultora utiliza qa≈0.10N (Kg/cm2), a efectos de ser aún más conservadores, por lo

que a la relación de Parry: qa=30N (kpa), aplicamos un factor de seguridad de 3.0, quedando así: qa=30N/3= 10N (Kpa) = 0.10 (Kg/cm2).

Nota: Con esta fórmula asumida para calcular la capacidad de carga se obtiene un cálculo rápido, práctico y confiable, también conservador puesto que se tiene presente el SPT como un ensayo más bien "brutal" en el subsuelo pero que a la vez es una excelente guía e indicador para saber por "donde ir".

En la tabla 5 se reportan las capacidades de carga admisible calculadas, observar que en caso de N mayores a 50 golpes se espera qa > 2.0 Kg/cm2, debiendo tener cuidado el ingeniero en los casos de valores de N altos debido a la presencia de fragmentos de roca, boleos, suelos plásticos, contenido de humedad existente etc.

Mapa de Susceptibilidad a Licuefacción



Anexo 4

www.opamss.org.sv

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO
Diagonal San Carlos, 25ª. C. Pte., 15ª. Av. Nte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600
E-mail: tramites@opamss.org.sv

COAMSS OPAMSS

San Salvador, 03 de noviembre de 2023.

Ingeniero
Jorge Alberto Stanley Flores González
Presente.

Expediente No. 0369
Resolución No. 0369-2023

En atención a su solicitud de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**, para el proyecto denominado **"PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS",** en un terreno propiedad de **PROGRESO E INVERSIONES S.A. DE C.V.**, según escritura inscrita en Centro Nacional de Registro CNR, ubicado en: Carretera Apopa-Sitio El niño RN07W km 22 y Calle La Granja, "El Cambio" de La Hacienda Mapilapa, Granja El Milagro, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Considerando:

a. El acuerdo Municipal número NUEVE, tomado por el Consejo Municipal de Nejapa, en la Tercer Sesión Ordinaria, celebrada el día 09 de febrero de 2021 acordó entre otros:
Desaféctese del Decreto 4B, un inmueble ubicado en Carretera Apopa-Sitio del Niño, lote número 4, "El Cambio", de la Hacienda Mapilapa, Nejapa, departamento de San Salvador, propiedad de la sociedad PROGESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V. inmueble que posee un área total de 173,944.13 m^2, única y exclusivamente para la construcción de tres Bodegas Secas.
b. El proyecto cuenta con Calificación de Lugar No 0383-2021 donde se concedió el uso de suelo para actividades de almacenamiento.
c. El proyecto cuenta con resolución MARN-NFA1191-2021-ESIA-72-2023, donde se indica dentro del Dictamen Técnico, en el apartado IV. "ANALISIS TECNICO" con respecto a la zona de Protección y Restauración, la titular presenta la Factibilidad para drenaje de aguas lluvias, estableciendo que "para ejecutar el desarrollo del proyecto, se requiere una gestión de drenaje sostenible, con secuencia lógica tipo cadena, es decir, generar tanto dispositivos de control al interior del terreno en análisis como de dotar a los sectores aledaños de la infraestructura externa necesaria para encausar adecuadamente los escurrimientos de la zona y construir infraestructura que mitigue el impacto que generan los caudales en las Quebradas El Paterno y Cangrejera", por lo que el Ministerio de Medio Ambiente Concluye que: Que se han propuesto medidas ambientales para garantizar la mitigación, compensación, restauración y prevención de los impactos ambientales que pueden generarse del desarrollo del proyecto, y estas medidas incluyen el análisis de las condiciones amenaza identificadas para el sitio referente al manejo de aguas superficiales, entre otros.
d. El terreno se ubica dentro de una cuenca que tiene impacto al momento de las lluvias en la zona donde existen asentamientos humanos, aunado a esto existen otras quebradas que convergen a la quebrada La Cangrejera, lo que incrementa el riesgo de inundación en la zona aguas abajo y en el tramo que hace el recorrido desde el proyecto hasta el punto donde convergen los cauces; por tanto, el propietario del proyecto anexó documento legal de compromiso, donde entre otros, señala que conocen de la situación de la zona respecto a las aguas lluvias, y solicita que en caso se modifique el punto de descarga a un lugar más inmediato o cercano al proyecto, se compromete a que se realizaran los análisis y estudios correspondiente y propondrán las obras de mitigación tendientes a disminuir en la medida de lo posible el riesgo a inundación.
e. El terreno general drena por topografía hacia dos puntos de descarga, el primero hacia la Quebrada El Paterno, proveniente del rodaje de la Carretera Apopa – Sitio El Niño, y el segundo punto hacia la calle vecinal que conduce a la Comunidad Nueva Esperanza; esta última, carece de infraestructura hidráulica para el adecuado manejo y disposición de los escurrimientos del sector y la quebrada El Paterno en dicho punto posee una sección hidráulica superficial, que se pierde; es decir, no tiene continuidad, por lo que el escurrimiento transita de forma laminar en la comunidad donde actualmente existe solo una obra de paso compuesta por dos tuberías de concreto, las que descargan finalmente de manera superficial hacia las calles internas que carecen de revestimiento y de obras de canalización.
f. Según los análisis presentados, aguas abajo del terreno en análisis, en el sector de la comunidad Nueva Esperanza y Calle Vieja, convergen la Quebrada El Paterno y La Cangrejera, por lo que en dicho punto se producen inundaciones al momento de las lluvias, ya que se carece de canalización adecuada para la conducción de dichos caudales, además, se identificó una obra de paso en el punto de

confluencia, la cual bajo la condición de Antecedente 2, se visualiza que posee insuficiente capacidad hidráulica.

g. El Mapa Geológico (anexo 35 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador) indica que el terreno se encuentra ubicado sobre materiales denominados Tefras Rioliticas (Tierra Blanca Joven con flujos de pómez), los cuales poseen alta susceptibilidad a la erosión en presencia del agua lluvia, aspecto que se constató durante el recorrido realizado en el sector, donde se evidencian procesos de erosión retrograda en algunos puntos debido al inadecuado manejo de la escorrentía de la zona.
h. En los límites con el terreno en análisis no existe un cauce específicamente definido para la quebrada El Paterno, debido a las intervenciones antrópicas realizadas en el sector, según lo identificado en el recorrido.
i. El proyecto ha iniciado terracería para establecer los niveles de terrazas, pero no así la terracería para las obras de cimentación para las edificaciones, es decir, no se ha iniciado obra de construcción.

Por tanto, esta oficina resuelve **OTORGAR** lo detallado a continuación bajo la **responsabilidad del titular del proyecto de dar cumplimiento a lo que se detalla en esta resolución, y para el manejo de las aguas lluvias y obras requeridas visto lo señalado en los considerandos, será responsabilidad del mismo titular y del ingeniero a cargo del diseño hidráulico cumplir con lo definido en los antecedente y lo que se señale en esta resolución, SUJETO** a que entre otros no podrá impermeabilizar más área de lo aprobado en este permiso de construcción, y que previo a Recepción de Obra deberá obtener la resolución favorable de la Modificación a este Permiso de Construcción, presentando entre otros:

A. Complementar el estudio hidrológico e hidráulico, utilizando el valor de curva número en condiciones de humedad antecedente III, según datos indicados en la reforma del Art.V.14.
B. Para su análisis, presentar la Memoria de cálculo de los sistemas de impacto hidrológico, para lo cual deberá de considerar la problemática existente en el sector, lo señalado en esta resolución.
C. Presentar los planos de la infraestructura hidráulica de aguas lluvias de todo el proyecto, donde entre otros deberá de incluir: los sistemas de mitigación de impacto hidrológico, el colector hacia la quebrada Cangrejera, las obras hidráulicas a realizarse en el punto de descarga tanto de la escorrentía generada en el proyecto como del punto donde se descargará la proveniente de las tuberías ubicadas en la carretera RN07W y que actualmente descargan hacia el terreno, las cuales no podrán ser de diámetro inferior al existente.
D. Presentar los detalles y ubicación de las obras externas y mejoras a realizarse a la infraestructura hidráulica en el sector; además, deberá de presentar las obras de mitigación necesarias en el punto de confluencia de la quebrada El Paterno y quebrada La Cangrejera, conteniendo las medidas preventivas y correctivas que garanticen mitigar la erosión retrograda e inundación, así como el sustento técnico necesario, para lo indicado anteriormente deberá de contar con la autorización emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
E. Presentar el diseño definitivo de la solución de estabilización del suelo para la cimentación de las edificaciones.
F. Presentar la memoria de cálculo estructural de los muros M4, y M6 con altura mayor a 3 m, indicados en las Hojas C330, C331 y C340.
G. Presentar los planos de la calle marginal aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y de Transporte (MOPT).
H. En caso de requerir modificar el régimen y reglamento del Condominio, deberá presentar las áreas comunes y privativas definitivas.
I. Las obras complementarias para funcionar según lo establecido en los trámites previos, se tendrán que proyectar en el área impermeable aprobada, ya que actualmente cumple con el porcentaje máximo de área impermeable permitido, es decir supero la impermeabilización base y ha utilizado el porcentaje ampliado hasta el máximo permitido por norma.

Además, se sujeta a dar cumplimiento a lo estipulado en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños-LDOTAMSS, y su Reglamento, que en adelante se denominara RLDOTAMSS.

1. El proyecto consiste en la construcción de un parque industrial logístico y de almacenamiento, donde se proyectan: Caseta de acceso, 3 naves industriales las cuales contaran con muelles de carga para vehículos de transporte pesado, áreas de oficinas y áreas de bodegas, la cimentación es a base de zapatas aisladas, la super estructura es a base de Elementos Metálicos de alma llena columnas formada por perfiles tipo W, vigas de alma llena tipo W y de alma abierta a base de tubos rectangulares, cuadrados, conexiones metálicas a base de pernos, soldaduras y arriostramientos.
2. El área del terreno es de **173,944.13 m²** según Escritura inscrita en el Centro Nacional de Registro, el área de construcción es de **136,489.62 m²** y el área de obras de urbanización es de **173,944.13 m².**
3. Para la modificación de este permiso de construcción deberá de establecer en la Escritura de Constitución del Régimen de Condominio y su Reglamento, entre otros que:
   3.1. Las áreas de propiedad privativa y las áreas de carácter común, según lo dispuesto en el Art.6 de la Ley de Pisos y Apartamentos, siendo responsabilidad de los condóminos proporcionarles el mantenimiento y limpieza a todas las áreas comunes para garantizar el buen funcionamiento del mismo; además, deberá de detallar que el proyecto ya cuenta con el porcentaje máximo de impermeabilización equivalente al 80% (139,155.30 m^2), por lo que el resto deberá mantenerse permeable, área que deberá respetar y mantener en estado natural, por lo que ya no se podrá incrementar el porcentaje de área impermeable o disminuir el área verde natural aprobada en este permiso, ya sea de forma global o parcial; lo anterior, considerando que según nota anexa y lo indicado en Hoja A-100 plano de conjunto del proyecto, cada arrendatario y/o propietario deberá proponer sus áreas de estacionamiento, circulaciones y áreas complementarias, por lo que cada propietario deberá proyectar lo que sea necesario dentro de la huella impermeable aprobada en este permiso; por tanto, para la modificación a este permiso deberá presentar las áreas definitivas indicadas anteriormente según se ha requerido en los trámites previos, sobre la huella impermeable propuesta.
   3.2. incluir que el sistema de aguas lluvias del proyecto, cuenta con un sistema de detención para controlar la escorrentía superficial (la laguna de laminación de aguas lluvias) y son de propiedad común, siendo responsabilidad de los condóminos proporcionarles el mantenimiento y limpieza periódicamente a todas las áreas comunes para garantizar el buen funcionamiento del mismo.
   3.3. Para toda intervención deberá contar con la aprobación la junta Directiva del Condominio y del profesional especialista correspondiente y en caso de ser estructurales; además; deberá contar con el análisis de un ingeniero civil especialista en estructuras quien deberá justificar técnicamente la intervención.
4. **Atender las indicaciones dispuestas en color rojo en planos.**
   4.1. La servidumbre de alcantarillado y aguas lluvias indicada en escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registros deberá de permanecer libre en todo momento de cualquier infraestructura y mantener el área indicada en la escritura equivalente a 1,304.09 m^2.
   4.2. Hoja C810 y C811: Los estacionamientos deberán de permanecer con las áreas permeables indicadas en la Hoja A100, las que no se podrán modificar ya que el proyecto ya cuenta con el porcentaje de impermeabilización máximo del 80%.
   4.3. La Ubicación de las puertas de emergencia deberán de garantizar que el recorrido para llegar a ellas no sea mayor de 35 m atendiendo lo indicado en el Art. VI.14 del RLDOTAMSS.
   4.4. No se podrá incrementar el porcentaje de área impermeable o disminuir el área verde natural aprobada en este permiso.

Las notas en color rojo prevalecerán sobre el resto de los planos y su cumplimiento será verificado al momento de la Recepción de Obras. De no atender lo anterior, se aplicará lo dispuesto en los artículos IX.3 y IX.8 del RLDOTAMSS.

5. Los requerimientos no especificados en el otorgamiento de este Permiso en materia estructural se regirán por lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO), en lo que competa.
6. Cualquier modificación a lo otorgado deberá solicitar los trámites correspondientes a esta Oficina previo a solicitar el trámite de Recepción de Obra.
7. La veracidad y autenticidad de la información presentada en la documentación y planos anexos a la solicitud del trámite del presente permiso es de exclusiva responsabilidad del Ing. Jorge Alberto Stanley Flores González con registro de profesional No. IC-5267 y registro OPAMSS FJ145267 y del propietario del proyecto, en atención a lo definido en la LDOTAMSS y su Reglamento.

8. El presente permiso de construcción se resuelve bajo la responsabilidad profesional en las diferentes áreas de diseño: Responsable del trámite: Ing. Jorge Alberto Stanley Flores González con registro de profesional MOP-VMVDU No. IC-5267; Diseño Urbano y Diseño Arquitectónico: Arq. Christian Alejandro Reyes Ramírez con registro de profesional MOP-VMVDU No. A-6599; Director de Obra: Ing. Walter Loza Rodríguez con registro de profesional MOP-VMVDU No. IC-4148; Diseño Estructural: Ing. Walter Loza Rodríguez con registro de profesional MOP-VMVDU No. IC-4148; Diseño Hidráulico: Ing. Jorge Alberto Stanley Flores González con registro de profesional MOP-VMVDU No. IC-5267; Diseño Eléctrico: Ing. José Vicente Sosa Rodríguez con registro de profesional MOP-VMVDU No. IE-1942, Los cuales firma y sellan en cada una de las especialidades mencionadas y dispuestas en formulario.
9. **Será Responsabilidad del director de Obra, cumplir lo siguiente:**
   - 9.1. Notificar por escrito a esta Oficina, la fecha de inicio de las obras, a más tardar quince días antes de inicio de la misma, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. VIII.20. RLDOTAMSS.
   - 9.2. **Solicitar la modificación a este permiso según lo que se detalla en la resolución.**
   - 9.3. Dar cumplimiento a lo definido en color rojo en planos y lo establecido en esta resolución.
   - 9.4. No dañar la integridad estructural de las edificaciones colindantes, durante el proceso de compactación y/o del mejoramiento del suelo. En caso de generarse alguna denuncia y/o queja de carácter comprobable, deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato a cuenta y costo del mismo.
   - 9.5. Contar con un laboratorio de geotecnia in situ y contar con supervisión estructural por un profesional idóneo en esta área, para garantizar que se cimente sobre estratos firmes con adecuada capacidad de carga, además de atender lo establecido en los Art. 66, 67 y 68 del RESESCO.

     Lo detallado anteriormente deberá de estar reflejado en la bitácora, donde se especifique y se presenten los detalles constructivos correspondientes, cantidad y tipos de ensayos realizados in situ, entre otros.
   - 9.6. Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta el azolvamiento de la infraestructura de aguas lluvias existente en las vías circundantes, y en las quebradas o vaguadas inmediatas y colindantes, deberá proporcionarle mantenimiento y limpieza permanentemente en el tiempo y realizar las gestiones necesarias con las instituciones según corresponda.
   - 9.7. En caso de que el terreno se encuentre afectado por infraestructura proveniente de las colindancias o dentro de la propiedad, deberá atender lo establecido en el Art. V.16 del RLDOTAMSS y deberá estar en todo momento libre de edificación.
   - 9.8. En caso de generarse alguna denuncia y/o queja por daños cuyo origen sea adjudicable, con carácter comprobable, al proceso de constructivo del proyecto ejecutado, el propietario del proyecto deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato a cuenta y costo del proyecto mismo, conforme el Art.VI.43 “Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas” del RLDOTAMSS.
   - 9.9. De las fallas en la ejecución y/o en la supervisión de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las edificaciones, provenientes de la negligencia y/o deficiencia de su trabajo; por lo que deberá responder ante las autoridades correspondientes, según el Art. VII.15 del Reglamento vigente.
   - 9.10. Cumplir con lo establecido en los Art. VI. 38 “Responsabilidad”, Art. VI.39 “Seguridad”, VI.43 “Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas”, Art. VI.50 "Protección de Colindancia y Vía Pública", Art. VI.41 “delimitar todo el proyecto con una estructura desmontable” y Art VII.15 “De las fallas en la ejecución y/o en la supervisión de las obras “del RLDOTAMSS.
   - 9.11. Toda transgresión al permiso, falsedad o incumplimiento se procederá según los Artículos IX. 3 de las Transgresiones, IX.4 Suspensión y Art. IX. 8 demoliciones de obra objetada del RLDOTAMSS.
   - 9.12. Solicitar la Recepción de las Obras de Construcción a la finalización de la ejecución del proyecto, de conformidad al Artículo VIII. 30 de la RLDOTAMSS.
10. Cualquier daño que ocurriere, causado por efectos en la construcción debidamente comprobados u omisiones en los planos y/o documentos, será de exclusiva responsabilidad Civil o Penal del propietario y del profesional responsable, de conformidad a lo que determine la Ley.
11. Esta Resolución no le exime otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio y presentarlos cuando le sean requeridos, siendo responsabilidad del titular del proyecto dar cumplimiento a lo antes citado.
12. **El expediente de este Permiso de Construcción cuenta con la siguiente documentación, en los archivos en formato digital proporcionados por el usuario:** Escritura de propiedad del Inmueble a favor

de PROGRESO E INVERSIONES S.A. DE C.V. inscrita en el CNR; Inscripción de Constitución de Sociedad PROGRESO E INVERSIONES S.A. DE C.V.; Credencial de elección de junta directiva sociedad PROGRESO E INVERSIONES S.A. DE C.V.; Cancelación de servidumbre inscrita en el CNR; Constancia de Conexión Aguas Negras suscrita por la Ing. Celina Perla jefa de la Unidad Ambiental Alcaldía Municipal de Nejapa; Estudio de Suelos realizado por la empresa SM S.A. DE C.V. suscrito por la Ing. Rosalinda Concepción Saravia de Cañas con registro profesional IC-3061; Estudio Hidrológico suscrito por el Ing. Jorge Alberto Stanley Flores González con registro profesional IC-5267; Factibilidad agua potable ANDA No 729/2023 Referencia: Ref3954; Factibilidad de la recolección de residuos solidos comunes suscrito por la Lic. Yanet Escalante Gerente de Medio Ambiente y Cambio Climático Alcaldía Municipal de Nejapa; Memoria de calculo hidráulico suscrita por el Ing. Jorge Alberto Stanley Flores González con registro profesional IC-5267; calculo volumen laguna de retardo suscrito por el Ing. Jorge Alberto Stanley Flores González con registro profesional IC-5267; Nota de No competencia del Ministerio de Agricultura y Ganadería; Autorización construcción calle marginal Ref: MOP-VMOP-DGC-CEX-0390-2023 suscrita por el Lic. José Alberto Mártir Castro Director General de Caminos Ministerio de Obras Publicas y de Transporte; Recibo de pago del 50% correspondiente al aporte por Incremento de Lineamientos Normativos pagados a la Alcaldía Municipal de Nejapa; Promesa de venta de terreno colindante; Resolución MARN-NFA1191-2021-ESIA-72-2023; Revalidación AES JV-050136-2023; Solvencia Municipal; Memorias de cálculo bodegas B100, B200, B300, Caseta de Acceso; Basurero; Soporte y Muros suscritas por Ing. Walter Loza Rodríguez con registro profesional IC-4148; Planos en formato DWG y PDF.

13. El presente permiso no exonera de obtener en otras instituciones las autorizaciones correspondientes y presentarlas cuando le sean requeridas.
14. **Al solicitar el trámite de Recepción de Obra, además de lo establecido en el RLDOTAMSS deberá presentar:**
    - 14.1. Bitácora del proceso constructivo, en base a lo establecido en los Art. VIII.22 y el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.
    - 14.2. **Resolución favorable de la modificación a este permiso de construcción.**
    - 14.3. Certificación de las medidas de seguridad y planos aprobados por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador.
    - 14.4. Certificación de Buena Obra por parte del responsable de Laboratorio de Geotecnia que efectuó la supervisión de Suelos y Materiales, haciendo constar que se atendieron las recomendaciones hechas por el estudio de suelos al momento de la construcción de las cimentaciones superficiales, obras de contención, entre otros, garantizando que las fundaciones del proyecto se apoyan sobre suelos con adecuada capacidad de carga, por lo que certifica la estabilidad de las obras desde el punto de vista geotécnico.
    - 14.5. Certificación de Buena Obra extendida por el Director de Obra, haciendo constar que todas las obras se construyeron según lo establecido en planos y diseño presentados, con un proceso constructivo adecuado para proporcionar seguridad al proyecto, utilizando además mano de obra calificada y materiales de buena calidad, apoyando las cimentaciones sobre suelos mejorados conforme recomendaciones de Estudio de Suelos, para alcanzar la capacidad de carga apropiada, y que en la ejecución de las obras se cumplió con los requerimientos y normas definidas en el RESESCO y planos, por lo que garantiza la seguridad estructural y buen funcionamiento del proyecto.
    - 14.6. Certificación por parte del diseñador estructural donde se garantice que:
        - 14.6.1. Para el diseño de la estructura y diseño de las conexiones metálicas se consideró el valor de R adecuado para el tipo de estructura, cumpliendo con los requerimientos establecidos en las normativas nacionales vigentes.
        - 14.6.2. El diseño de las estructuras cumple con todos los requerimientos establecidos por el Reglamento para la Seguridad estructural de las Construcciones (RESESCO), La Norma Técnica Para Diseño por Sismo (NTDS) y la Norma Técnica para Diseño de Cimentaciones y Estabilidad de Taludes de El Salvador.
    - 14.7. Certificación de las pruebas hechas a la calidad de la soldadura instalada en las estructuras metálicas del proyecto, extendida por una empresa técnica especializada en Electromecánica.
15. El proyecto cuenta con los siguientes antecedentes otorgados por esta oficina: Línea de Construcción No. 0173-2021, Calificación de Lugar No. 0383-2021, Factibilidad de drenajes de aguas lluvias No. 0135-2023, Revisión Vial y Zonificación No. 0027-2023, Incremento de Lineamientos Normativos No 0040-2023.

16. Posterior a la Recepción de obra deberá solicitar el Permiso de Funcionamiento, para su registro en la Alcaldía Municipal respectiva.
17. Este Permiso no podrá ser utilizado como instrumento jurídico para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.
18. Cualquier infraestructura fuera de los límites de la propiedad y de la línea de construcción queda fuera de este permiso.
19. En caso de suscitarse algún reclamo o denuncia ciudadana durante el proceso de construcción, y/o funcionamiento deberán observarse los lineamientos que al respecto defina la municipalidad, como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el código municipal y marco legal vigente; caso contrario, las autoridades podrán iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.
20. La documentación que integra este expediente se encuentra en formato digital, archivada en OPAMSS con número de resolución N°0369-2023; se entregará la resolución y planos conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.
21. La presente resolución consta de 5 hojas (4 frente y vuelto, y 1 solo frente) y 415 planos, ambos en formato pdf, por lo que cualquier modificación a estos deja sin efecto la presente, a continuación, se detallan los planos por contenido y especialidad:

No	HOJA	CONTENIDO	No	HOJA	CONTENIDO
		PLANOS DE CONJUNTO	207	3.IE.B1.IL	PLANOS INST ELECTRICAS
1	A-100	PLANO DE CONJUNTO	208	6.IE.B1.PT	PLANOS INST ELECTRICAS
2	C-802	DETALLES PAVIMENTO	209	7.IE.B1.PT	PLANOS INST ELECTRICAS
3	C-211	PLANTA DISEÑO GEOMETRICO ZONA II	210	2.IE.B1.TP	PLANOS INST ELECTRICAS
4	C-620	DETALLES SISTEMA AGUA POTABLE	211	3.IE.B2.IL	PLANOS INST ELECTRICAS
5	C-600	PLANTA SISTEMA POTABLE ZONA I	212	6.IE.B2.PT	PLANOS INST ELECTRICAS
6	C-601	PLANTA SISTEMA POTABLE ZONA II	213	1.IE.B3.CE	PLANOS INST ELECTRICAS
7	C-810	PLANTA DE SEÑALIZACION VIAL ZONA I	214	4.IE.B3.D	PLANOS INST ELECTRICAS
8	C-800	PLANTA DE PAVIMENTOS ZONA I	215	5.IE.B3.DI	PLANOS INST ELECTRICAS
9	C-801	PLANTA DE PAVIMENTOS ZONA II	216	3.IE.B3.IL	PLANOS INST ELECTRICAS
10	C-811	PLANTA DE SENALIZACION VIAL ZONA II	217	6.IE.B3.PT	PLANOS INST ELECTRICAS
11	C-820	DETALLES GENERALES DE SENALIZACION 1	218	7.IE.B3.PT	PLANOS INST ELECTRICAS
12	C-301	PLANTA DE NIVELES ZONA II			**PLANOS ESTRUCTURALES**
13	C-541	DETALLES GENERALES SISTEMA SANITARIO 2	219	S1.1	PLANOS ESTRUCTURALES
14	C-110	DISEÑO DE SITIO ZONA I	220	S0.2	PLANOS ESTRUCTURALES
15	C-300	PLANTA DE NIVELES ZONA I	221	S5.14D	PLANOS ESTRUCTURALES
16	C-111	DISEÑO DE SITIO ZONA II	222	S0.3	PLANOS ESTRUCTURALES
17	C-540	DETALLES GENERALES SISTEMA SANITARIOS 1	223	S0.4	PLANOS ESTRUCTURALES
18	C-112	SECCIONES TIPICAS	224	S4.1	PLANOS ESTRUCTURALES
19	C-121	DETALLES DE RAMPAS	225	S1.1	PLANOS ESTRUCTURALES
20	C-210	PLANTA DISEÑO GEOMETRICO ZONA I	226	S5.5	PLANOS ESTRUCTURALES
21	C-120	DETALLES CONSTRUCTIVOS	227	S1.1	PLANOS ESTRUCTURALES
22	C-220	PERFILES DE CALLES 1	228	S2.4	PLANOS ESTRUCTURALES
23	C-222	PERFILES DE CALLES 3	229	S1.3	PLANOS ESTRUCTURALES
24	C-221	PERFILES DE CALLES 2	230	S1.7	PLANOS ESTRUCTURALES
25	C-223	PERFILES DE CALLES 4	231	S1.2D	PLANOS ESTRUCTURALES
26	C-501	PLANTA SISTEMA SANITARIO ZON II	232	S5.2	PLANOS ESTRUCTURALES
27	C-520	PERFILES SISTEMA SANITARIO 1	233	S2.1	PLANOS ESTRUCTURALES
28	C-500	PLANTA SISTEMA SANITARIO ZONA I	234	S1.18D	PLANOS ESTRUCTURALES
29	C-521	PERFILES SISTEMA SANITARIO 2	235	S5.8D	PLANOS ESTRUCTURALES
		PLANOS ARQUITECTONICOS	236	S4.1	PLANOS ESTRUCTURALES
30	A1-A100	PLANTA DIMENSIONAMIENTO ACCESO PRINCIPAL	237	S1.2	PLANOS ESTRUCTURALES
31	A-502-TP	DETALLES	238	S7.10	PLANOS ESTRUCTURALES
32	A4-A-100	PLANTAS ARQUITECTONICAS EDIFICIO DE SOPORTE	239	S1.16	PLANOS ESTRUCTURALES
33	B2-A-002	CONJUNTO B-200	240	S7.7D	PLANOS ESTRUCTURALES
34	A1-A-101	PLANTA ARQUITECTONICA BAJA ACCESO	241	S5.1	PLANOS ESTRUCTURALES
35	A-600-TP	TABLAS ARQUITECTONICAS	242	S4.4	PLANOS ESTRUCTURALES
36	A1-A-200	FACHADA ACCESO PRINCIPAL	243	S1.13	PLANOS ESTRUCTURALES
37	A-400-TP	SECCIONES DE PARED	244	S5.2	PLANOS ESTRUCTURALES
38	B3-A-003	PLANTA DE TECHO GALERA B-300	245	S1.1	PLANOS ESTRUCTURALES
39	A-401-TP	SECCIONES DE PARED	246	S1.2	PLANOS ESTRUCTURALES
40	A-501-TP	DETALLES	247	S1.1	PLANOS ESTRUCTURALES
41	A-503-TP	DETALLES	248	S7.3	PLANOS ESTRUCTURALES
42	A-500-TP	DETALLES	249	S1.12D	PLANOS ESTRUCTURALES
43	B2-A-300	SECCIONES TRANSVERSALES A Y B B200	250	S1.4	PLANOS ESTRUCTURALES
44	A4-A-200	FACHADAS Y CORTES EDIFICIO DE SOPORTE	251	S1.5	PLANOS ESTRUCTURALES
45	A3-A-100	PLANTA, FACHADA Y CORTES-CUARTO ELECTRICO	252	S5.2	PLANOS ESTRUCTURALES

46	A2-A-100	PLANTAS, FACHADAS Y CORTES EDIFICIO DE BASURA	253	S5.1	PLANOS ESTRUCTURALES
47	B1-A-102	PLANTA ARQUITECTONICA SECTOR B BODEGA 100	254	S1.6D	PLANOS ESTRUCTURALES
48	A1-A-300	CORTES ACCESO PRINCIPAL	255	S1.5	PLANOS ESTRUCTURALES
49	A1-A-102	PLANTA TECHOS ACCESO PRINCIPAL	256	S1.7D	PLANOS ESTRUCTURALES
50	B1-A-001	PLANTA ARQUITECTONICA BAJA BODEGA 100	257	S1.9	PLANOS ESTRUCTURALES
51	B3-A-203	ELEVACIONES BODEGA B300	258	S1.8	PLANOS ESTRUCTURALES
52	B3-A-304	SECCIONES BODEGA B300	259	S1.9	PLANOS ESTRUCTURALES
53	B2-A-105	PLANTA ARQUITECTONICA SALIDAS DE EMERGENCIA BODEGA 200	260	S1.10	PLANOS ESTRUCTURALES
54	B3-A-303	SECCIONES BODEGA B300	261	S1.11	PLANOS ESTRUCTURALES
55	B1-A-202	ELEVACIONES BODEGA B100	262	S1.5	PLANOS ESTRUCTURALES
56	B3-A-302	SECCIONES BODEGA B300	263	S1.14	PLANOS ESTRUCTURALES
57	B3-A-301	SECCIONES BODEGA B300	264	S1.15	PLANOS ESTRUCTURALES
58	B3-A-003	PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHO BODEGA 100	265	S1.17D	PLANOS ESTRUCTURALES
59	B3-A-300	SECCIONES BODEGA B300	266	S2.1	PLANOS ESTRUCTURALES
60	B3-A-202	ELEVACIONES BODEGA B300	267	S4.1	PLANOS ESTRUCTURALES
61	B3-A-001	PLANTA ARQUITECTONICA BODEGA 300	268	S1.25	PLANOS ESTRUCTURALES
62	B3-A-201	ELEVACIONES BODEGA B300	269	S2.2	PLANOS ESTRUCTURALES
63	B3-A-200	ELEVACIONES BODEGA B300	270	S2.3	PLANOS ESTRUCTURALES
64	B1-A-301	SECCIONES BODEGA B100	271	S4.2	PLANOS ESTRUCTURALES
65	B3-A-106	PLANTAS ARQUITECTONICAS B300	272	S4.3	PLANOS ESTRUCTURALES
66	B3-A-105	PLANTAS ARQUITECTONICAS B300	273	S5.4	PLANOS ESTRUCTURALES
67	B3-A-104	PLANTAS ARQUITECTONICAS B300	274	S4.4	PLANOS ESTRUCTURALES
68	B3-A-103	PLANTAS ARQUITECTONICAS B300	275	S1.11	PLANOS ESTRUCTURALES
69	B2-A-202	ELEVACION BODEGA 200	276	S4.5D	PLANOS ESTRUCTURALES
70	B3-A-102	PLANTAS ARQUITECTONICAS B300	277	S1.8	PLANOS ESTRUCTURALES
71	B2-A-102	PLANTAS ARQUITECTONICAS B200	278	S1.7	PLANOS ESTRUCTURALES
72	B3-A-101	PLANTAS ARQUITECTONICAS B300	279	S7.5	PLANOS ESTRUCTURALES
73	B3-A-002	PLANTA ALEROS	280	S2.3	PLANOS ESTRUCTURALES
74	B2-A-001	PLANTAS ARQUITECTONICAS B200	281	S4.7	PLANOS ESTRUCTURALES
75	B2-A-302	SECCIONES BODEGA B200	282	S4.6D	PLANOS ESTRUCTURALES
76	B2-A-301	SECCIONES BODEGA B200	283	S5.2	PLANOS ESTRUCTURALES
77	B2-A-201	ELEVACION BODEGA 200	284	S5.3	PLANOS ESTRUCTURALES
78	B2-A-200	ELEVACION BODEGA 200	285	S5.4	PLANOS ESTRUCTURALES
79	B1-A-201	ELEVACION BODEGA 100	286	S1.17	PLANOS ESTRUCTURALES
80	B2-A-106	PLANTA BODEGA B200	287	S5.5D	PLANOS ESTRUCTURALES
81	B2-A-104	PLANTA BODEGA 300	288	S5.6D	PLANOS ESTRUCTURALES
82	B2-A-103	PLANTA BODEGA 300	289	S5.7D	PLANOS ESTRUCTURALES
83	B2-A-101	PLANTA BODEGA 200	290	S7.1	PLANOS ESTRUCTURALES
84	B2-A-003	PLANTA ARQUITECTONICA DE TECHO BODEGA 200	291	S7.1	PLANOS ESTRUCTURALES
85	B1-A-302	SECCIONES BODEGA 100	292	S7.2	PLANOS ESTRUCTURALES
86	B1-A-300	SECCIONES BODEGA 100	293	S7.3	PLANOS ESTRUCTURALES
87	B1-A-200	ELEVACIONES BODEGA 100	294	S7.4	PLANOS ESTRUCTURALES
88	B1-A-104	PLANTA ARQUITECTONICA B100	295	S4.1	PLANOS ESTRUCTURALES
89	B1-A-103	PLANTA ARQUITECTONICA TECHOS B100	296	S7.6	PLANOS ESTRUCTURALES
90	B1-A-101	PLANTA ARQUITECTONICA B100	297	S1.3	PLANOS ESTRUCTURALES
91	B1-A-002	PLANTA ARQUITECTONICA B100	298	S1.14	PLANOS ESTRUCTURALES
		INSTALACIONES HIDRAULICAS	299	S1.4	PLANOS ESTRUCTURALES
92	1.IM.AP.MV	PLANTA AGUA POTABLE Y AGUAS NEGRAS	300	S1.19D	PLANOS ESTRUCTURALES
93	IM-S-DM-06	DETALLES	301	S1.6	PLANOS ESTRUCTURALES
94	6.IM.S.SI	PLANTA DE SUPRESION DE INCENDIOS	302	S1.10	PLANOS ESTRUCTURALES
95	IM-S-DM-07	DETALLES	303	S1.12D	PLANOS ESTRUCTURALES
96	6.IM.B2.SI	PLANTA DE SUPRESION DE INCENDIOS	304	S1.12	PLANOS ESTRUCTURALES
97	2.IM.AP.MV	PLANTA	305	S1.13	PLANOS ESTRUCTURALES
98	IE-S-DE-08	DETALLES	306	S1.14	PLANOS ESTRUCTURALES
99	IE-S-DE-10	DETALLES	307	S1.15	PLANOS ESTRUCTURALES
100	IE-S-DE-09	DETALLES	308	S1.16	PLANOS ESTRUCTURALES
101	1.IM.B1.PP	PLANTA DE AGUA POTABLE	309	S1.20D	PLANOS ESTRUCTURALES
102	2.IM.B1.PN	PLANTA DE AGUAS NEGRAS	310	S1.21	PLANOS ESTRUCTURALES
103	3.IE.S.EV	DETALLES	311	S1.30	PLANOS ESTRUCTURALES
104	5.IM.B1.SI	PLANTA DE SUPRESION DE INCENDIOS	312	S1.22	PLANOS ESTRUCTURALES
105	6.IM.B1.SI	PLANTA DE SUPRESION DE INCENDIOS	313	S4.1	PLANOS ESTRUCTURALES
106	1.IM.B2.PP	PLANTA AGUA POTABLE	314	S7.7	PLANOS ESTRUCTURALES
107	2.IM.B2.PN	PLANTA AGUAS NEGRAS	315	S1.23	PLANOS ESTRUCTURALES
108	5.IM.B2.SI	PLANTA DE SUPRESION DE INCENDIOS	316	S1.24	PLANOS ESTRUCTURALES
109	1.IM.B3.PP	PLANTA AGUA POTABLE	317	S1.25	PLANOS ESTRUCTURALES
110	2.IM.B3.PN	PLANTA DE AGUAS NEGRAS	318	S1.26	PLANOS ESTRUCTURALES
111	6.IM.B3.SI	PLANTA DE SUPRESION DE INCENDIOS	319	S4.3	PLANOS ESTRUCTURALES
112	5.IM.B3.SI	PLANTA DE SUPRESION DE INCENDIOS	320	S1.27	PLANOS ESTRUCTURALES
113			321	S1.8	PLANOS ESTRUCTURALES

114	1.IE.B.MEV	PLANTA AGUA POTABLE Y AGUAS NEGRAS	322	S1.28	PLANOS ESTRUCTURALES
115	IE-DM-02	DETALLES	323	S1.29D	PLANOS ESTRUCTURALES
116	IE-DE-02	DETALLES	324	S1.2	PLANOS ESTRUCTURALES
117	1.IE.S.EV	DETALLES	325	S2.1	PLANOS ESTRUCTURALES
118	2.IE.S.EV	DETALLES	326	S2.2	PLANOS ESTRUCTURALES
119	4.IM.S.MV	DETALLES	327	S2.4	PLANOS ESTRUCTURALES
		INSTALACIONES ELECTRICAS	328	S2.5	PLANOS ESTRUCTURALES
120	1.IE.AP.EV	PLANOS INST ELECTRICAS	329	S2.6	PLANOS ESTRUCTURALES
121	5.IE.CILG	PLANOS INST ELECTRICAS	330	S2.7	PLANOS ESTRUCTURALES
122	5A.IE.CIL	PLANOS INST ELECTRICAS	331	S2.8	PLANOS ESTRUCTURALES
123	IE-S-DE-10	PLANOS INST ELECTRICAS	332	S4.2	PLANOS ESTRUCTURALES
124	EM-605-B	PLANOS INST ELECTRICAS	333	S4.4	PLANOS ESTRUCTURALES
125	IE-DM-02	PLANOS INST ELECTRICAS	334	S4.5	PLANOS ESTRUCTURALES
126	2.IE.B3.TP	PLANOS INST ELECTRICAS	335	S4.6	PLANOS ESTRUCTURALES
127	1.IE.B.MEV	PLANOS INST ELECTRICAS	336	S4.8	PLANOS ESTRUCTURALES
128	IE-S-DE-08	PLANOS INST ELECTRICAS	337	S4.9D	PLANOS ESTRUCTURALES
129	IE-DE-02	PLANOS INST ELECTRICAS	338	S4.10D	PLANOS ESTRUCTURALES
130	2.IE.B2.TP	PLANOS INST ELECTRICAS	339	S5.1	PLANOS ESTRUCTURALES
131	EM-601-B	PLANOS INST ELECTRICAS	340	S5.3	PLANOS ESTRUCTURALES
132	IE-S-DE-09	PLANOS INST ELECTRICAS	341	S5.4	PLANOS ESTRUCTURALES
133	1.IE.S.EV	PLANOS INST ELECTRICAS	342	S5.5	PLANOS ESTRUCTURALES
134	EM-607-B	PLANOS INST ELECTRICAS	343	S5.6	PLANOS ESTRUCTURALES
135	ED-505-B	PLANOS INST ELECTRICAS	344	S7.8	PLANOS ESTRUCTURALES
136	2.IE.S.EV	PLANOS INST ELECTRICAS	345	S5.7	PLANOS ESTRUCTURALES
137	ET-610-B	PLANOS INST ELECTRICAS	346	S5.8	PLANOS ESTRUCTURALES
138	4.IE.CCTPG	PLANOS INST ELECTRICAS	347	S5.9D	PLANOS ESTRUCTURALES
139	3.IE.S.EV	PLANOS INST ELECTRICAS	348	S5.10D	PLANOS ESTRUCTURALES
140	EM-602-B	PLANOS INST ELECTRICAS	349	S5.11D	PLANOS ESTRUCTURALES
141	ED-505-B	PLANOS INST ELECTRICAS	350	S5.12D	PLANOS ESTRUCTURALES
142	ED-502-B	PLANOS INST ELECTRICAS	351	S7.1	PLANOS ESTRUCTURALES
143	IM-S-DM-06	PLANOS INST ELECTRICAS	352	S7.2	PLANOS ESTRUCTURALES
144	2.IE.AP.EV	PLANOS INST ELECTRICAS	353	S7.4	PLANOS ESTRUCTURALES
145	ED-501-B	PLANOS INST ELECTRICAS	354	S7.5	PLANOS ESTRUCTURALES
146	IM-S-DM-07	PLANOS INST ELECTRICAS	355	S5.12D	PLANOS ESTRUCTURALES
147	ED-506-B	PLANOS INST ELECTRICAS	356	S7.2	PLANOS ESTRUCTURALES
148	4.IM.S.MV	PLANOS INST ELECTRICAS	357	S7.6	PLANOS ESTRUCTURALES
149	5.IM.S.PS	PLANOS INST ELECTRICAS	358	S7.7D	PLANOS ESTRUCTURALES
150	6.IM.S.SI	PLANOS INST ELECTRICAS	359	S1.1	PLANOS ESTRUCTURALES
151	9.IE.CCG	PLANOS INST ELECTRICAS	360	S5.10D	PLANOS ESTRUCTURALES
152	3.IE.AP.EV	PLANOS INST ELECTRICAS	361	S1.3	PLANOS ESTRUCTURALES
153	4A.IE.CCTP	PLANOS INST ELECTRICAS	362	S1.10	PLANOS ESTRUCTURALES
154	ED-501-B	PLANOS INST ELECTRICAS	363	S1.4	PLANOS ESTRUCTURALES
155	4B.IE.CCTP	PLANOS INST ELECTRICAS	364	S1.6	PLANOS ESTRUCTURALES
156	9B.IE.CC	PLANOS INST ELECTRICAS	365	S1.9	PLANOS ESTRUCTURALES
157	4.IE.AP.EV	PLANOS INST ELECTRICAS	366	S1.11D	PLANOS ESTRUCTURALES
158	IE-AP-DE-07	PLANOS INST ELECTRICAS	367	S1.13	PLANOS ESTRUCTURALES
159	5B.IE.CIL	PLANOS INST ELECTRICAS	368	S1.15	PLANOS ESTRUCTURALES
160	IE-AP-DE-05	PLANOS INST ELECTRICAS	369	S1.16	PLANOS ESTRUCTURALES
161	6A.IE.CCIL	PLANOS INST ELECTRICAS	370	S1.17	PLANOS ESTRUCTURALES
162	EM-602-B	PLANOS INST ELECTRICAS	371	S1.22D	PLANOS ESTRUCTURALES
163	6B.IE.CCIL	PLANOS INST ELECTRICAS	372	S7.11D	PLANOS ESTRUCTURALES
164	IE-AP-DE-06	PLANOS INST ELECTRICAS	373	S1.18	PLANOS ESTRUCTURALES
165	6.IE.CCILG	PLANOS INST ELECTRICAS	374	S1.20	PLANOS ESTRUCTURALES
166	7A.IE.CCD	PLANOS INST ELECTRICAS	375	S1.19	PLANOS ESTRUCTURALES
167	EM-608-B	PLANOS INST ELECTRICAS	376	S1.21	PLANOS ESTRUCTURALES
168	7B.IE.CCD	PLANOS INST ELECTRICAS	377	S1.23	PLANOS ESTRUCTURALES
169	7.IE.CCDG	PLANOS INST ELECTRICAS	378	S1.24	PLANOS ESTRUCTURALES
170	8.IE.CPT	PLANOS INST ELECTRICAS	379	S1.26	PLANOS ESTRUCTURALES
171	EM-600-B	PLANOS INST ELECTRICAS	380	S1.27	PLANOS ESTRUCTURALES
172	9A.IE.CC	PLANOS INST ELECTRICAS	381	S1.28	PLANOS ESTRUCTURALES
173	ED-503-B	PLANOS INST ELECTRICAS	382	S1.29	PLANOS ESTRUCTURALES
174	4.IE.B2.D	PLANOS INST ELECTRICAS	383	S1.31	PLANOS ESTRUCTURALES
175	ED-504-B	PLANOS INST ELECTRICAS	384	S4.5	PLANOS ESTRUCTURALES
176	ED-500-B	PLANOS INST ELECTRICAS	385	S1.32D	PLANOS ESTRUCTURALES
177	EM-600-B	PLANOS INST ELECTRICAS	386	S2.1	PLANOS ESTRUCTURALES
178	ED-506-B	PLANOS INST ELECTRICAS	387	S2.2	PLANOS ESTRUCTURALES
179	ED-502-B	PLANOS INST ELECTRICAS	388	S2.3	PLANOS ESTRUCTURALES
180	ED-504-B	PLANOS INST ELECTRICAS	389	S2.4	PLANOS ESTRUCTURALES
181	ED-503-B	PLANOS INST ELECTRICAS	390	S2.5	PLANOS ESTRUCTURALES
182	5.IE.B2.DI	PLANOS INST ELECTRICAS	391	S2.6	PLANOS ESTRUCTURALES

Resolución de Permiso de Construcción No. 0369-2023 de fecha 03 de noviembre de 2023

183	EM-603-B	PLANOS INST ELECTRICAS	392	S2.7	PLANOS ESTRUCTURALES
184	1.IE.B1.CE	PLANOS INST ELECTRICAS	393	S2.8	PLANOS ESTRUCTURALES
185	EM-604-B	PLANOS INST ELECTRICAS	394	S2.9	PLANOS ESTRUCTURALES
186	EM-605-B	PLANOS INST ELECTRICAS	395	S4.2	PLANOS ESTRUCTURALES
187	EM-606-B	PLANOS INST ELECTRICAS	396	S4.3	PLANOS ESTRUCTURALES
188	EM-601-B	PLANOS INST ELECTRICAS	397	S4.6	PLANOS ESTRUCTURALES
189	EM-607-B	PLANOS INST ELECTRICAS	398	S4.7	PLANOS ESTRUCTURALES
190	EM-603-B	PLANOS INST ELECTRICAS	399	S4.8	PLANOS ESTRUCTURALES
191	EM-604-B	PLANOS INST ELECTRICAS	400	S4.9	PLANOS ESTRUCTURALES
192	EM-606-B	PLANOS INST ELECTRICAS	401	S4.10D	PLANOS ESTRUCTURALES
193	EM-608-B	PLANOS INST ELECTRICAS	402	S5.1	PLANOS ESTRUCTURALES
194	ET-600-B	PLANOS INST ELECTRICAS	403	S5.3	PLANOS ESTRUCTURALES
195	ET-601-B	PLANOS INST ELECTRICAS	404	S5.6	PLANOS ESTRUCTURALES
196	ET-602-B	PLANOS INST ELECTRICAS	405	S5.7	PLANOS ESTRUCTURALES
197	ET-603-B	PLANOS INST ELECTRICAS	406	S5.8	PLANOS ESTRUCTURALES
198	ET-604-B	PLANOS INST ELECTRICAS	407	S5.9	PLANOS ESTRUCTURALES
199	ET-605-B	PLANOS INST ELECTRICAS	408	S5.11D	PLANOS ESTRUCTURALES
200	ET-606-B	PLANOS INST ELECTRICAS	409	S5.13D	PLANOS ESTRUCTURALES
201	7.IE.B2.PT	PLANOS INST ELECTRICAS	410	S7.3	PLANOS ESTRUCTURALES
202	ET-607-B	PLANOS INST ELECTRICAS	411	S7.4	PLANOS ESTRUCTURALES
203	ET-608-B	PLANOS INST ELECTRICAS	412	S7.5	PLANOS ESTRUCTURALES
204	ET-609-B	PLANOS INST ELECTRICAS	413	S7.6	PLANOS ESTRUCTURALES
205	4.IE.B1.D	PLANOS INST ELECTRICAS	414	S7.9	PLANOS ESTRUCTURALES
206	1.IE.B2.CE	PLANOS INST ELECTRICAS	415	S1.1	PLANOS ESTRUCTURALES

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

DIOS UNION LIBERTAD

Liduvina Janet Hernández de Flores

Jefatura del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano, con delegación de Dirección Ejecutiva de fecha 3 de marzo de 2023

COAMSS OPAMSS

Edward Stanley Quintanilla Martínez

Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano

Anexo 5

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 9817047

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

02978737

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACION EXTRACTADA

Número de Solicitud : 06202300152366

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60016978-00000, de Naturaleza Urbana, con un área de 172,357.3900 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en NEJAPA SAN SALVADOR, UBIC.HACIENDA MAPILAPA LOTE 4 (REMEDICION) , correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes :
1.- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO A favor de CORCHO Y LATA, SOCIEDAD ANONIMA - CORLA, S.A., con un Derecho de 100% de SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. un monto de ***0 Dólares, equivalentes a 0 Colones ***. para un Plazo de 0 (Meses), SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. Notario VEGA ALVAREZ, CLAUDIA ELISA. Bajo el asiento de Inscripción número 6 de la Matrícula 60016978-00000

Restricción(es) del Inmueble : No tiene

Alerta(s) del Inmueble : No tiene

Presentaciones : No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de ROSELYN CAROLINA MENENDEZ VASQUEZ, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 11:05:05, del día once de Octubre del año dos mil veintitres .-

Derechos: $8.86

Elaborado por : CARMEN ANDREA CHAVEZ DE OVIEDO

Lic. Tomás Herrera García
Registrador Auxiliar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCION DEL CENTRO República de El Salvador, C.A.

06202300152366 ROSELYN CAROLINA MENENDEZ VASQUEZ

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 9817048

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

02978736

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CERTIFICACION EXTRACTADA

Número de Solicitud : 06202300152366

El Suscrito Registrador, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60226232-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 57,056.8500 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en HDA MAPILAPA PORCION A, HDA MAPILAPA , correspondiente a la ubicación geográfica de NEJAPA, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1.-PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROGRESO E INVERSIONES, 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 ROSELYN CAROLINA MENENDEZ VASQUEZ, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 11:02:52, del día once de Octubre del año dos mil veintitres .-

Derechos: $8.86

Elaborado por : CARMEN ANDREA CHAVEZ DE OVIEDO

Lic. Tomás Herrera García
Registrador Auxiliar

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCION DEL CENTRO República de El Salvador, C.A.

06202300152366 ROSELYN CAROLINA MENENDEZ VASQUEZ

No. de Transacción
062023054850

CNR Centro Nacional de Registros

Norte

Mapa / Parcela	0609R10/1431
Area	172305 6096 m2
Perimetro	1980 4909 m
Uso	EXPLOTACION
Matrícula / Index /Propietario (s) según SIRyC	0609078:00000 PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROGRESO E INVERSIONES, S A DE C V
Libro / ins y otros	SIRyC –> -
Frentes	
Cta Alcaldía	
Dirección	CARRETERA A QUEZALTEPEQUE KM 22, NUMERO S/N, GRANJA EL MILAGRO, NEJAPA, SAN SALVADOR
Colindantes	**0609R10(35) - CAMPOS VILLATORO, FREDIS ALBERTO** **0609R10(101) - TRES MONTAÑAS, S.A. DE C.V.** **0609R10(1116) - AGRICOLA Y LOTIFICACIONES, SOCIEDA ANONIMA - AGRICOLA Y LOTIFICACIONES, S.A.** **0609R10(1430) - TRES MONTAÑAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TRES MONTAÑAS, S.A. DE C.V.** **- 0609R10(50062)** **- 0609R10(50064)**
Antecedente catastral	No Transacción. 062023030385 Inicio Proceso en fecha 2023-06-23 13 38 46 0 Actual
Otros datos	Categoría = 01 SIRyC –> - *Observación general ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062023030385 LA FECHA 23-JUN-23* ***********LA MATRICULA 60473265- SE VICULA EN LA PARCELA 50035* *ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA EN EL EMPALME #SS1 0080 Y SS1109 HA* *SEGUN BASE DE DATOS DIFIERE DIRECCION DEL INMUEBLE* *matricula 60473265 corresponde a derecho de via de proyecto: "Diseño y construcción de la Carretera Apopa-Sitio del Niño, tramo Sitio del Niño Intersección Nejapa-Boulevard Constitución"*

NOTA:
"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método utilizado para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser considerados 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".

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DEPARTAMENTO DE CONCESIONALIZACIÓN

Firma.
CELIA CAROLINA PADILLA MARTINEZ
Fecha: 30-11-2023, 09:36:07

No. de Transacción
062023054850

CNR Centro Nacional de Registros

Norte

Mapa / Parcela	0609R10/35
Area	56986.4211 m2
Perímetro	1369.4543 m
Uso	EXPLOTACION
Matrícula / índex /Propietario (s) según SIRyC	60088015-00000 CAMPOS VILLATORO, FREDIS ALBERTO
Libro / ins y otros	SIRyC --> 60088015-
Frentes	50032(C) LONG = 10.7mts 50044(C) LONG = 9.5mts 50059(C) LONG = 118.5mts 50063(C) LONG = 176.9mts suma = 315.5 mts
Cta Alcaldía	
Dirección	CALLE ANTIGUA A QUEZALTEPEQUE, NUMERO S/N, NEJAPA, SAN SALVADOR
Colindantes	0609R10(101) - 0609R10(575) - INVERSIONES HABITACIONALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE INVERHABIT, S.A. DE C.V. 0609R10(580) - CAMPOS VILLATORO, FREDIS ALBERTO 0609R10(581)-CAMPOS VILLATORO, FREDIS ALBERTO 0609R10(584) - FUNDACION SALVADOREÑA DE APOYO INTEGRAL - FUSAI 0609R10(912) - LOPEZ DE AYALA, TERESA DE JESUS 0609R10(913) - MIRANDA ROSALES, ADELINA 0609R10(914) - MIRANDA GAMERO, CRISTINA 0609R10(915) - JIMENEZ DE MARTINEZ, ANA VILMA 0609R10(916) - MIRANDA DE JIMENEZ, NICOLASA DE JESUS 0609R10(917) - HERNANDEZ MIRANDA, MEYLIN ROXANA 0609R10(918) - VASQUEZ MEJIA, MARIA SANTOS 0609R10(919) - ARDON AGUILAR, PEDRO OSVALDO 0609R10(920) - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR - FONAVIPO 0609R10(1024) - MUNICIPIO DE NEJAPA 0609R10(1430) - TRES MONTAÑAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TRES MONTAÑAS, S.A. DE C.V. 0609R10(1431) - PROGRESO E INVERSIONES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V. - 0609R10(50064) - 0609R10(50080) - 0609R10(50090)
Antecedente catastral	No Transacción 062015005309 Inicio Proceso , en fecha 2015-06-11 10:08:20.0 Actual
Otros datos	Categoria = 01 SIRyC --> 60088015- *Observación general = ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062015005309 LA FECHA 11-JUN-15* ************ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA COMPRENDIDO EN EL EMPALME SS 1108 BD Y SS 1109 BA* *ES AFECTADO POR UN BIEN NACIONAL SE RELACIONA CON LA FICHA 0093* *CONCURREN CATEGORIAS 07 Y 09*

NOTA:
"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método utilizado 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".

Firma:
CELIA CAROLINA PADILLA MARTINEZ
Fecha: 13-2023, 09:40:28

Anexo 6

Dirección Hacienda Mapilapa Porción A, Hacienda Mapilapa,

Jurisdicción de Nejapa.

Departamento de San Salvador

San Salvador, 05 de septiembre de 2023.

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE SUBURBIO URBANO

A. Información de carácter general.

Propiedad de: Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable
Solicita: Eduardo Vidal por TERNOVA

A presentar a: TERNOVA

Presenta: Ing. Carlos M Hernández PV-02062010

Propósito y uso del valúo: Actualización del valor de mercado del inmueble (valor actual del terreno).

Insumos claves utilizados y limitaciones.

Copia simple digital de escritura de propiedad del inmueble, levantamiento de información e inspección de campo (no levantamiento topográfico), consulta Catastral, Ubicación Catastral, Plano de levantamiento topográfico en formato digital.

Fecha de inspección: jueves, 24 de agosto de 2023.

Fecha de inspección: martes, 05 de septiembre de 2023.

B. Información específica para inmuebles urbanos y rurales de uso general.

1. Descripción del entorno.

1.1. Ubicación según datos registrales.

Situado en Hacienda Mapilapa, Porción A, correspondiente a la ubicación geográfica de Nejapa, Departamento de San Salvador.

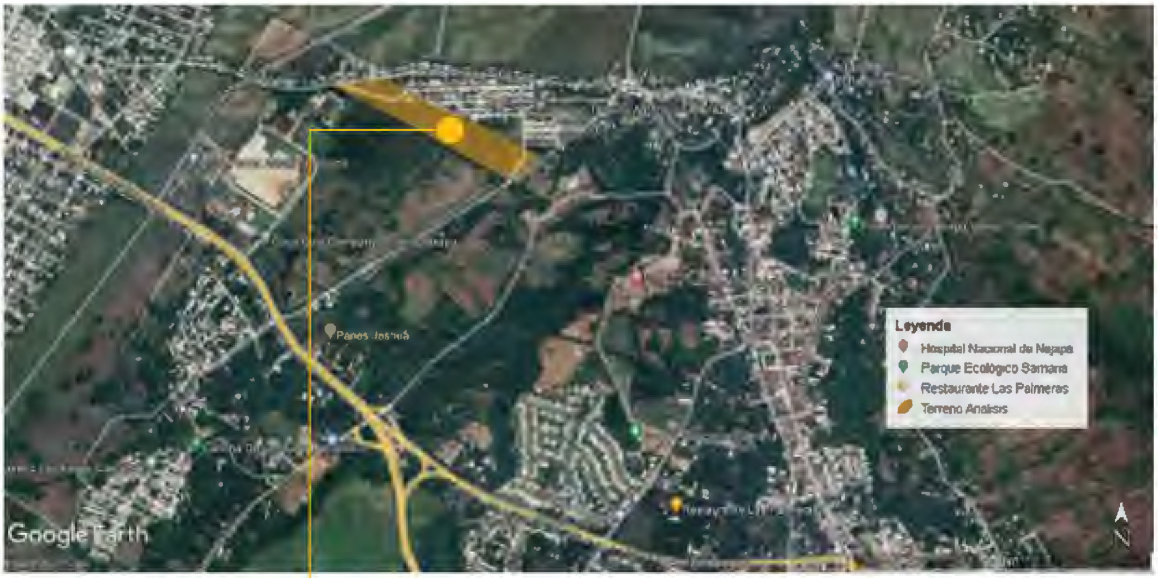
1.2. Ubicación actual.

Calle Antigua Nejapa – Quezaltepeque, Cantón Galera Quemada, Caserío Calle Vieja, Terreno atrás de Plantel Coca-Cola Nejapa y contiguo a Comunidad Galera Quemada, jurisdicción de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Identificación catastral: 0609R10-35

Coordenadas geográficas: 13°49'12.54"N , 89°14'24.02"O.

Imagen general de ubicación y entorno inmediato.



Inmueble---

1.3. Localización y entorno socio-económico.

El inmueble se ubica sobre Calle Antigua Nejapa – Quezaltepeque, y tiene acceso a Autopista Nueva Nejapa – Quezaltepeque en el Kilometro 22, zona con predominancia de uso de bodega y almacenaje, en calle antigua predomina el uso habitacional de tipo asentamiento, y terrenos de uso agrícola. En su entorno inmediato partiendo desde el inmueble se encuentran en costado Norponiente Plantel Coca Cola en colindancia. En esa misma dirección a 600 metros plantel Planta Asfáltica DISA. En dirección Suroriente en 3.2 kilómetros Residencial y Centro

Comercial Metrópolis San Gabriel. En dirección Oriente a 6.6 kilometros en centro urbano del municipio de Nejapa. En el sector existe un creciente desarrollo de inmuebles para bodegaje y almacenamiento, lo que ha potenciado el desarrollo urbanístico y equipamiento de infraestructura urbana. A pesar que el inmueble no se encuentra sobre la carretera principal existe muy buena factibilidad de acceso, contando con dos puntos de acceso desde la calle antigua que comunica a dos puntos en la Autopista nueva de Nejapa – Quezaltepeque, siendo favorable para el uso de bodegaje almacenamiento. La zona urbanizada inmediata cuenta con todos los servicios básicos públicos y privados, aunque el inmueble es de tipo rustico existe la factibilidad de equipamiento con todos los servicios básicos. Por lo antes expuesto la calificación de la ubicación del inmueble es considerada como buena.

Las principales actividades económicas en el sector están relacionadas al comercio, almacenaje, bodegaje, centros de distribución o bodegas centrales de negocios de mayores, por lo que los empleados de estas zonas y visitantes demandan otros bienes y servicios menores que son suplidos por tiendas locales. En cuanto al sector rural cercano se observa presencia y explotación de caña. Según el Censo[1] de Población y Vivienda del año 2007 posee una población proyectada estimada de 36,502 habitantes.

Sector Calle Antigua

Sector Autopista

[1] https://onec.bcr.gob.sv/poblacion-y-estadisticas-demograficas/

1.4. Condiciones y factibilidad de las vías de acceso.

La ubicación geográfica le brinda acceso y equipamiento vial a carretera principal, Autopista Nejapa-Quezaltepeque con transitabilidad inter-departamental (San Salvador- Redondel Claudia Lars La Libertad-Sonsonate-Santa Ana), quees un corredor logístico ya que se intercomunica con carreteras principales para todo el interior del país y a fronteras. Así como su interconexión inter-municipal y con otras calles secundarias pero no menos importantes: Calle Vieja Nejapa-Quezaltepeque, Calle a San Antonio, y a Mapilapa, estas últimas por el uso y desplazamiento de la producción agrícola principalmente caña.

Acceso directo: Al inmueble en costado Poniente sobre Calle Antigua a Nejapa, que a su vez conecta con Autopista en km 22 1/2. En costado Oriente sobre Calle La Granja

Tipo de rodaje: concreto asfaltico y balastro, concreto asfaltico y concreto hidráulico. Respectivamente.

Estado del rodaje, regular-intermadio ; y muy buen estado. Respectivamente.

Calle Antigua a Nejapa

Calle La Granja

1.5. Descripción de la condición de los servicios básicos públicos y privados.

Posee el entorno agua potable, energía eléctrica, servicios de telefonía móvil y fija, servicio de cable e internet, además de transporte público entre otros.

Servicio o infraestructura en la zona.		
Servicio / infraestructura	**Dotación**	**Observación**
Cordón-Cuneta	Si posee	Zona urbana no consolidada, es decir se ha equipado deforma progresiva, por tal razón los servicios se van dotando a cada inmueble que lo solicita de forma independiente.
Acera	No posee	
Agua Potable	Posee factibilidad	
Aguas Negras	Posee factibilidad	
Aguas Lluvias	Si posee	
Electricidad	Si posee	
Alumbrado Publico	Si posee	
Tren de aseo	Si posee	
Entorno Social	Regular -Bueno	
Seguridad Publica	Regular-Buena	
Otros centros de servicio		

1.6. Descripción del vecindario o colonia.

Zona forma parte del sector en transición de urbano-rural del municipio de Nejapa, siendo beneficiado por su accesibilidad y cercanía al corredor comercial e industrial de Autopista Nejapa-Quezaltepeque. De forma directa se encuentran inmuebles de uso no habitacional (Plantel Coca Cola Nejapa en colindancia) y Habitacional (Asentamiento en colindancia). Predominando el uso de comercio-servicio. Las construcciones predominantes son de mampostería mixta. Los factores que más influyen en la comercialización de este tipo de bienes inmuebles son, ubicación, acceso a carreteras principales (factibilidad de intercomunicación por vía terrestre para las principales carreteras del país siendo optimo en localización logística, dada la factibilidad de intercomunicación a las principales carreteras que comunican con todo el territorio nacional), y el resguardo de riesgos naturales.

2. Descripción del terreno.

2.1. Área del inmueble y medidas perimetrales.

El inmueble está compuesto por un cuerpo inscrito que contiene descripción técnica con rumbos y distancias, que delimitan el perímetro.

Cuerpo	Matricula	Área Registral	Área Estimada Catastral	Área Estimada física
	60226232-00000	57,056.85 m2	56,981.00 m2	57,117.62 m2
	Suma	57,056.85 m2	56,981.00 m2	57,117.62 m2
		81,636.94 Vr2	81,528.41 Vr2	81,723.89 Vr2
		8.16 Mz	8.15 Mz	8.17 Mz

El objetivo del informe es determinar el valor del inmueble y no la cabida real del inmueble, por tal razón solo se detallan algunos elementos. Físicamente el perímetro del inmueble se encuentra delimitado de forma parcial.

Cuadro de colindancias (según escritura).		
Costado	Tramos - Longitud	*Colindante*
Norte	2 tramo	Caserío Calle vieja, y Calle antigua a Nejapa
Oriente	4 tramos	Fundación Salvadoreña de Apoyo Integral
Sur	1 tramo	INVERHABIT S.A. de C.V. y Calle La Granja
Poniente	3 tramos	Inmobiliaria San Rafael , Tres Montañas S.A. de C.V.

Delimitación estimada del perímetro del inmueble [------].

2.2. Vocación y uso de suelo

Zona clasificada como: Agropecuario

Uso actual del terreno: Solar baldío, utilizado por lugareños para pasto de ganado.

Mejor uso: Almacenamiento, bodegaje.

Forma del terreno: Irregular, delimitado parcialmente con elementos constructivos formales por los colindantes, o cerco vivos.

Relieve y pendientes del terreno: Ondulado (5 - 12%) con leves terrazas conformadas para sectores utilizados como canchas.

2.3. Descripción de la vegetación existente.

cobertura vegetal: Cobertura vegetal, menor grama o plantaciones de jardinería. Árboles y arbustos de forma dispersa.

2.4. Calidad y clasificación del suelo.

la calidad del suelo es adecuada para el uso actual, clasificada como un suelo de tipo limo-arenoso, con capa de material orgánico.

2.5. Servidumbres, cercos, manantiales y otros aspectos relevantes.

Servidumbre: no es sirviente, ni dominante.

Cercos: inmueble delimitado de forma parcial, por elementos constructivos formales de colindantes, cercos propios de tipo poste de madera y vivos.

Elementos naturales, culturales y turísticos: no existentes, sin embargo, el inmueble es atravesado por Quebrada el Paterno.

2.6. Observación del terreno.

El terreno se encuentra delimitado de forma parcial con elementos constructivos formales pertenecientes a los colindantes. Al no estar secado de forma completa se es utilizado por los lugareños como lugar de paso abierto, zona de pasto para ganado y recreación por existir una cancha conformada. Y un sector es utilizado como depósito de chatarra y/o basura

Por no estar delimitado de forma completa y colindar con asentamiento de tipo habitacional se recomienda la delimitación del terreno por cercos fijos y realizar trámites de remedición, ya que existe diferencia entre el perímetro descrito en escritura y el presentado en levantamiento topográfico, o en su defecto realizar el acotamiento del inmueble según dato registral.

3. Descripción de la infraestructura física del inmueble

En interior del inmueble no se observa construcción o infraestructura que sea sujeta de valoración.

3.1. Condiciones de conexión energía eléctrica ,descarga y tratamiento de aguas

Aguas servidas: no posee sistema de descarga.

Aguas negras: no posee sistema de descarga.

Aguas pluviales: descarga superficial a sistema de red de drenaje público.

Desechos o residuos: existe tren de aseo municipal, sin embargo no es usuario activo.

Servicio e instalaciones energía eléctricas: no posee, pero existe factibilidad.

4. Descripción del entorno ecológico.

El entorno y condiciones ambientales aparentes son compatible al uso del inmueble, no se observa contaminación o riesgos naturales o físicos aparentes. Se recomienda traites en OPAMSS para cambio de uso, y verificar datos del entorno ecológico.

5. riesgos fundamentados y consideraciones.

En la valuación del terreno se consideró el área registral y se cotejo con el área estimada según inspección, dado que no es el objetivo de informe verificar la cabida real del inmueble con la precisión de un levantamiento topográfico. sin embargo, se recomienda realizar delimitación física del inmueble y/o diligencias de remedición.

Para determinar el valor del terreno se ha considerado el valor promedio del análisis de homogenización.

6. Situación legal

El inmueble está compuesto por un solo cuerpo físico y registral, Inscrito al sistema actual SIRyC con Matrícula 60226232-00000 a favor de Progreso e Inversiones, Sociedad Anonima de Capital Variable – Progreso e Inversiones S.A. de C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad.

No tiene Gravámenes, Restricciones, Presentaciones a la fecha (se anexa copia de certificación extractada).

7. Valor del inmueble (cuadro de valores)

El valor del bien se basa en las condiciones en la fecha del valúo. estableciendo el valor de mercado a partir del enfoque comparativo o de mercado, con base a homogenización[2] de valores.

El valúo no incluye pagos de impuestos o derechos que deban correr a cargo de un comprador potencial, por lo tanto, el valor del inmueble no considera gastos de esa naturaleza.

Valor de mercado del terreno = $2,120,000,00

Valor de mercado del terreno Dos millones Ciento Veinte Mil punto Cero Dólares de Los Estados Unidos de América.

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

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

Ing. Carlos Hernández
Código Autorización PV02062010.
No Asiento Registral PV–0164–2011
miércoles, 30 de agosto de 2023

[2] Art 28 , "a"; NRP-27.

Tabla de Homologación valor del inmueble

Resumen Analisis de valor de terreno	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Area Escritura m2	Total
Valor de referencia de venta (máximo):	$ 41.60	$ 29.08	57,056.85	**$ 2,373,693.44**
Valor de referencia de Compra(Min):	$ 32.71	$ 22.86		$ 1,866,306.64
Valor recomendable C/V :	$ 38.14	$ 26.66		$ 2,176,417.83
Valor de Venta rápida	$ 26.17	$ 18.29		$ 1,493,045.31

ANEXOS:

UBICACIÓN CATASTRAL

DETALLES DE PLANTA DE ESPACIOS

REGISTRO FOTOGRAFICO.

INFORME DE VALÚO DE INMUEBLE

TERRENO USO INDUTRIAL-ALMACENAMIENTO

Sitio conocido como El Cambio de la Hacienda Mapilapa, Carretera a Quezaltepeque, En Kilometro 22, Granja El Milagro, Jurisdicción del Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Propiedad de:

Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable

A solicitud de:

TERNOVA.

San Salvador, 08 de agosto de 2023.

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE SUBURBIO URBANO

A. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE.

PROPIEDAD DE: Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable.
SOLICITA: Eduardo Vidal por TERNOVA
A PRESENTAR A: TERNOVA
PRESENTA: Ing. Carlos Hernández PV-02062010

PROPOSITO Y USO DEL VALÚO: Actualización del valor de mercado del inmueble (valor actual del terreno), por modificación de área registral por proceso de remedición.

INSUMOS CLAVES UTILIZADOS Y LIMITACIONES: Escritura de remedición del inmueble, Plano de Levantamiento Topográfico, Inspección de campo (No Levantamiento topográfico), consulta Catastral, Ubicación Catastral.

FECHA DE INSPECCIÓN: martes, 18 de julio de 2023
FECHA ELABORACIÓN DE INFORME: martes, 08 de agosto de 2023

UBICACIÓN REGISTRAL: Sitio conocido como El Cambio de la Hacienda Mapilapa, Carretera a Quezaltepeque Kilómetro 22, Granja El Milagro, Jurisdicción del Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador. Contiguo a Plantel Coca Cola Nejapa. Identificación catastral 0609R10-1431.

SITUACIÓN LEGAL:
El inmueble está compuesto por un solo cuerpo bajo la matricula registral 60016978 - 00000, a favor de Progreso e Inversiones, Sociedad Anónima de Capital Variable - PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad. Según antecedente inmueble afectado por una servidumbre de tránsito sobre una franja de un Área de 3,411.09m2 a favor de la Sociedad Corcho y Lata S.A. de C.V; y una servidumbre voluntaria de alcantarillado y aguas lluvias, gratuita y a

perpetuidad a favor de Corcho y Lata S.A. de C.V. sobre una franja de Área de 1,304.09m2,

Gravamen:
1.- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO A favor de CORCHO Y LATA, SOCIEDAD ANONIMA - CORLA, S.A., con un Derecho de 100% de SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. un monto de ***0 Dólares, equivalentes a 0 Colones ***. para un Plazo de 0 (Meses), SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. Notario VEGA ALVAREZ, CLAUDIA ELISA. Bajo el asiento de Inscripción número 6 de la Matrícula 60016978-00000.

Lo antes expuesto según Razón y Constancia de Inscripción Remedición de Inmueble, se recomienda anexar Certificación Extractada del inmueble.

B. INFORMACIÓN ESPECÍFICA PARA INMUEBLES DE URBANOS Y RURALES DE USO GENERAL.

i. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO.

1. UBICACIÓN-LOCALIZACIÓN.

El inmueble se ubica en Autopista que de San Salvador comunica al municipio de Nejapa y Quezaltequepe, Departamento de San Salvador, Kilometro 22 (tramo de Nejapa-Quezaltepeque), Lugar conocido anteriormente como El Cambio de Hacienda Mapilapa, Granja El Milagro, Hoy Plantel Coca Cola Nejapa. en el sector se han desarrollado zonas de tipo residencial, algunas áreas rusticas con cultivo de caña y otros sin cultivar, pequeñas fincas familiares y estructuras de uso industrial y/o servicios. La zona cuenta con los servicios básicos de agua potable, drenaje de aguas lluvias, energía eléctrica, telefonía y transporte público. Las aguas negras son tratadas de forma independiente, tanto en los proyectos residenciales, industriales y de servicios específicos, han diseñado e implementado sus propios sistemas para el manejo de aguas residuales y de desechos, sin embargo, el inmueble cuenta con servicio de aguas negras, según lo manifestado en constancia emitida por alcaldía (documento que se anexa), siendo un extra que no tienen todos los inmuebles de la zona.

Partiendo del inmueble en dirección nor-poniente contiguo se ubica el Plantel Coca-Cola Nejapa, en esa misma dirección a 2.8Km centro urbano del municipio de Quezaltepeque. En dirección sur-oriente a 1.0 Km Urbanización Quintas San Antonio, a 2.1km Centro Comercial Metrópolis San Gabriel, en esa misma dirección a 6.5 Km Redondel Integración con Carretera de Oro y Bulevar Constitución. En dirección Oriente a 1.4 Km se localiza el centro Urbano del Municipio de Nejapa. Por lo antes expuesto la calificación de la ubicación del inmueble es considerada como muy buena a excelente. Por la localización estratégica para la logística en la zona existe una demanda de inmuebles para uso de bodegaje y almacenamiento, lo que incide en mayor demanda y menor oferta, causando precios al alza.

2. CONDICIONES Y FACTIBILIDAD DE LAS VÍAS DE ACCESO

ACCESO DIRECTO: Principal por Autopista Quezaltepeque-Nejapa (RN07W), de forma secundaria por Calle La Granja que comunica a Comunidad Calle Vieja y al casco urbano del Municipio.

TIPO DE RODAJE: Concreto Hidráulico ESTADO DEL RODAJE: Bueno, en calle principal (Autopista). En calle segundaria de concreto asfaltico en muy buen estado, y concreto hidráulico en intermedio estado (Calle La Granja).

3. DESCRIPCIÓN DE LA CONDICIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

SERVICIO O INFRAESTRUCTURA	CUALIFICACIÓN SEGÚN ESTADO		
	INMUEBLE	ENTORNO	OBSERVACIÓN
ACERA:	Si posee	Si posee	Predominan en la zona áreas para bodega de tipo industrial y áreas de servicios comerciales varios. Además, núcleos residenciales privados,
CUNETAS:	Si posee	Si posee	
CORDONES:	Si posee	Si posee	
A. POTABLE:	Posee factibilidad	Si posee	
A. NEGRAS:	Sistema individual (habitacional).	Sistema individual y Red Publica	
A. LLUVIAS:	Si posee	Si posee	
E. ELÉCTRICA:	Si posee	Si posee	
ALUMBRADO PUB.:	Si posee	Si posee	
TREN DE ASEO:	Existe factibilidad	Si posee	
ENTORNO SOCIAL:	Bueno	Bueno	
SEGURIDAD PUBLICA:	Bueno	Bueno	
OTROS CENTROS DE SERV.:	En el área urbana de Nejapa: panaderías, carpinterías, centros educativos, planta de desechos sólidos, parque, mercado, policía, casa comunal y de cultura.		

4. DESCRIPCIÓN DEL VECINDARIO O COLONIA.

Zona denominada corredor comercial e industrial, las construcciones predominantes son de tipo formal, destinadas para el uso de almacenaje (bodega), comercio-servicio, y habitacional de tipo complejo urbano. Los factores que más influyen en la comercialización de este tipo de bien es la factibilidad de intercomunicación por vía terrestre para las principales carreteras del país siendo optimo en localización logística, dada la factibilidad de intercomunicación a las principales carreteras que comunican con todo el territorio nacional. Además, existe un creciente desarrollo urbanístico de tipo residencial y comercial que aumentan la demanda de bienes y servicios, incidiendo en mayor utilización de los centros comerciales existentes e impulsando el crecimiento de ellos.

ii. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

1. ÁREA DEL INMUEBLE.

El inmueble está conformado por un solo cuerpo, cuenta con descripción técnica con rumbos, distancias y colindancias, que delimitan el perímetro, según detalla diligencias y escritura de remedición:

Cuerpo	Área Registral (Escritura)	Área Estimada Catastral
60016978-00000	172,357.39 m2	
SUMA	172,357.39 m2	172,413.82 m2
	246,608.95 Vr2	246,689.69 Vr2
	24.66 Mz	24.67 Mz

Área Registral	172,357.39 m2
Área de Servidumbre de transito	3,411.09 m2
Área de Servidumbre de Alcantarillado y aguas lluvias	1,304.09 m2
Área Útil	167,642.21 m2
	23.99 Mz

MEDIDAS PERIMETRALES.

Según escrituras provistas, descripción técnica con rumbos y distancias. El inmueble forma y está constituido por un solo cuerpo registral, sin embargo, existen dos áreas gravadas como servidumbres, pero no son delimitas ni ubicadas de forma precisa en escritura.

Dado que el objetivo del informe es determinar el valor del inmueble y no la cabida real, solo se detallan algunos elementos. Físicamente el perímetro del inmueble se encuentra delimitado en todo el perímetro.

NORTE: 11 Tramos rectos, Tres Montañas S.A. de C.V.

ORIENTE: 17 Tramos rectos, Lotificación Galera Quemada con calle vecinal de ancho variable de por medio.

PONIENTE: 1 tramo recto, Embotelladora Salvadoreña S.A. de C.V.

SUR: 24 tramos rectos, Lotificación Granja Galera Quemada, con carretera que de Nejapa conduce a Quezaltepeque.

Delimitación del perímetro del inmueble .___

2. VOCACIÓN Y USO DE SUELO.

ZONA CLASIFICADA COMO: Industrial, Almacenamiento y Comercio-Servicio.

USO ACTUAL DEL TERRENO: Espacio Abierto y pasto de ganado vacuno.

MEJOR USO: Almacenamiento.

FORMA DEL TERRENO: Irregular, delimitado con elementos constructivos tapial en costado poniente y norte, en el resto cerco de madera y alambre.

RELIEVE Y PENDIENTES DEL TERRENO: Ondulado (5 - 12%) dominante en el terreno. Se observa en interior del inmueble quebrada de drenaje natural.

3. DESCRIPCIÓN DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE.

COBERTURA VEGETAL: Cobertura vegetal menor, pasto silvestre, arboles nativos.

4. CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La calidad del suelo es adecuada para el uso actual, clasificada como un suelo de tipo limo-arenoso, con presencia de rocas.

5. SERVIDUMBRES, CERCOS, MANANTIALES Y OTROS ASPECTOS RELEVANTES.
   SERVIDUMBRE: Según escritura el inmueble esta afectada por dos servidumbres, especificando la cabida de la extensión superficial de cada servidumbre, pero no la delimita con rumbos y distancias. Existe afectación por quebrada de drenaje de aproximadamente 21,400m2 que reduce el área efectiva útil.

   CERCOS: Inmueble completamente delimitado por elementos constructivos formales de los colindantes en costado poniente y norte, en costado oriente y sur cerco de postes y alambre de púas.

   ELEMENTOS NATURALES, CULTURALES Y TURÍSTICOS: Lugares turísticos-religioso en el casco urbano del municipio durante periodos de fiestas patronales.

OBSERVACIÓN DEL TERRENO: El terreno se encuentra delimitado completamente con elementos cerco formal. Existe diferencia entre el área registral y el dato estimado en ubicación catastral. El inmueble cuenta con tramites y permisos por autoridad de institución competente, lo que garantiza la calificación y el desarrollo de proyectos de infraestructura para uso industrial, bodega, almacenamiento, y los que tengan menores requisitos a los antes listados.

Los tramites, calificaciones, realizados y anexados al documento:

- Calificación de Lugar para proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”, concediendo el uso de suelo para actividades de almacenamiento, Resolución CL 0383-2021OPAMSS.
- Línea de Construcción para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”, sobre Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W y Calle La Granja. Resolución LC 0173-2021 OPAMSS.

- Factibilidad para Drenaje de Aguas Lluvias para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics” Resolución 0099-2021 OPAMSS.

- Factibilidad de Conexión de servicio de agua potable a partir de la red del Sistema Municipal de Aguas Rio San Antonio (SMARSA), para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”. Alcaldía Municipal de Nejapa-SMARSA.

- Factibilidad de conexión de servicio de acueductos a partir de la red de ANDA para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”, Certificado de Factibilidad Nº 496/2021 Ref. Ur. 32.949.2021 ANDA.

- Constancia de conexión de aguas negras a pozo colector, para aguas residuales del tipo ordinario, 28 de junio 2022, Alcaldía Municipal de Nejapa.

- Constancia de Factibilidad de la recolección de residuos sólidos comunes durante el periodo constructivo y de funcionamiento, 06 julio 2021, Alcaldía Municipal de Nejapa.

- Factibilidad de servicio de energía eléctrica, para desarrollar proyecto denominado “Parque Industrial North Logistics”, AES EP-090079-2021

iii. DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL INMUEBLE

Las construcciones existentes en el inmueble, por el tipo y estado de conservación no son sujetas de valuación.

Obras Exteriores: Elementos constructivos que resguardan el terreno general.

OBRAS DE CERRAMIENTO: El perímetro general del terreno está delimitado por cerco de alambre de púas y postes de madera o vegetación.

JARDINERÍA: grama silvestre, con plantas de vegetación menor.

PUERTAS/PORTONES: Portón abatible a base de marcos de acero de tubo industrial y forro de malla ciclón, para acceso al terreno.

CONDICIONES DE DESCARGA Y TRATAMIENTO DE AGUAS

Aguas Servidas: Descarga a sistema individual propio, y factibilidad de servicio público para proyecto de bodega.

Aguas Negras: Descarga a sistema individual propio, y factibilidad de servicio público para proyecto de bodega.

Aguas Pluviales: Descarga a sistema de red de drenaje público.

Desechos o Residuos: Tren de aseo municipal, y factibilidad de servicio público para proyecto de bodega, durante el funcionamiento.

Servicio e Instalaciones energía eléctricas: 120V, y factibilidad de servicio eléctrico para media tensión de 3 fases más neutro.

iv. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECOLÓGICO.

El entorno y condiciones ambientales aparentes, están considerados según planes municipales como zonas de desarrollo residenciales, comercial, industrial y de otros usos productivos, las cuales tienen regulaciones en cuanto al manejo de áreas verdes y de protección socio-ambientales. El entorno se encuentra dentro de esos parámetros.

v. RIESGOS FUNDAMENTADOS Y CONSIDERACIONES.

Para efectos de valuación se consideró el área registral y se cotejo con el área estimada según datos catastral y levantamiento topográfico proporcionado, dado que no es el objetivo del informe verificar o establecer la cabida real del inmueble con la precisión de un levantamiento topográfico. Sin embargo, por el trámite aprobado de Calificación de Lugar y Línea de Construcción se tiene certeza sobre el área física del inmueble que es útil para el desarrollo de cualquier tipo de proyecto.

Se han considerado los servicios y factibilidades aprobadas como valores de ponderación en el valor del terreno, dado que son garantías sobre la capacidad de desarrollo en el inmueble, y que robustecen de forma no especulativa el equipamiento de servicios al inmueble para uso distinto al habitacional, es decir garantizan el desarrollo de un proyecto de tipo almacenamiento, bodegaje o industrial bajo las consideraciones emitidas en los respectivos tramites, constancias y/o permisos.

La quebrada interna que reduce el área útil en aproximadamente 21,400m2, y requiere un manejo hidráulico adecuada, mientras que la mayoría de terrenos disponibles en la zona por ser de menor tamaño no desarrollan esa topografía, ofertando casi el 100% de área útil, siendo esto un factor que afecta el valor del inmueble.

Se recomienda anexar ubicación catastral y certificación extractada, con la información actualizada según remedición.

vi. VALOR DEL INMUEBLE

El Valor del bien se basa en las condiciones en la fecha del valúo. Estableciendo el Valor de Mercado a partir del Enfoque Comparativo o de Mercado, Con base a Homogenización[1] de valores.

El valúo no incluye pagos de impuestos o derechos que deban correr a cargo de un comprador potencial, por lo tanto, el valor del inmueble no considera gastos de esa naturaleza.

[1] Ver Tabla de Homogenización del método comparativo (Art 28 , “a”; NRP-27).

Terreno Parque Industrial North Logistics Km 22	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Area Escritura m2	Total
Valor de referencia de optimo (máximo):	$ 62.94	$ 43.99	172,357.39	**$ 10,848,900.34**
Valor de referencia de Prudencial (Min):	$ 49.92	$ 34.89		$ 8,604,099.93
Valor recomendable C/V :	$ 56.43	$ 39.44		$ 9,726,500.14

RESUMEN VALOR DEL INMUEBLE

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO[2] = $9,726,500.00

VALOR DE MERCADO DEL TERRENO NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS PUNTO CERO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".
El informe de valuación es válido por seis meses máximo, o mientras las condiciones y circunstancias propias del inmueble y su entorno no cambien, regirá lo que suceda primero.

Ing. Carlos Hernández
Código Autorización PV02062010.
No Asiento Registral PV–0164–2011

martes, 08 de agosto de 2023

[2] Considerando el valor promedio del análisis de homogenización.

Tabla de Homologación valor del inmueble.

Tabla de Homologenización Metodo Comparativo ®					
Factor	**Sujeto Terreno Parque Industrial North Logistics Km 22**	C42 _0609R11-107	C36_0609R10-1119	C54_ 0609R11-1118	C47_ 0602R03-664 y 2164
Descripcion		Contiguo a Quintas San Antonio	x Coca Cola	Ex Finca Suarez, atrás de vidri	Zona San Gabriel
Link/ UC	0609R10-1431	https://www.facebook.com/groups/16164967184	https://www.facebook.com/marketplace/item/5	Consulta Registral	https://www.facebook.com/marketplace/item/7
Valor Global	¿?	$ 2,880,000.00	$ 2,139,046.00	$ 1,422,000.96	$ 38,350,000.00
Valor/monto PU	¿?	$ 85.85	$ 93.00	$ 52.89	$ 93.00
Promedio=	$ 77.25	**Desv. Est =**	$ 21.40	**Coef. Variac.=**	28%
A) Fuente	x	5 Inmobiliaria	5 Inmobiliaria	2 Transaccion	5 Inmobiliaria
Factor	1	0.75	0.75	1	0.75
Factor Actualizacion	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
B) Tamaño m2	**172,357.39**	**33,547.67**	**23,000.00**	**26,887.64**	**412,356.72**
Relacion C/S	1	-5.14	-7.49	-6.41	+2.39
Factor	**1**	**0.90**	**0.80**	**0.80**	**1.00**
C) Ubicación	**2 Muy Bueno**	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	3 Bueno	1 Optimo
Factor	1	1	1	1.1	0.9
D) Acceso a Carreteras/C Ppl	**1 Optimo**	2 Muy Bueno	3 Bueno	3 Bueno	1 Optimo
Factor	**1**	**1.05**	**1.1**	**1.1**	**1**
E) Entorno Inmediato	**3 Bueno**	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno
Factor	1	0.9	1	0.9	0.9
F) Conservacion	**2 Muy bueno-MB**	1 Óptimo-O	1 Óptimo-O	3 Bueno B	3 Bueno B
Edad	20	20	20	20	20
VUT	50	50	50	50	50
Q	0.9968	1	1	0.9748	0.9748
D. Ross-Heideck	0.720429288	0.722742063	0.722742063	0.704528963	0.704528963
Fac. D R-H	1	**0.9968**	**0.9968**	**1.022568732**	**1.022568732**
G) Pendiente-topo	**4 Ondulado (5 - 12%)**	3 Ondulado suave (3 - 4 %	3 Ondulado suave (3 - 4 %	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)
Factor	1	**0.95**	**0.95**	1	1
H) Infraestructura Urbana	**2 Muy Bueno**	2 Muy Bueno	3 Bueno	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno
	1	**1**	**1.05**	**1**	**1**
I) Hidraulica,AP, AN, ALL	**2 Muy Bueno**	4 Medio	4 Medio	3 Bueno	2 Muy Bueno
	1	1.1	1.1	1.05	1
J) Resguardo a riesgo natural	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	1 Optimo	2 Muy Bueno	3 Bueno
	1	1	0.95	1	1.05
K) Calidad del Acceso	1 Optimo	1 Optimo	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	1 Optimo
	1	1	1.05	1.05	1
	Optimo	Bueno	Bueno	Bueno	Medio
	1	1	1	1	1
M) Callificacion, Facti y Perm	1	1.05	1.1	1.1	1.05
N) Area Util Efectiva x quebra	88%	100%	100%	100%	95%
	1	0.88	0.876	0.876	0.922
Factor Global	1	0.611008539	0.693683274	0.946193016	0.631381515
Valor ajustado PU		$ 52.45	$ 64.51	$ 50.04	$ 58.72
Promedio=	$ 56.43	**Desv. Est =**	$ 6.51	**Coef. Variac.=**	12%
Mediana=	$ 55.59		**Total=**	$	9,726,500.14
Valor ajustado Global		$ 1,759,704.59	$ 1,483,820.43	$ 1,345,487.38	$ 24,213,481.12
Promedio=	$ 7,200,623.38	**Desv. Est =**	11343212.05	**Coef. Variac.=**	158%
Mediana=	$ 1,621,762.51		**Total=**	$	7,200,623.38

VALOR RECOMENDABLE DEL INMUBLE=	$ 9,726,500.14
NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS 14/100 DOLARES AMERICANOS	

Terreno Parque Industrial North Logistics Km 22	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Area Escritura m2	Total
Valor de referencia de optimo (máximo):	$ 62.94	$ 43.99	172,357.39	**$ 10,848,900.34**
Valor de referencia de Prudencial (Min):	$ 49.92	$ 34.89		$ 8,604,099.93
Valor recomendable C/V :	$ 56.43	$ 39.44		$ 9,726,500.14

Esquema de ubicación.

Inmueble

ANEXOS:

UBICACIÓN CATASTRAL

REGISTRO FOTOGRAFICO.

RESOLUCIONES

Resolución de Calificación de lugar.

Resolución Linea de Construcción.

Plano de Linea de Construcción (sin escala).

Factibilidad de Aguas Lluvias.

Factibilidad de Agua Potable SMARSA.

Factibilidad ANDA.

Constancia Aguas Negras Alcaldia.

Factibilidad desechos solidos Alcaldia.

Factibilidad Energia Electrica.

No. de Transacción
062023006193

Mapa / Parcela	0609R10-1431	**Uso**	EXPLOTACION
Area	172413.8197 m2	**Perimetro**	1980.4349 m
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(60016978-00000)PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROGRESO E INVERSIONES. S.A. DE C.V.;		
Libro / ins y otros	SIRyC --> - ;		
Propietario / Poseedor / Ocupante			
Frentes			
Cta Alcaldia			
Dirección	CARRETERA A QUEZALTEPEQUE KM 22, NUMERO S/N, GRANJA EL MILAGRO NEJAPA, SAN SALVADOR		
Colindantes	0609R10(50064),0609R10(101) ,0609R10(1430) TRES MONTAÑAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - TRES MONTAÑAS, S.A. DE C.V.,0609R10(35) CAMPOS VILLATORO, FREDIS ALBERTO,0609R10(50062);		
Antecedente Catastral	062021023314 en fecha: 12/11/21		
Otros datos	Categoria 01;LA MATRICULA 60473265- SE VICULA EN LA PARCELA 50035,ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA EN EL EMPALME #SS1108BD Y SS1109 BA SEGUN BASE DE DATOS DIFIERE DIRECCION DEL INMUEBLE matricula 60473265 corresponde a derecho de via de proyecto. "Diseño y construción de la Carretera Apopa-Sitio del Niño, tramo Sitio del Niño Intersección Nejapa-Boulevard Constitución".		

NOTA:
"Las medidas que Catastro porporciona, 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"

Arq. Cristina Aracely Chavez Gomez
Gerente de Mantenimiento Catastral
Fecha 03/02/2023 1:36 PM

Ubicación catastral.

Registro fotográfico.

Acceso sobre carretera

Acceso calle El Granjero

Interior de terreno, costado poniente y norte, se observa punto de colindancia.

Interior de inmueble en costado norte, y vista de quebrada de drenaje natural.

Costado norte y esquinero.

Vista de finalización de quebrada de drenaje natural y costado oriente.

Costado sur y calle La Granja

Resoluciones

Calificación de lugar.

COAMSS OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª. C. Pte., 15ª. Av. Nte.
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@coamss.gob.sv

San Salvador, 28 de julio de 2021

Ingeniero
Luis Chávez y González
Presente

Expediente No. 0383
Resolución No. 0383 - 2021

En atención a su solicitud de **CALIFICACIÓN DE LUGAR** para un proyecto denominado "**PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS**" en inmueble con un área de 173,944.13 m² según escritura de propiedad inscrita en el Centro Nacional de Registros -CNR (172,357.39 m² en plano), propiedad de Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., ubicado sobre Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W, Km. 22 y Calle La Granja, que forma parte de la porción denominada Lote No.4 "El Cambio" de La Hacienda Mapilapa, Granja El Milagro, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

De conformidad a la descripción del anteproyecto presentado, se proyectan 3 naves industriales de un nivel y mezanine con superficies de 10,000 a 35,000 m², para desarrollar actividades de traslado de enseres y mercaderías con mecánica de trasiego utilizando montacargas. El complejo además contará con edificios periféricos para la atención de los empleados, así como áreas administrativas y complementarias como planta de tratamiento de aguas servidas, taller, comedor y estacionamientos para vehículos livianos y camiones con contenedores.

Considerando que:

I. Conforme al Esquema Director del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador, el inmueble se ubica en tratamiento y aptitud de Desarrollo Agropecuario (DAG), donde las Bodegas y depósitos de bienes y productos son condicionados.

II. El terreno se localiza en un sector de la ciudad próximo a suelos con aptitud logística industrial y comercial, almacenamiento, entre otros; ubicándose además sobre una vía de circulación mayor según el mapa de jerarquía vial del Esquema Director, la cual sirve de acceso a varios de estos proyectos. En 2013 mediante resolución de Calificación de Lugar esta Oficina concedió a la propiedad un uso industrial.

III. El inmueble presenta una baja cobertura arbórea, topografía con leves pendientes que conduce la escorrentía natural del terreno al nororiente del mismo, y es afectado al interior por la quebrada El Paterno, afluente del río San Antonio y por una servidumbre de tránsito.

IV. El terreno se localiza dentro de la cuenca del río San Antonio, en este sentido, el Decreto Cuatro-B, emitido por el Concejo Municipal de Nejapa, determinó entre otros la suspensión temporal en la emisión de permisos de construcción, urbanización y cartas de no objeción para la explotación de aguas subterráneas, dentro de la cuenca del este río; no obstante, el Acuerdo Municipal número NUEVE tomado por el Concejo Municipal de Nejapa, en la Tercera Sesión Ordinaria, celebrada el día nueve de febrero de dos mil veintiuno, acordó entre otros: *a) Desaféctese del Decreto 4B, un inmueble ubicado en Carretera Apopa – Sitio del Niño, lote número 4, "El Cambio", de la Hacienda Mapilapa, Nejapa, departamento de San Salvador, propiedad de la sociedad* ***PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.****, inmueble que posee un área total de 173,944.13 m², única y exclusivamente para la construcción de tres Bodegas Secas.*

Por tanto, esta Oficina resuelve **CONCEDER** el uso de suelo para actividades de almacenamiento, haciendo constar que deberá cumplir con lo siguiente:

1. Obtener resoluciones favorables de los trámites de **FACTIBILIDAD DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS** y **REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN**, posteriormente tramitar el **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**. Concluida la ejecución del proyecto, solicitar la **RECEPCIÓN DE OBRAS**, lo anterior conforme a la Parte Octava, de los Procedimientos, del RLDOTAMSS.
2. Con lo establecido en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y en el RLDOTAMSS, en lo aplicable al proyecto.

Al solicitar el trámite de **REVISIÓN VIAL Y ZONIFICACIÓN** deberá presentar y/o cumplir con lo siguiente:

1/4

COAMSS OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Resolución de Calificación de Lugar No. 0383-2021, de fecha 28 de julio de 2021

3. Con los requerimientos del Art. VIII.10 "Revisión Vial y Zonificación", Parte Quinta "De las Parcelaciones" y Parte Sexta "De Las Construcciones" del RLDOTAMSS aplicables al proyecto.
4. Con el alineamiento definido por esta Oficina mediante resolución de LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN No. 0173-2021, de fecha 27 de julio de 2021.
5. Conforme a la ubicación del terreno se asignan al proyecto los siguientes aprovechamientos urbanísticos. Índice de Edificabilidad base de 1.7 y ampliado de 3.0; altura base de 3 y ampliada de 6 niveles y porcentaje de impermeabilización del suelo base de 70% y ampliado de 80%; estos porcentajes quedan sujetos a brindar alternativas de mitigación a las comunidades y sector aguas abajo, ya que se tiene conocimiento que sufren problemáticas de inundación.
6. De requerir mayores linsamientos urbanísticos a los bases deberá cumplir con lo dispuesto en el Sistema de compensaciones del RLDOTAMSS, sin perjuicio de lo establecido en el numeral anterior.
7. Con los requerimientos de los Art. V.37, Art.V.40 y Art. V.42 del RLDOTAMSS en cuanto a la obligatoriedad de desarrollar y habilitar públicamente un tramo de calle marginal en todo el frente del inmueble la conexión con el rodaje de la Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W se desarrollará por medio de elementos de canalización direccional, es decir carriles de desaceleración / aceleración, considerando que esta se clasifica como vía expresa dentro de las vías de circulación mayor del AMSS.
8. Con lo establecido en los Manuales de la Secretaría de Integración Económica Centroamericana-SIECA, referente al Diseño Geométrico de las Carreteras Regionales, Diseño de Pavimentos y Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito, en lo que respecta a:
   8.1 El diseño geométrico horizontal y vertical del tramo de calle marginal a construir y de los carriles de aceleración y desaceleración.
   8.2 El diseño y construcción del pavimento de los enlaces entre el rodaje principal de la Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W y calle marginal.
   8.3 El diseño de la señalización vial interna y externa del proyecto, la que deberá considerar los sitios específicos de demarcación e instalación de las señales horizontales y verticales a utilizar, y sus detalles típicos.
9. La rasante a proyectar para la calle marginal deberá ser coherente con la rasante del rodaje principal de la Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W, con el fin de permitir la incorporación segura y cómoda de los vehículos, y la futura continuidad de la calle marginal en los inmuebles vecinos, debiendo presentar en planos todos los datos que respalden la solución a proponer.
10. En los planos de conjunto presentar gráficamente el trazo de las maniobras de ingreso y salida del vehículo de mayores dimensiones que se prevé ingrese al proyecto (representado las trayectorias críticas de rueda), con el fin de verificar que los radios de giro interno y longitudes en las rampas proyectadas, así como los espacios internos, sean adecuados a los requerimientos mínimos para su maniobra fluida y segura, tanto dentro de las instalaciones como en el derecho de vía público.
11. Diseño geométrico detallado de las rampas de acceso y circulación interna vehicular (en planta y vertical); asimismo, planta y detalles de señalización vial del proyecto, considerando todas las señales restrictivas e informativas necesarias para su funcionamiento (horizontales y verticales).
12. No se permitirán pendientes mayores del 18% de la rasante de la vía de acceso interno al proyecto. En el caso de considerarse pendientes mayores al 12%, se deberán presentar tramos de transición desarrollados en longitudes mínimas de 4.00 m con pendientes menores al 10%.
13. Para la plantación de árboles en las áreas abiertas permeables, arriates y otros, puede considerar el Catálogo para la selección de especies arbóreas y vegetativas https://cutt.ly/InPcQtS
14. Para excavaciones y/o construcción de muros en el lindero del inmueble, deberá presentar la descripción de los procesos necesarios para la ejecución de dichas obras, con énfasis en la protección y seguridad de las edificaciones colindantes, en consideración a lo establecido en los Artículos VI.43, VI.47, VI.50 y VI.55 del RLDOTAMSS.
15. Propuesta de Zona de Protección para la quebrada El Paterno, en ella no se permitirá la construcción de ningún tipo de estructura o edificación habitable diferente a las requeridas para garantizar la estabilidad del talud, excepto las que sirvan para delimitar o dar seguridad al terreno, Art. V.13 "Zonas de Protección para Accidentes Naturales" del RLDOTAMSS.

COAMSS OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª. C. Pte., 15ª. Av. Nte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

Resolución de Calificación de Lugar No. 0383-2021, de fecha 28 de julio de 2021

16. Ubicación y dimensionamiento de las servidumbres de tránsito y de alcantarillado y aguas lluvias que se detallan en escritura de propiedad y en plano presentado, atendiendo el Art. V.16 "Servidumbre" del RLDOTAMSS.
17. Diagnostico Territorial, Análisis General del Impacto sobre la Movilidad y Accesibilidad al proyecto y la Descripción del Proyecto y Escenario de Desarrollo, de conformidad a lo dispuesto en el Art. VIII.7A del RLDOTAMSS.
18. Disposiciones aplicables al proyecto, contenidas en la Normativa Técnica de Accesibilidad Urbanística, Arquitectónica, Transporte y Comunicaciones aplicables al proyecto.

Al solicitar el trámite de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN** deberá entre otros cumplir y/o presentar lo siguiente:

19. Con los requerimientos del Art.VIII.17 "Permiso de Construcción", Parte Sexta "De Las Construcciones" y Parte Decima "Normativa Técnica" del RLDOTAMSS en lo aplicable al proyecto y normativa establecida en los trámites previos.
20. Regirse en materia estructural por el "Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador".
21. Con el Art. V.48 "Zona de retiro, calle marginal, acera, arriate, cordón y refugios para buses" del RLDOTAMSS, en el sentido de que todo proyecto de desarrollo urbano que colinde con una vía pública que carezca total o parcialmente de obras de urbanización en su derecho de vía, el urbanizador o constructor, deberá construir la acera, arriate, y el cordón contiguo a su proyecto, de acuerdo a la rasante de la vía y según se defina en el derecho de vía proyectado en el trámite de Línea de Construcción.
22. Diseño de las obras de protección para las diferencias de nivel entre terrazas proyectadas y colindantes iguales o mayores a 1.00 metro. Para muros mayores de 3.00 metros, deberá adjuntar la correspondiente memoria de cálculo, firmada y sellada por el profesional responsable de su diseño estructural.
23. **Resoluciones de los permisos y autorizaciones de otras instancias:**
    - 23.1 Resolución ambiental emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), considerando que de conformidad al Convenio de Cooperación Institucional entre el MARN y la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), suscrito el 10 de agosto de 2018, el proyecto no es categorizado de Impacto Ambiental Potencial Bajo (PIAB).
    - 23.2 Aval del Ministerio de Obras Públicas al diseño geométrico de las obras de acceso.
    - 23.3 Medidas de Seguridad Contra Incendios, extendida por la Unidad de Prevención y Seguridad Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de El Salvador. (Art. VI. 36 y Art. VI. 37 del RLDOTAMSS).
    - 23.4 Permiso de Tala extendido por la Municipalidad de Nejapa.

Otros aspectos:

24. Atender lo establecido en el Acuerdo Municipal número NUEVE, tomado por el Concejo Municipal de Nejapa, en la Tercera Sesión Ordinaria, celebrada el día nueve de febrero de dos mil veintiuno.
25. El propietario o encargado del proyecto, deberá tomar todas las medidas necesarias tendientes a garantizar que durante su construcción y funcionamiento, no se violente la privacidad y tranquilidad de los vecinos y de las personas que circundan la zona.
26. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna obra en el terreno en mención, ni le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio vigente.
27. En caso de suscitarse algún reclamo o denuncia ciudadana durante la construcción y/o funcionamiento, deberán observarse los lineamientos que al respecto defina la Alcaldía Municipal como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal, caso contrario, dicha autoridad podrá iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.
28. La documentación que integra este expediente se encuentra en formato digital, archivada en OPAMSS con número de resolución No.0383-2021; se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el procedimiento transitorio establecido en Acuerdo N°1, de fecha 28 de enero de 2021, Acta N°2

COAMSS OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

COAMSS
OPAMSS
Consejo de Alcaldes y Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25ª. C. Pte., 15ª. Av. Nte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

29. La presente resolución consta de dos hojas (frente y vuelto) en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estas, deja sin efecto la presente.

ESTA RESOLUCIÓN ES VÁLIDA ÚNICAMENTE EN ORIGINAL O EN COPIA CERTIFICADA POR ESTA OFICINA. LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRA UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE SU OTORGAMIENTO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.

DIOS UNION LIBERTAD

COAMSS OPAMSS DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Arq. María Patricia Rivas de Quinteros
Jefe del Departamento de Trámites Previos
Calificaciones de Lugar Categoría 2 y 3

Arq. Claudia Beatriz López Padilla
Técnico de la Subdirección de Control
del Desarrollo Urbano

Línea de Construcción.

COAMSS OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRAMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 28ª. C. Pte., 15ª Av. Nte.
Col. Layco. San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0600, EXT. 613, Fax 2234-0614
E-MAIL: direccion@opamss.org.sv

San Salvador, 27 de julio de 2021

Expediente No. 0173
Resolución No. 0173-2021

Ingeniero
Luis Chávez y González
Presente

En atención a su solicitud de demarcación de **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** para desarrollar un proyecto denominado **PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS**, en un inmueble de 173,944.13 m² según escritura, 172,367.39 m² en solicitud y plano, propiedad de PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V., ubicado sobre Carretera Apopa-Sitio El Niño RN07W y Calle La Granja, lote s/n, que formo parte de la porción denominada Lote No.4 "El Cambio" de La Hacienda Mapilapa, Granja El Milagro, Nejapa, Departamento de San Salvador; esta Oficina resuelve definir la **LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN** de la siguiente manera:

Sobre: **CARRETERA APOPA-SITIO EL NIÑO RN07W Y CALLE LA GRAJA**

EL ALINEAMIENTO QUEDARA TAL COMO SE INDICA EN COLOR ROJO EN EL PLANO.

Notas generales

1. Los requerimientos no especificados en esta resolución se regirán por lo estipulado en el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños RLDOTAMSS.
2. Esta resolución no constituye autorización para efectuar ninguna obra física en el terreno en mención y deja sin efecto cualquiera otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.
3. Esta resolución no podrá ser utilizada para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.
4. ESTA RESOLUCIÓN ES VÁLIDA ÚNICAMENTE EN ORIGINAL, Y EN COPIA DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR ESTA OFICINA
5. LA PRESENTE RESOLUCIÓN DE LINEA DE CONSTRUCCION ES VALIDA POR EL TÉRMINO DE CINCO AÑOS DESDE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO, CONCLUIDO DICHO PLAZO EL INTERESADO DEBERA INICIAR NUEVAMENTE EL TRÁMITE; SIN OBLIGACIÓN POR PARTE DE LA OPAMSS DE MANTENER LO OTORGADO EN EL TRÁMITE ANTERIOR. LO ANTERIOR CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.

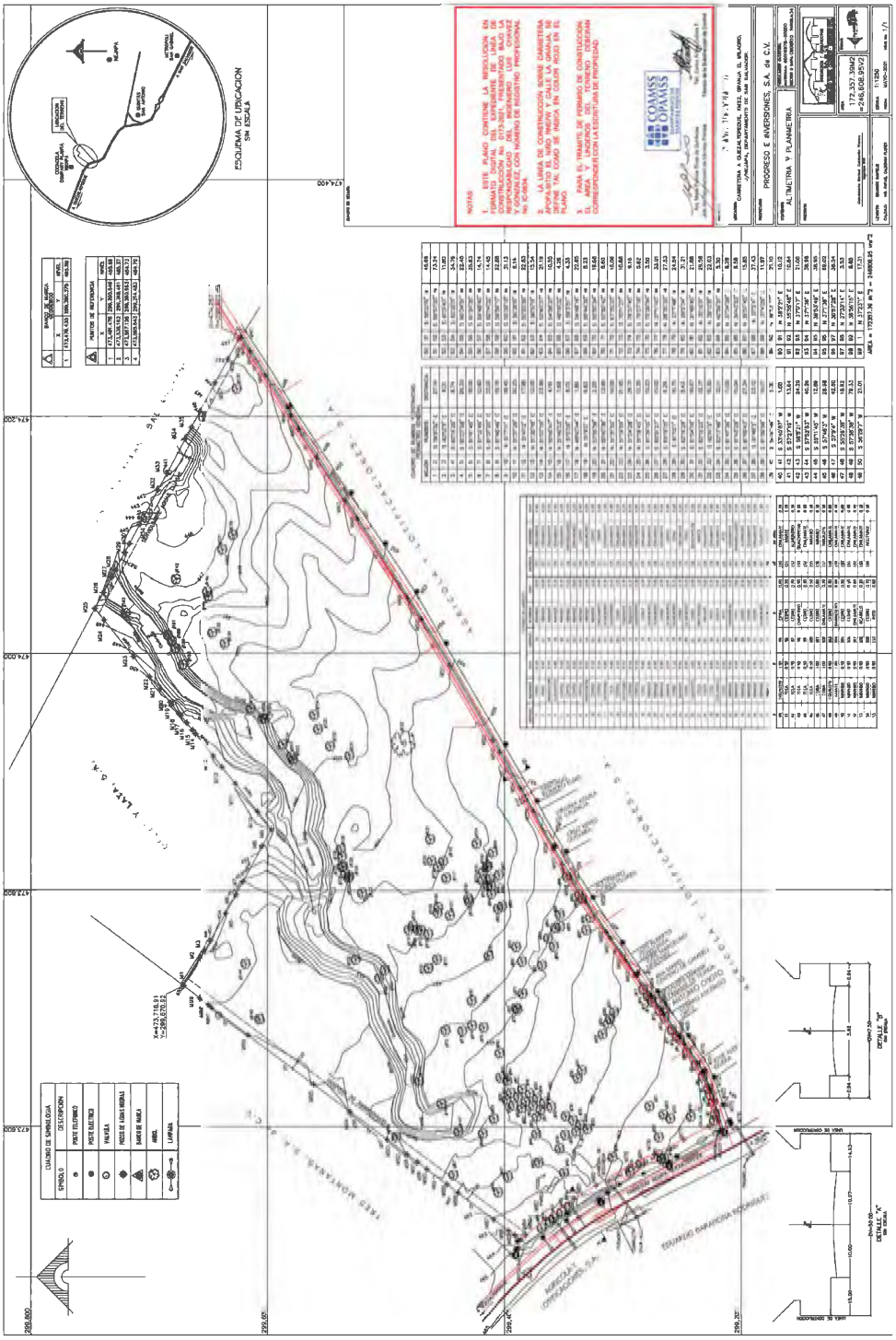
DIOS UNION LIBERTAD

COAMSS OPAMSS DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Arq. María Patricia Rivas de Quinteros
Jefe del Departamento de trámites Prévios

Téc. Carlos Arturo Cubías T.
***Técnico* de la Subdirección de Control**

Plano de Linea de Construcción (sin escala).



Factibilidad de Aguas Lluvias.

COAMSS
OPAMSS

DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS
Diagonal San Carlos, 25 Calle Poniente, 15 Avenida Norte
Col. Layco, San Salvador, El Salvador, C.A.
PBX (503) 2234-0500, EXT 613
E-mail: direccion@opamss.org.sv

San Salvador, 4 de abril de 2022.

Expediente No. 0099
Resolución No. 0099-2021

Ingeniero
Luis Chávez Y González
Presente.

En atención a su solicitud de **FACTIBILIDAD PARA DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS** para el proyecto denominado **"PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTIC"** en terreno propiedad de **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.**, ubicado en Km 22 Carretera Apopa Sitio del Niño (RN07W) y Calle La Granja, que formó parte de la porción denominada Lote No4 "El Cambio" de la Hacienda Mejilapa, Granja El Milagro, Nejapa, departamento de San Salvador

Considerando que:

A. El terreno general drena por topografía hacia dos puntos de descarga, el primero hacia la Quebrada El Paterno, proveniente del rodaje de la Carretera Apopa – Sitio El Niño, y el segundo punto hacia la calle vecinal que conduce a la Comunidad Nueva Esperanza; esta última, carece de infraestructura hidráulica para el adecuado manejo y disposición de los escurrimientos del sector y la quebrada El Paterno en dicho punto posee una sección hidráulica superficial, que se pierde; es decir, no tiene continuidad, por lo que el escurrimiento transita de forma laminar en la comunidad donde actualmente existe solo una obra de paso compuesta por dos tuberías de concreto, las que descargan finalmente de manera superficial hacia las calles internas que carecen de revestimiento y de obras de canalización.
B. Aguas abajo del terreno en análisis, en el sector de la comunidad Nueva Esperanza y Calle Vieja, convergen la Quebrada El Paterno y La Cangrejera, por lo que en dicho punto se producen inundaciones al momento de las lluvias, ya que se carece de canalización adecuada para la conducción de dichos caudales, además, se identificó una obra de paso en el punto de confluencia, pero se desconoce la capacidad hidráulica de la misma.
C. El Mapa Geológico (anexo 35 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador) indica que el terreno se encuentra ubicado sobre materiales denominados Tefras Riolíticas (Tierra Blanca Joven con flujos de pómez), los cuales poseen alta susceptibilidad a la erosión en presencia del agua lluvia, aspecto que se constató durante el recorrido realizado en el sector, donde se evidencian procesos de erosión retrograda en algunos puntos debido al inadecuado manejo de la escorrentía de la zona.
D. Además, el comportamiento de las lluvias en el sector sobrepasa el régimen de precipitación de las tormentas definidas en los registros históricos para los distintos periodos de retorno, tal como la ocurrida el pasado 29 de octubre de 2020, que suscitó un flujo de escombros que descendió desde la parte alta del Volcán El Picacho y que afectó las comunidades Angelito 1 y 2 del municipio.
E. En los límites con el terreno en análisis no existe un cauce específicamente definido para la quebrada El Paterno, debido a las intervenciones antrópicas realizadas en el sector, según lo identificado en el recorrido.

Por tanto, esta Oficina luego de verificar las condiciones del sitio, de conocer la problemática de inundación en las comunidades existentes aguas abajo, y vista la complejidad del proyecto solicitado es de la opinión que para ejecutar el desarrollo se requiere una gestión de drenaje sostenible, con secuencia lógica tipo cadena, es decir, generar tanto dispositivos de control al interior del terreno en análisis como de dotar a los sectores aledaños de la infraestructura externa necesaria para encausar adecuadamente los escurrimientos de la zona y construir infraestructura que mitigue el impacto que generan los caudales en las Quebradas El Paterno y Cangrejera, **con el fin de garantizar un impacto hidrológico atenuado en los sectores vulnerables**, por lo que sobre la base de lo anterior se resuelve **CONCEDER LA FACTIBILIDAD DE DRENAJES DE AGUAS LLUVIAS solicitada, SUJETA A**:

1. Presentar propuesta y diseño de la infraestructura hidráulica externa a ser ejecutada aguas abajo fuera del terreno en análisis para no afectar las comunidades asentadas en dicho punto, **a cuenta y costo del titular del proyecto**, tales como: colectores, canales abiertos, obras de paso, derramaderos y emplantillado, badenes, entre otros, con el fin de captar y canalizar adecuadamente la escorrentía proveniente del proyecto, además, deberá presentar las obras de mitigación necesarias en el punto de confluencia de la quebrada El Paterno y quebrada La Cangrejera, conteniendo las medidas preventivas y correctivas que garanticen el control de la erosión en el punto de la descarga y los terrenos aledaños, debido al tipo de suelo predominante. Dicho plan será de exclusiva responsabilidad del titular del proyecto.

COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

lo cual deberá ser indicado en planos y detalles constructivos, así como el sustento técnico necesario; asimismo, podrá realizar gestiones institucionales con el fin de proponer medidas que eyuden a la población el momento de una tormenta de forma preventiva como alerta temprana, señalética, entre otros. Importante mencionar que cualquier intervención en las quebradas por ser de carácter ambiental, previo al Permiso de Construcción deberá contar con la autorización emitida por el Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

2. **Lugar de Descarga: Hacia punto de confluencia entre Quebrada Cangrejera y Quebrada El Paterno -obra de paso existente aproximadamente a 500 m aguas abajo del terreno en análisis,** descargando un caudal máximo de **500.00 L/S,** para el area total de **172,357.39 m²,** debiendo controlar la generación de la escorrentía a través de la construcción de sistemas de detención, pudiendo incluir adicionalmente propuesta de reúso y/o alguna alternativa de sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS), atendiendo establecido en el Art. V.14 del RLDOTAMSS. **Tomar en cuenta que, la sumatoria de las descargas directas y las provenientes de los Sistemas de Mitigación del Impacto Hidrológico, no deberán exceder el caudal definido anteriormente.**
3. Atender para el diseño y memoria de cálculo hidráulico de los Sistemas de Mitigación del Impacto Hidrológico (SMIH) a implementar, **el periodo de retorno de 25 años** establecido en el literal "III", Art. 1 del Decreto N°18 de la reforma del Art V 14 "Elaboración de Estudios, Análisis y Diseños para Sistemas de Mitigación del Impacto Hidrológico," publicado en el Diario Oficial tomo 434, de fecha 6 de enero del 2022, vigente a partir del 15 de enero de 2022.
4. Corregir el Estudio Hidrológico e Hidráulico presentado realizando el análisis de crecida máxima de Quebradas para un periodo de retorno de 50 años, de conformidad a lo establecido en la **reforma del Art.V.14 del RLDOTAMSS** debiendo considerar para el cálculo del caudal, los usos de suelo definidos por esta Oficina indicados en el mapa de tratamientos urbanísticos del Esquema Director (https://ecoportal.opamss.org.sv/), incluyendo además lo siguiente:
   4.1 La modelación de la sección hidráulica de la quebrada Cangrejera en el punto de confluencia con la Quebrada El Paterno, con el fin de determinar si el nivel de aguas máximas, permite descargar en condiciones normales las aguas lluvias del proyecto y de los sectores aledaños.
   4.2 El análisis y evaluación de la capacidad hidráulica de la obra de paso existente en el acceso a la Comunidad Calle Vieja y la obra de paso en el punto de confluencia entre Quebrada Cangrejera y Quebrada El Paterno, incluyendo un plano a escala con el área de influencia que converge hacia ambas.
   4.3 Secciones topográficas representativas del cauce de la quebrada Cangrejera -en la confluencia con Quebrada El Paterno-, identificando claramente: eje, nivel de aguas máximas, obras de protección existentes y/o proyectadas, taludes, entre otros. Dichas secciones, deberán ubicarse en una planta general y estar referenciadas al eje topográfico de la quebrada.
   4.4 El análisis del impacto que la descarga de aguas lluvias del proyecto generará en el sitio, zonas aledañas y aguas abajo, incluyendo propuestas de mitigación, captación y canalización según corresponda, con conclusiones y recomendaciones.
5. Rehabilitar la obra de paso existente en la Carretera Apopa Sitio del Niño (RN07W), ya que actualmente se encuentra azolvada y que descarga posteriormente al terreno donde se desarrollará el proyecto, debiendo dar mantenimiento y limpieza con el fin de garantizar la libre circulación de la escorrentía. En caso de realizar obras de reparación, deberá presentar los detalles constructivos y autorizaciones correspondientes.
6. Establecer en planos la servidumbre hidráulica y de transito con las que se encuentra afectado el terreno (según escritura de constitución de **servidumbre**), atendiendo lo establecido en el artículo V. 16 "Servidumbres" del RLDOTAMSS., sobre dicha servidumbre no se permitirá ningún tipo de construcción y deberá estar libre en todo momento.
7. Presentar propuesta de las obras de captación y canalización de las aguas lluvias provenientes de los terrenos colindantes, obras de paso y derecho de vía, las que podrá descargar de forma independiente a la escorrentía generada por el proyecto; **para dicho fin, y en caso de ser necesario, deberá establecer la servidumbre de paso para la infraestructura de aguas lluvias correspondiente.**
8. **Además, deberá atender los siguientes requerimientos para el Permiso de Construcción:**
   8.1 Presentar el diseño y memoria de cálculo hidráulica de los sistemas de detención, atendiendo lo detallado en el numeral 3 de esta resolución, incluyendo además, el diámetro de la tubería de desfogue, ubicación y diámetro de la tubería de rebose, dimensiones, detalles constructivos, perfil desde el sistema de detención hasta la descarga. Además, deberá quedar establecido que la responsabilidad del mantenimiento y limpieza de las obras será del propietario del proyecto.

COAMSS
OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Continúa resolución Factibilidad de Aguas Lluvias Resolución No. 0099-2021 de fecha 4 de abril de 2022.

8.2 En caso de proponer dispositivos de reúso y/o alguna alternativa de sistemas de drenaje urbano sostenible, presentar su ubicación en planta general, los detalles constructivos y la información técnica correspondiente.

8.3 Presentar el diseño y memoria de cálculo hidráulico de la infraestructura externa a construir**, a cuenta y costo del propietario del proyecto**, incluyendo: diámetros, pendientes, niveles de llegada, fondo y tapadera, material, detalles constructivos, un plano con el área tributaria, así como la planta y el perfil longitudinal hasta su punto de descarga. Lo anterior deberá tomar en cuenta -en lo aplicable- los requerimientos definidos en los Art. V. 62 "Obras de Urbanización para Aguas Lluvias" y Art. V. 63 "Pozos de Visita para Aguas Lluvias" ambos del RLDOTAMSS. **En caso de gestionar acciones con instituciones de Gobierno Central o Municipal, presentar la documentación legal correspondiente.**

8.4 En caso de afectar propiedades privadas para la descarga de las aguas lluvias o para el paso de la infraestructura hacia el punto de descarga, deberá obtener la autorización del o los propietarios de los inmuebles afectados para la descarga o el documento legal de constitución de servidumbre de dicho paso, este último debe ser inscrito en el Centro Nacional de Registro (CNR).

8.5 Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta la acumulación de escombros y sedimentos en el lecho del cauce, así como también el azolvamiento de la infraestructura de aguas lluvias existente en las vías circundantes, por lo que, deberá proporcionar limpieza y mantenimiento.

9. El área total del terreno presentada para este trámite es de **172,357.39 m²**, conforme a lo definido en planos, y de **173,944.13 m²**, según lo definido en Escritura de Propiedad, inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por lo que para el siguiente trámite deberán ser congruentes entre sí, el área definida en planos y de escrituras.
10. Los requerimientos no especificados en el otorgamiento de esta resolución se regirán por lo estipulado en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños, y su Reglamento, que en adelante se denominará RLDOTAMSS.
11. El nivel de las edificaciones deberá ser superior al de los cordones para que el agua lluvia drene hacia la calle. En el caso que el nivel de los cordones sea superior al de las edificaciones, deberá proveerse de los medios necesarios para los drenajes de aguas lluvias, de acuerdo a las circunstancias especiales de cada caso. En ningún momento esta agua descargará en terrenos privados, sin el consentimiento o autorización de los propietarios. **No se permiten descargas directas a cajas tragante.**
12. **Atender lo establecido en el Art.V.62 Obras de Urbanización para Aguas Lluvias del RLDOTAMSS.**
13. **Antes de romper el recubrimiento de una vía, hombro, cordón cuneta, arriate u otros**, el profesional responsable de la ejecución del proyecto deberá obtener el permiso extendido por la institución correspondiente y presentarlo cuando le sea requerido. **Las obras afectadas deberán ser reparadas como originalmente se encontraban.**
14. Para el diseño del o los sistemas de drenaje de aguas lluvias, el profesional responsable del diseño **deberá tomar en cuenta cualquier caudal que llegue al terreno** en forma natural de las propiedades colindantes. También se deberá considerar en el diseño, el desarrollo de proyectos futuros en su área de influencia por lo que el sistema de drenaje de aguas lluvias deberá tener la capacidad de recolectar las aguas lluvias del proyecto, más las áreas aledañas y es responsabilidad del profesional el buen funcionamiento del sistema.
15. El profesional responsable del proyecto deberá garantizar la seguridad y estabilidad de propiedades públicas y privadas. Deberá responder en caso de que sean afectados directa o indirectamente por daños y perjuicios a terceros, originados por una inadecuada planificación, diseño y/o ejecución del proyecto.
16. En este trámite de Factibilidad de Aguas Lluvias, se definen únicamente las condiciones y el punto de descarga de las aguas lluvias, por lo que esta fuera de aprobación la infraestructura hidráulica existente dispuesta en planos y la información técnica anexa al expediente.
17. **Esta resolución no autoriza ninguna intervención en el cauce de las quebradas, por lo que quedará sujeta a la resolución otorgada por la institución competente en caso de ejecutarse obras, lo anterior por tratarse de un componente ambiental.**
18. Por ningún motivo, razón o circunstancia, se permitirá la reducción del ancho natural del cauce de la quebrada, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente del agua, tampoco se permitirá la tala de árboles existentes (Art.V.15 del RLDOTAMSS).

COAMSS OPAMSS
DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Continúa resolución Factibilidad de Aguas Lluvias Resolución No. 0099-2021 de fecha 4 de abril de 2022.

19. La descarga de las aguas lluvias hacia la quebrada, deberá diseñarse en la dirección del flujo con un ángulo de 45 grados respecto al eje vertical y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe. Dicha altura podrá ser mayor, si se proyecta un emplantillado de mampostería de piedra y/o concreto en el lecho de la quebrada evitando así la erosión en el punto de descarga.
20. **Esta resolución deja sin efecto cualquier otra que sobre el particular se haya emitido en fecha anterior.**
21. **Esta resolución no podrá ser utilizada como instrumento jurídico para hacer valer derechos o límites de propiedad del inmueble presentado.**
22. La presente resolución será **VALIDA** por el término de **UN AÑO** a partir de esta fecha. Concluido dicho plazo el interesado deberá iniciar nuevamente el trámite, sin obligación por parte de la OPAMSS de mantener lo otorgado anteriormente.
23. La información establecida por esta Oficina es en versión digital, la cual se ha archivado en OPAMSS con número de resolución N°0099-2021, y será grabada y entregada posteriormente al interesado, conforme al procedimiento transitorio.
24. Esta resolución consta de 2 hojas (una frente y vuelto, y una solo de frente). Cualquier modificación deja sin efecto la presente.
25. ESTA RESOLUCIÓN ES VALIDA UNICAMENTE EN ORIGINAL O EN COPIA CERTIFICADA POR ESTA OFICINA. **No obstante, se emite en digital conforme al procedimiento aprobado para los efectos que el interesado requiera.**
26. ESTA RESOLUCIÓN FORMA PARTE DE UN PROCESO DE APROBACION PARA PERMISO DE CONSTRUCCION Y **NO CONSTITUYE AUTORIZACION** PARA INICIAR EL PROYECTO, NI REALIZAR NINGUNA OBRA FISICA NI TALA DE ÁRBOLES NI TERRACERIA MANUAL O MECANICA.

DIOS- UNION- LIBERTAD

COAMSS OPAMSS DEPARTAMENTO DE TRÁMITES PREVIOS

Ing. Lidouvina de Flores
Jefe del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano y Coordinadora designada para el Departamento de Factibilidad de Aguas Lluvias

Ing. José Eduardo García Rojas
Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano, con delegación de Competencia de la Directora Ejecutiva, de fecha 23 de noviembre de 2021.

SISTEMA MUNICIPAL DE AGUAS RIO SAN ANTONIO

SMARSA

Nejapa 07 de enero de 2022

INFORME HIDRÁULICO PARA FACTIBILIDAD DE CONEXIÓN A SISTEMA MUNICIPAL DE AGUAS RIO SAN ANTONIO (SMARSA).

1. GENERALIDADES:

El sistema de abastecimiento de agua potable existente fue construido en el año 2007 el cual funciona de manera mixta, a través de un bombeo directo hacia los caseríos Calle Vieja y Colonia Nueva Esperanza, y por gravedad de un tanque de distribución de 140om³ el cual distribuye de forma domiciliar a todas la viviendas de las comunidades El Anonal, La Tabla, El Llano, Las Vegas, Los Naranjos y El Bonete; este tanque de distribución y el bombeo directo son abastecidos por un pozo profundo existente.

El sistema presenta fugas frecuentes en comunidades ubicadas en zonas bajas, lo cual obliga a suspender el servicio para proceder a las reparaciones, en consecuencia, el servicio de distribución es deficiente; además, se tienen problemas en la red eléctrica, constantemente se disparan pararrayos y se queman fusibles en la subestación.

2. POBLACION

La población directa a beneficiar con el proyecto comprende los caseríos Calle Vieja, Colonia Nueva Esperanza El Anonal, La Tabla, El Llano, Las Vegas, Los Naranjos y El Bonete; todos de la zona norte del municipio de Nejapa, Depto. de San Salvador, y es de aproximadamente 3,080 habitantes, 10 iglesias evangélicas, 3 iglesias Católicas y 4 centros escolares; además se busca la conexión adicional de tipo industria; la población futura se calculó a razón de un crecimiento geométrico y tasa de crecimiento del 0.19% (se adjunta copia donde se sacó tasa media anual de crecimiento por municipio según la proyecciones de población por municipio 2005-2020 de la DIGESTYC), con un horizonte de diseño de 20 años, resultando una población final de 3,199 habitantes, la cual servirá como población base para el diseño hidráulico para la red del proyecto antes mencionado.

3 ABASTECIMIENTO ACTUAL

La población dentro del área de influencia del proyecto se abastece de agua por medio de la explotación de un pozo perforado de 100m de profundidad y cuya producción es de 494.5 GPM equivalentes a una producción de 31.2 L/Seg., lo cual es suficiente para dotar de agua domiciliar al horizonte de diseño a toda la población de los cantones antes mencionados para este proyecto.

Las características del pozo son las siguientes:

Profundidad:	100.00m.	Equipo de bombeo 100 HP de turbina sumergible
Diámetro de perforación:	12¼"	
Diámetro de entubamiento:	8" PVC 250psi	
Caudal de explotación sugerido:	494.5GPM=31.2 L/Seg	

4 DATOS CARACTERISTICOS DEL PROYECTO:

4.1 PERIODO DE DISEÑO:

El período de diseño para las tuberías y las obras civiles se estima de 20 años.

4.2 DOTACIÓN:

La dotación que se ha tomado corresponde al tipo de vivienda rural y corresponde a un consumo de 150 L/p/d., tal como lo establece las normas técnicas de ANDA.

19/01/2022

Mas una dotación específica para cubrir la demanda de:

- 4 Centros escolares al cual se le ha considerado una dotación de 40 L/alumno/d.
- 13 iglesias a las cuales se les han considerado una dotación de 3 L/asiento/día
- 1 Acometida para industria con una demanda de 7,92 Litros/seg equivalentes a 684.29 m³/día

4.3. FACTORES DE DEMANDAS MÁXIMAS USADOS:

Demanda Máxima Diaria (KI) 1.2 Demanda

Máxima Horaria (K2) 1.8

4.4. POBLACIÓN

La población futura para el diseño hidráulico se calculó tomando en cuenta un crecimiento geométrico:

$$Pf = Po \times (1 + i)^n$$

Donde

Pf =Población futura al horizonte de diseño

Po: Población actual i =tasa de crecimiento (0.19% tasa media anual de crecimiento por municipio según "Estimación y Proyecciones Municipales de Población 2005-2020" de la DIGESTYC para el periodo 2019-2020, al cual anexo copia respaldo) n: período de diseño (20 años)

4.4.1. CUADRO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA:

La red de distribución se diseñará utilizando la población inicial de 1,104 hab.

	ACTUAL	10.00	15.00	20.00
	2,021	2,031	2,036	2,041
HABITANTES	3,080.00	3, 139.02	3, 16896	3, 199.18
No. CASAS	770.00	784.76	792.24	799.79

4.5. DEMANDAS DEL SISTEMA

Para las demandas del sistema se hace la separación entre la demanda requerida por la red de distribución y la demanda con que será explotada la fuente de agua, siendo esta segunda menor ya que no se consideran los factores de consumo horario.

- Dotación domestica urbana.

Las demandas del sistema, se tomaron según lo establecido en las normas técnicas de ANDA con una dotación diaria domestica de 150 lip/d

- Factores de consumo

Demanda máxima diaria: 1.2 x Demanda media diaria

Demanda Máxima horaria: 1.8 x Demanda media diaria

- Consumos específicos

Escuelas: dotación de 40 L/alumno/d para alumnos externos, no internados.

Iglesias: dotación de 3 L/asiento/día

Acometida para industria a nombre de PROGRESO E INVERSIONES S.A. de S.V. con una demanda de: 7.92 Litros/seg

	DOTACION	UNIDAD	CANTIDAD	TOTAL LID	TOTAL (Lise
Centro Escolar "El Llano"	40	Litros / alumno / día	150	6000	0.06944
Centro Escolar "El Anonal"	40	Litros / alumno / día	150	6000	0.06944
Centro Escolar "Cooperativa 2 de ma o"	40	Litros / alumno / día	150	6000	0.06944
Centro Escolar "El Bonete"	40	Litros / alumno / día	150	6000	0.06944
I lesias Evan elicas 10u	3	Litros/asiento/día	500	1500	0.01736

Iglesia Catolicas 3u	3	Litros/asiento/día	150	450	0.00521
TERMOENCOGIBLES	684.2880	Litros/día	1	684.2880	7.92000
			TOTAL	7.00298.00	8.220

- Fugas y desperdicios.

A la dotación total del sistema incluirá un 20% adicional para suplir cualquier fuga o desperdicio que exista

DEMANDAS DE LA RED DE DISTRIBUCION

La demanda media diaria de la red de distribución está dada por la fórmula:

$$\text{Demanda media diaria} = \frac{\text{Población} \times \text{Dotación}}{86{,}400} + \text{Consumos específicos} \times 1.2$$

Luego se sustituye la población para año a revisar (población actual y población futura a 10, 15 y 20 años). Pala el cálculo de las variaciones diarias y horarias se multiplica la demanda media diaria por los respectivos factores K.

CUADRO DE DEMANDAS DE RED DE DISTRIBUCION

	ACTUAL	10.00	15.00	20.00
	2,021	2,031	2,036	2,041
CAUDAL MEDIO DIARIO L/Se	13.568	16.404	16.466	16.529
CAUDAL MAXIMO DIARIO k=1.2 L/Se en	16.281	19.685	19.760	19.835
CAUDAL MAXIMO HORARIO en L/Se K=1.8	24.422	29.527	29.640	29.7529
CAUDAL MINIMO HORARIO 0.3	4.070	4.921	4.940	4.959

4.6. CAUDAL DE BOMBEO

El caudal de agua que será bombeado a través de la línea de impelencia será calculado en función del caudal máximo diario de consumo de la población multiplicado por un coeficiente 24/n siendo "n" el número de horas de bombeo, así:

$$Qb = QmaxDiario \times \frac{24}{n}$$

Se calculará el caudal de bombeo para el horizonte de diseño (20 años), tomando un máximo de 20 horas de bombeo. Sustituyendo datos en la formula, se obtiene el siguiente caudal de bombeo:

$$Qb\ 19.835 \times \frac{24}{20} = 23.802\ \text{Litros/seg}$$

El caudal de bombeo calculado para el horizonte de diseño es de 23.802 L/seg, el cual es menor a la producción del pozo (31.2 Litros/seg) por lo que el pozo y el sistema es capaz de abastecer a la población futura y es factible la conexión para industria con una demanda de 7.92 Litros/seg.

4.7. VOLUMEN DE ALMACENAMIENTO DEL TANQUE DE DISTRIBUCIÓN:

Para garantizar que el volumen del tanque de distribución será capaz de abastecer el proyecto se revisara su volumen de almacenamiento según el numeral 15 de las norma técnicas de ANDA, el cual reza "Considerando las probabilidad de ocurrencia y la prioridad en las demandas, un diseño económico se alcanza comparando el volumen de necesario para

atender las variaciones de consumo con la suma de los volúmenes de incendios y reparaciones o cortes de energía para luego optar por la condición de mayor volumen"

Por ser un proyecto rural, el volumen se determinará considerando solamente las fluctuaciones en consumo horario y un almacenamiento extra por interrupciones en el sistema por posibles cortes de energía, reparaciones, etc., y para el horizonte de diseño de 20 años; y se despredará el almacenamiento para compartir incendios no se contará la demanda para hidrantes.

A) Almacenamiento para cubrir las fluctuaciones en el consumo horario.

Para efectos de diseño se tomarán 20 horas de funcionamiento del equipo de bombeo; para cubrir las fluctuaciones en el consumo horario las normas técnicas de ANDA, sugieren un volumen equivalente al 30 % de la demanda diaria.

$$VI = 0.30 \times Q\text{medio diario} \qquad \text{Factor} = 0.30 \times 16.529 \times 86.40 = 428.44\,m^3$$

B) Almacenamiento para combatir incendios

A pesar que en la red existente no contara con hidrantes para combatir incendios, se proyecta la conexión de una industria la cual es necesaria la protección contra incendios por lo que, según normativa de ANDA, se requiere un volumen mínimo de almacenamiento adicional de:

$$V2 = 90.00\ m^3$$

C) Almacenamiento por interrupciones

V3 = 2.00 horas del Caudal aducido x factor

Caudal aducido= Caudal de bombeo: 23.8 L/Seg.

V3 =2.00 horas x 23.80 Lis x 3.6
V3 =171.38m³

El volumen económico del tanque de distribución se obtiene comparando el Volumen necesario para cubrir las fluctuaciones en el consumo horario (VI) con la suma de los volúmenes para combatir incendios (V2) y el volumen para cubrir interrupciones (V3), para luego optar por la condición de mayor volumen.

V4=V2 + V3 = 90.00 m3 + 171.38 = 261.38 m³,

Como V4 es menor que VI por lo que es necesario un volumen de almacenamiento de 428.44 m³ por lo que se comprueba que el volumen existente de 1400m³ es capaz de abastecer las demandas proyectadas ya que tiene 4 veces la capacidad requerida de la demanda al horizonte de diseño (20 años).

4.8, RED DE DISTRIBUCIÓN

4.8.1. DIÁMETRO ECONÓMICO

Para la determinación del diámetro económico del ramal que abastecerá a las comunidades Calle Vieja y Col. Nueva Esperanza y que además servirá como punto de conexión para la acometida para industria, se aplicó la fórmula de Hazen Y Williams.

$$\text{øeconómico} = \frac{1{,}743.811 \times L \times 1.85^{1/4.87}}{Cl{,}85 \times H}$$

Donde:

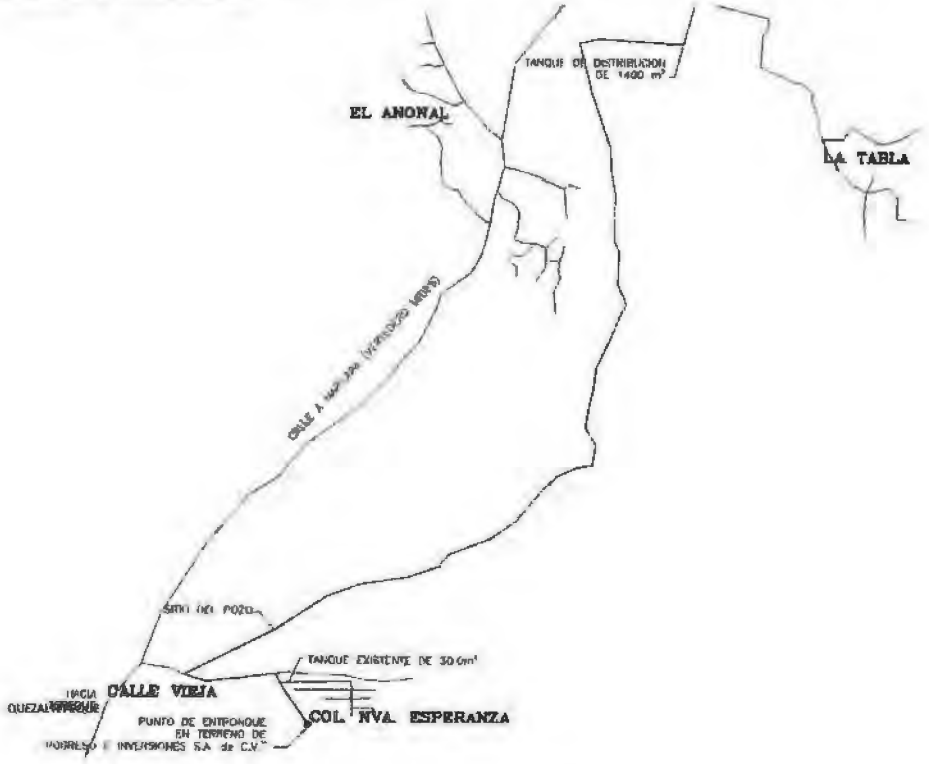
L=Longitud Topográfica 5,83622 m,

H= Altura a vencer 516.00 — 445 = 71 m. en la aducción mencionada c: Coeficiente de rugosidad del material 140 para PVC.

Q=Caudal máx. horario al horizonte de diseño. =7.92 L/Seg.

Ø económico= Diámetro económico = 3.85", por lo que se propone un diámetro de 4" en el punto de salida del tanque de distribución para mantener la velocidad de conducción dentro de los límites establecidos por la norma de ANDA y garantizar que se cumpla la presión mínima en la red.

El trazo de la línea de aducción hacia el punto de entronque y a las comunidades "Calle vieja y Col. Nueva Esperanza" se muestra en el siguiente esquema:



5. FACTIBILIDAD DE CONEXION DATOS CARACTESISTICOS DEL PROYECTO

Por tanto, según lo presentado en este informe, se considera factible la conexión de servicios de agua potable a partir de la red de SMARSA, para una acometida para industria, para un terreno propiedad de PROGRESO E INVERSIONES S.A. de S.V. en el cual se proyecta la construcción de "PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS", de conformidad con el planteamiento siguiente:

Área total Area útil	173,966.28 170,262.41	
Número de lotes, aptos., locales, etc.	N/A	
Area promedio de lotes, aptos., locales, etc.		
Area de construcción total	135,031.79	
Área de construcción en restaurantes	N/A	
Area de construcción en centros comerciales		
Area de construcción de mercados		
Area de construcción en edificios para oficina	150.00	M2
Número de alumnos en escuela	N/A	
Número de trabajadores en industria	2, 500. 00	
Número de turnos	3.00	
Número de bombas en gasolineras	N/A	
Número de camas/clínicas en hospitales	N/A	
Numero de Niveles	UNO	
Otros	N/A	

DEMANDA REQUERIDA

ITEMS	DESCRIPCION	DOTACION	UNIDAD	HABITANTES	AREA(m2)	DOTACIÓN TOTAL (L/dia)	DOTACION TOTAL (L/seg.)
1	Dotacion para áreas administrativas	6	Litros/ m^2 / dia		150.00	900.00	0.01
2	Dotacion para personas	250	Litros/ / dia	2,500.00		625,000.00	7.23
4	Dotacion area jardines y áreas verdes.	1.5	Litros/ m^2 / dia		38,935.00	58,402.50	0.68
						684,302.50	7.92

Conforme al análisis realizado en este informe para factibilidad, se RESUELVE:

1)ACUEDUCTO: El abastecimiento del proyecto puede ser realizado a partir de la construcción de una línea de aducción en Ø4" desde el tanque de distribución existente de 1400 m³ hasta el punto de entronque.

Sera responsabilidad del interesado de la conexión (PROGRESO E INVERSIONES S.A. de C.V.) la construcción de 5,836.22m de línea de aducción y los aditamentos necesarios para garantizar una presión máxima de 30 psi en el punto de entronque, así mismo, la construcción de dos cajas con medidor de caudales: una a la salida del tanque de 1400m³ y otra en el punto de entronque, todo con el objetivo de verificar la Cantidad de agua servida a la industria.

Se concede acometida para todo el proyecto.

La medición del consumo de agua ser realizara en base a lo estipulado en el pliego tarifario vigente de SMARSA.

IMPORTANTE.

La responsabilidad de SMARSA en cuanto a la calidad y cantidad del agua llegará hasta el macromedidor en el punto de entronque, para el cual se deberá apertura cuenta legalizada por parte de SMARSA.

La empresa deberá almacenar el caudal necesario para el sistema contra incendios de la empresa calculado por su consultor.

El derecho de conexión por el servicio comercial, industrial y servicios tendrá un costo de $ 500.00, más IVA, los cuales deberán ser cancelados en un solo pago.

Los costos de conexión: la responsabilidad de SMARSA en la excavación, compactación con el material existente, mano de obra y todos los materiales necesarios para su adecuada instalación, hasta una distancia máxima de 12 Mts. Contados de la tubería principal (No incluye el costo por instalación de caja, ni medidor).

El solicitante deberá llenar una solicitud que será proporcionada por SMARSA, debiendo anexar la siguiente documentación: Copia de DUI y NIT del solicitante, copia de la escritura pública del inmueble donde se instalará la nueva conexión o cualquier documento que demuestre la legal tenencia del mismo, solvencia municipal , permiso por rotura de calle y/o acera (si aplica), emitidos por la Alcaldía Municipal de Nejapa y constancia de tratamiento de aguas residuales, extendidas por el Ministerio de Salud .

Marta Celina Perla
Jefa de la Unidad Ambiental

ALCALDIA MUNICIPAL DE NEJAPA
UNIDAD AMBIENTAL
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

SISTEMA MUNICIPAL DE AGUAS
SMARSA
RIO SAN ANTONIO

Factibilidad ANDA.

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

San Salvador, 17 de diciembre de 2021
Proyecto: **Parque Industrial North Logistics**
Certificado de Factibilidad No.496/2021
Ref.Ur.32.949.2021

Ingeniero
Nelson Antonio Vanegas
Presente.

De acuerdo al Acta No.1,142 del Comité de Factibilidades de esta fecha, celebrado en las Oficinas Centrales, se acordó autorizar la Factibilidad de conexión de servicios de acueducto, a partir de la red de ANDA, para un terreno propiedad de Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., ubicado en Carretera Nejapa - Quezaltepeque, Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador, en el cual se proyecta la construcción del **Parque Industrial North Logistics,** de conformidad con el planteamiento siguiente:

Datos Característicos del Proyecto,

Superficie total	173,966.30	m^2
Superficie útil	173,966.30	m^2
Área de construcción planta	135,031.79	m^2
Área verde	38,934.51	m^2
Área de oficina	150.00	m^2
Número de naves industriales	3	
Número de trabajadores	2,500	
Dotación de oficina	6	$l/m^2/d$
Dotación Industria	80	l/p/d
Dotación área verde	1.5	$l/m^2/d$
Demanda Media Diaria	3.0	l/s
Demanda Máxima Diaria	3.9	l/s (k1=1.3)
Demanda Máxima Horaria	7.2	l/s (k2=2.4)

Esta Dirección, previo el análisis del estudio preparado por el Área de Factibilidades y de acuerdo a opinión de la Gerencia Región Central, resuelve:

1. Acueducto: **Es factible.** El abastecimiento del proyecto se realizará a partir de la tubería Ø4" PVC existente en carretera que de San Salvador conduce hacia Quezaltepeque, frente a Fábrica de Asfalto. Los interesados deberán realizar una ampliación aproximada de 325 m con tubería de Ø4" PVC 160 PSI JR, desde el punto de entronque hasta el proyecto.

   Se concede una acometida de Ø1" para el proyecto.

Área de Factibilidades – Dirección Técnica.
Avenida Don Bosco Col. Libertad, Costado Poniente de Universidad Nacional, Tel (503) 2247-2788
https://www.anda.gob.sv

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Ref.Ur 32.949.2021

Presión en el punto de entronque 45 PSI (31.50 mca)

Para garantizar la eficiencia del servicio del proyecto, el propietario deberá construir e instalar los elementos hidráulicos necesarios (cisterna, equipo de bombeo, etc.). La operación y mantenimiento de dicho sistema correrá por cuenta del propietario del proyecto.

Los interesados deberán realizar las siguientes obras:

- Perforación y revestimiento de pozo de producción de 300 m de profundidad, diámetro 17 ½" revestido en 12" con tubería lisa de acero al carbón, rejilla de acero al carbón tipo persiana bajo Norma ASTM A-53 Grado B, que cumpla con un caudal mínimo de explotación de 30 l/s, ubicado en Estación de Bombeo Pozo No. 4, Calle antigua al Salitre, Municipio de Nejapa.

El interesado deberá contactar con la Unidad de Gestión Ambiental de ANDA, para la gestión de trámites y permisos ambientales de ser necesario.

Los propietarios del proyecto deberán notificar a la Gerencia de Investigación Hidrogeológica de ANDA el inicio de las obras de construcción del pozo profundo para la verificación de su diseño, ubicación, caudal de explotación, además del momento de inicio de las pruebas de aforo del pozo profundo a perforar, para la obtención de su Certificado de Verificación de Aforo (CVA). La perforación del pozo profundo, así como el Informe Técnico de la perforación el resultado del aforo y de los análisis químicos del agua del pozo profundo a perforar deberán ser remitidos a la Gerencia antes mencionada.

Nota: Para la ejecución de las obras requeridas se elaborará un convenio en el cual se establecerán las condiciones y aportes de ambas partes.

Mayor información al respecto será proporcionada por la Gerencia Región Central.

Importante:
- Por acuerdo tomado en Comité de Factibilidades, es requisito previo a la resolución de Habilitación del Proyecto por parte de la ANDA, que el solicitante presente copia de la Nota de Categorización Ambiental o de la Resolución de Permiso Ambiental, que le haya otorgado el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales para el presente proyecto.

Área de Factibilidades – Dirección Técnica.
Avenida Don Bosco Col Libertad. Costado Poniente de Universidad Nacional, Tel. (503) 2247-2756
https://www.anda.gob.sv

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Ref.Ur.32.949.2021

En caso que exista una acometida domiciliar en el inmueble, ésta no podrá ser utilizada para la construcción del proyecto. El urbanizador deberá solicitar un servicio provisional hasta que los planos hidráulicos hayan sido aprobados por ANDA.

La medición del consumo se realizará en base a lo estipulado en el Decreto Tarifario vigente.

2. Alcantarillado **No es factible.** ANDA no posee sistema de alcantarillado sanitario donde se ubica el terreno, el sistema más cercano es administrado por la Municipalidad de Nejapa y se encuentra a una distancia de 3 km. Para poder disponer las aguas negras y/o grises, deberán solicitar a las instancias competentes las autorizaciones correspondientes, éstas son: Ministerio de Salud, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, si aplica según la categorización de proyectos establecida por la Ley de Medio Ambiente.

   Al momento de tramitar el nuevo servicio de agua potable en las Agencias de ANDA, los propietarios del proyecto, deberán presentar la autorización del sistema de disposición construido o aprobado extendido por las autoridades competentes.

   La construcción, operación y mantenimiento del sistema de disposición de aguas negras y/o grises a construir será responsabilidad de los propietarios del proyecto.

3. Pagos: Según Pliego Tarifario vigente, deberán efectuarse los siguientes pagos

3.1 Por cada trámite de planos total o parcial de los aspectos relacionados con el acueducto de un proyecto $0.06/m² (más IVA) de área total, lo cual deberá hacerse efectivo previo a la presentación de la solicitud de aprobación de planos.

3.2 Por la prueba hidrostática, limpieza, desinfección y recepción de las instalaciones de acueducto del proyecto $ 0.10/m² (más IVA) del área útil.

3.3 Todo proyecto deberá cancelar $0.70/m² (más IVA) de área de construcción

3.4 Entronque: El propietario del proyecto o el Ingeniero constructor deberá solicitar oportunamente a ANDA, la elaboración de un presupuesto para el entronque de las tuberías del mismo con las de ANDA, cuyo valor será pagado en la colecturía de esta institución.

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Ref.Ur.32.949.2021

Los pagos de dichos rubros deberán efectuarse en cualquiera de las Agencias de ANDA con cheque certificado, para tales efectos se le extenderá al usuario la respectiva factura.

4. Habilitación: Para la habilitación del servicio al proyecto, el propietario deberá haber cumplido con todos los requisitos establecidos y obtenido de ANDA la "Constancia de Recepción de las Instalaciones de Acueducto" del proyecto respectivo.

5. Alcance: Este Certificado de Factibilidad establece únicamente la capacidad de ANDA, para proporcionar el servicio solicitado. La determinación de aspectos urbanísticos como áreas, usos, etc., son competencia de la oficina de planificación territorial correspondiente.

6 Validez: Este Certificado de Factibilidad tiene validez por el término de un año a partir de esta fecha. Se podrá revalidar un año más *siempre y* cuando el interesado demuestre que el proyecto se encuentra en proceso de aprobación en otras instituciones.

NOTA: ANDA garantiza el mantenimiento de las condiciones bajo las cuales se otorga la viabilidad de los servicios por el plazo de validez indicado en la presente factibilidad. En caso de vencimiento se deberá presentar una nueva solicitud; la nueva resolución podría variar de acuerdo a las condiciones de abastecimiento del sector.

Nota: Los planos que se presenten para trámite deberán tener las dimensiones máximas de 1.50 x 0.90 m. En el extremo inferior derecho de todos los planos que se presenten, se dejará un espacio de 15 x 25 cm para la colocación de los sellos de esta Administración.

Importante:
- Esta factibilidad no constituye autorización para construir sistema de acueducto en el terreno. El diseño correspondiente deberá ser aprobado por ANDA, previa construcción del mismo, reservándose esta Institución el derecho de revocar cualquier resolución emitida, en caso de no cumplirse esta disposición.

- La instalación de artefactos hidráulicos en el proyecto será de *bajo* consumo, especialmente en cuanto a tanques de inodoros, grifos y similares.

Este Certificado de Factibilidad establece únicamente la capacidad de ANDA, para prestar el servicio solicitado y no constituye autorización para construir obras de acueducto en el terreno, debiendo quedar sin efecto en caso que las respectivas autorizaciones de otras instituciones competentes, fuesen denegadas.

ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Ref.Ur.32 948.2021

Es pertinente informar que la ANDA cumplirá con lo establecido en el Art. 31,32 y 33 de la Ley de Acceso a la Información Pública, en el que se constituye el derecho a la protección de datos personales, vinculado con lo establecido con el Art. 24 literales b, c y d de la ley en referencia. La información contenida en el presente certificado únicamente podrá ser divulgada a terceros, mediante el consentimiento expreso y libre del titular de la misma.

Atentamente,

Ing. José Israel Flores
Director Técnico

PRESIDENCIA ANDA DIRECCIÓN TÉCNICA

GOBIERNO DE EL SALVADOR

Área de Factibilidades – Dirección Técnica
Avenida Don Bosco Col. Libertad, Costado Poniente de Universidad Nacional Tel. (503) 2247-2788
https://www.anda.gob.sv

Constancia Aguas Negras Alcaldia.

ALCALDÍA DE
NEJAPA

S Arturo Claudio Enea Tona Giolliti
Representante legal Progreso e Inversiones S.A. de C.V.

El día 24 de junio de 2022 se recibió de parte de su representada solicitud de emisión de constancia de ser usuario del Sistema de Alcantarillado colectivo del municipio de Nejapa de la propiedad ubicada en Hacienda Mapilapa, lote N° 4, municipio de Nejapa, San Salvador, específicamente en el cantón Galera Quemada. Dirección en la cual la referida empresa se encuentra en etapa de diseño y permisos del proyecto Parque Industrial North Logistics.
Razón por la cual el día 27 de junio se procedió a la verificación in situ de las condiciones de conexión expresadas, constatándose que la propiedad se encuentra conectada a pozo colector de ramal que administra la Asociación de Desarrollo Comunal Col. Nueva Esperanza y que luego se interconecta con el Sistema de Alcantarillado municipal que conduce las aguas negras a la planta de tratamiento de aguas residuales del municipio que se ubica en Cantón Camotepeque con el límite Norte del mismo cantón Galera Quemada.
Tomando en cuenta que la construcción de la referida planta de tratamiento ha cumplido con lo requerido por la Resolución MARN- 23535-740-219 de fecha 30 de octubre de 2019 y que tiene una capacidad máxima de tratamiento de 24.17 l/s, siendo que cuenta con la capacidad de tratar los 4.0 l/s que el proyecto North Logistics aportará en su CMD.
Por tanto, hace constar que el referido inmueble cuenta con conexión de aguas negras a pozo colector, con coordenadas X= 474,207.09; Y=299,581.577, mediante tubería de diámetro de 8 pulgadas y la PTAR es capaz de tratar sus aguas residuales del tipo Ordinario. Y para los usos que el interesado estime convenientes se le extiende la presente constancia el día veintiocho de junio de 2022.

Ing. Celina Perla
Jefa de Unidad Ambiental Alcaldía municipal de Nejapa

ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEJAPA
UNIDAD AMBIENTAL

Barrio El Centro #1 Nejapa, San Salvador
PBX. 2239 7400 FAX. 2239-7435
www.alcaldianejapa.gob.sv

Por un Nejapa Diferente
ESCÁMILLA

Constancia de Aguas Negras

Sr. Arturo Claudio Enea Tona Giolitti

Representante legal Progreso e Inversiones S.A. de C.V.

El día 24 de Junio de 2022 se recibió de parte de su representada solicitud de emisión de constancia de ser usuario del Sistema de Alcantarillado sanitario del municipio de Nejapa de la propiedad ubicada en Hacienda Mapilapa, lote N° 4, municipio de Nejapa, San Salvador, específicamente en el cantón Galera Quemada. Dirección en la cual la referida empresa se encuentra en etapa de diseño y permisos del proyecto Parque Industrial North Logistics.

Razón por la cual el día 27 de junio se procedió a la verificación in situ de las condiciones de conexión expresadas, constatándose que la propiedad se encuentra conectada a pozo colector de ramal de tubería de aguas negras que administra la Asociación de Desarrollo Comunal Col. La Granja y que luego se interconecta con el Sistema de Alcantarillado Sanitario municipal que conduce las aguas negras a la planta de tratamiento de aguas residuales del municipio que se ubica en el límite Norte del mismo cantón Galera Quemada.

Por tanto, hace constar que el referido inmueble cuenta con conexión de aguas negras a pozo colector, con coordenadas X= 474,207.09; Y=299,581.577, mediante tubería de diámetro de 8 pulgadas. Y para los usos que el interesado estime convenientes se le extiende la presente constancia el día veintiocho de junio de 2022.

Ing. Celina Perla

Jefa de Unidad Ambiental Alcaldía Municipal de Nejapa

Factibilidad desechos solidos Alcaldia.

ALCALDÍA DE
NEJAPA

Nejapa, 6 de julio de 2021

Ing. Nelson A. Vanegas
Projects Manager TERNOVA GROUP
Presente.

En referencia a nota recibida con fecha 29 de junio de 2021, en la cual solicitan **FACTIBILIDAD DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS COMUNES DURANTE EL PERIODO CONSTRUCTIVO Y DE FUNCIONAMIENTO** para proyecto denominado **"PARQUE INDUSTRIAL NORTH LOGISTICS"** a desarrollarse en terreno cantón Mapilapa, Lote No. 4, entre carretera Nejapa a Quezaltepeque de la jurisdicción del Municipio de Nejapa, Departamento de San Salvador.

Esta Unidad de Medio Ambiente y Cambio Climático determina la **Factibilidad de la recolección de residuos sólidos comunes durante el periodo constructivo y de funcionamiento,** para dicha empresa a partir de esta fecha, pudiendo realizar diariamente la recolección de residuos comunes.

Y para los usos que estime conveniente, se le extiende la presente, en alcaldía municipal de Nejapa a los seis días del mes de julio del año dos mil veintiuno

Lic. Yanet Escalante
Gerente de Medio Ambiente y Cambio Climático

ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEJAPA
UNIDAD AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

Barrio El Centro #1, Nejapa, San Salvador
PBX. 2239 - 7400, FAX: 2239 - 7420
www.alcaldianejapa.gob.sv

JORGE ESCAMILLA
ALCALDE

@AlcNejapa

Factibilidad Energia Electrica.

GC-5519
San Salvador,6 de octubre del 2021

Señores.
PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.
Presente.

Atención: Ing. Daniel Enrique Calzadilla Torres,
Encargado del proyecto.

Ref.: Factibilidad de servicio eléctrico EP-090079-2021
Solicitud de servicio nuevo para 4 naves industriales en media tensión.
Subestación 3X1000 KVA.

Estimados Señores,

Con atención a su solicitud de factibilidad descrita en la referencia, les informamos que hemos concluido los análisis técnicos de nuestra red eléctrica, para absorber eficazmente la demanda de energía eléctrica y potencia a ser suministrada en sus instalaciones ubicadas en carretera a Quezaltepeque, Km 22, Granja El Milagro, Nejapa, San Salvador.

Estamos en posibilidad de suministrar el servicio eléctrico bajo las condiciones siguientes:
Sistema de distribución: 22,862.4/13,200 voltios
Punto de entrega: previas modificaciones el punto de entrega CAESS será punto "P2", tal como se detalla en el croquis adjunto.
Propiedad de Línea: La Distribuidora

Así mismo deberán de considerar los siguientes acuerdos:

- El punto de recibo será el punto "P3", usuario recibirá con poste de 40 pies en punto "P3", acometida primaria aérea, 3 fases, mas neutro a una distancia no mayor de 25 metros del punto de entrega "P2".
- La medición primaria quedara instalada en punto "P3", a la orilla de la calle según lo establecido en el acuerdo 93-E-2008 de SIGET, donde establece que deben quedar ubicados en la propiedad del usuario, un lugar de fácil acceso para la lectura, mantenimiento, reemplazo e inspección y cerca de vía pública.
- Según acuerdo SIGET N° 387-E-2018, deberán de ser revisados los planos e inspeccionadas las instalaciones eléctricas clasificadas en la categoría Gran Demanda, Nuevas redes de distribución propiedad de terceros y Nuevas urbanizaciones por un Organismo de Inspección Acreditado
- Los costos por la modificación de la red existente correrán por parte del interesado según aplique lo expuesto en los acuerdos de conexión de servicios nuevos y la normativa vigente.

Esta factibilidad tiene vigencia de seis meses a partir de esta fecha.

Para más información o para la coordinación de trámites relacionados con su solicitud, les agradeceremos comunicarse con la ejecutiva Elizabeth Pérez, al teléfono 2529-9500, o al correo electrónico bsc.eperez.c@aes.com. También puede visitar nuestras oficinas de Atención a Grandes Clientes ubicadas en Calle Circunvalación N° 36, polígono "J" Colonia San Benito, San Salvador.
Asegurándoles nuestro apoyo en tan importante proyecto,
Atentamente,

aes CAESS
Grandes Clientes

Ing. Ricardo Osmar Juarez.
Coordinador de Grandes Clientes.
CAESS, S.A. DE C.V.

CAESS, S.A. de C.V.
Calle Circunvalación, N°36, Polígono "J", Colonia San Benito, San Salvador.
San Salvador, El Salvador
Tel (503) 2529 - 9500
www.aeselsalvador.com

Plano Topográfico (Sin Escala).

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

CANDELARIO RAFAEL CALDERON FLORES
15 de noviembre de 2021

Estimado(a) señor(a).

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de REVISION DE PERIMETRO (REMEDICION), con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
062021023314
- Antecedentes:
SIRyC Matricula 60016978 00000 TRANSACCION CATASTRAL 062021012927
- Nombre de el(los) Propietario(s):
PROGRESO E INVERSIONES S.A. DE C.V

- Departamento: SAN SALVADOR
- Municipio: NEJAPA
- Identificación Catastral:
0609R10-34
- Cantidad de Tramos revisados: 99 (noventa y nueve)

REVISION TECNICA FINALIZADA: se hace constar que los colindantes no estuvieron presentes en la verificación de linderos por lo que es responsabilidad del notario, la citación de los mismos en las diligencias de remedición, profesional responsable IC-0562 CANDELARIO RAFAEL CALDERÓN FLORES. Favor anexar esta resolución al documento o escritura cuando sea presentado a RPRH

Arq. Arlene Artiga de Armas
Jefe de Oficina de Mantenimiento Catastral

La presente notificación es de uso exclusivo para trámites en el CNR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
Instituto Geográfico y de Catastro Nacional
1a. Calle Poniente y 43 Avenida Norte #2310, San Salvador, El Salvador, C.A. tel (503)2535-8354
www.cnr.gob.sv

Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos

En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las nueve horas del día cinco de diciembre de dos mil veintitrés. Ante mí, **SHEILA MARCELLA ROMERO RODRÍGUEZ,** Notario, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, comparece: el licenciado **ARTURO ALFREDO TONA CRISTIANI**, quien es de cincuenta y tres años de edad, licenciado en administración de empresas, del domicilio de Santa Tecla, departamento de La Libertad, persona a quien conozco e identifico por medio de su documento único de identidad y número de identificación tributaria homologado número cero uno uno ocho seis nueve nueve seis - dos, quien actúa en nombre y representación en calidad de Director Presidente y en consecuencia Representante Legal de la sociedad **PROGRESO E INVERSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** la cual puede abreviarse **PROGRESO E INVERSIONES, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y del domicilio del municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con número de identificación tributaria cero cinco cero uno – uno dos uno dos uno dos – uno cero uno - cero, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la sociedad Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., otorgada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a las quince horas y quince minutos del día doce de diciembre de dos mil doce ante los oficios notariales de la Licenciada Elena Margoth Lazo Cruz, e inscrita en el Registro de Comercio el día diecinueve de diciembre del dos mil doce, bajo el número **CUARENTA Y NUEVE** del Libro **TRES MIL TREINTA Y CINCO** 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 está confiada, según lo decida la Junta General de Accionistas, a un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente o a una Junta Directiva compuesta por no menos de cuatro Directores Propietarios y un Suplente, que se denominarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, Primer Director. Tanto el Administrador Único y su suplente como los miembros de la Junta Directiva, durarán en sus funciones hasta siete años como máximo. La representación judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de la firma social, le corresponden al presidente o al secretario de la junta directiva, quienes podrán actuar conjunta o separadamente y que en el ejercicio de sus cargos podrán sin previa autorización de la junta directiva, otorgar, a nombre de la sociedad toda clase de actos y contratos; y **b)** Credencial de elección de Junta Directiva de la sociedad Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. extendida por el secretario Ingeniero Hugo Antonio Arturo Tona Giolitti e inscrita en el Registro de Comercio al número **CUARENTA Y OCHO** del libro **CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE** el día veinte de octubre de dos mil veintidós, de la que consta que en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada el día doce de octubre de dos mil veintidós, en el punto número dos se acordó la elección de la nueva junta directiva de la sociedad, resultando electo el compareciente como Director Presidente y por tanto representante legal para un plazo de cinco años a partir de la fecha de inscripción de la credencial, 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 "Nneo Nejapa": **1. Factibilidad de Energía Eléctrica,** de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés, con vigencia de seis meses, es decir hasta el treinta de noviembre de dos mil veintitrés, emitida por la Compañía de alumbrado eléctrico de San Salvador; **2. Permiso Ambiental de Ubicación y Construcción,** otorgado por medio de la resolución **MARN – NFA 1191-2021-R-542-2023**, de fecha treinta de junio

de dos mil veintitrés; **3. Factibilidad de la Recolección de Residuos Sólidos Comunes durante el periodo constructivo y de funcionamiento,** de fecha seis de julio de dos mil veintiuno, emitida por la Gerente de Medio Ambiente y Cambio Climático de la Alcaldía Municipal de Nejapa; **4. Constancia de Aguas Negras** de fecha veintiocho de junio de dos mil veintidós, otorgada por la Alcaldía Municipal de Nejapa, por medio de la Jefa de Unidad Ambiental de dicha municipalidad , en la cual consta que la propiedad se encuentra conectada al pozo colector de ramal de tuberías de aguas negras que administra la Asociación de Desarrollo Comunal Colonia La Granja y que luego se interconecta con el Sistema de Alcantarillado Sanitario Municipal, que conduce las aguas negras a la planta de tratamiento de aguas residuales del municipio; **5. Certificado de Factibilidad con Obra Hidráulica** de fecha dos de junio de dos mil veintitrés, otorgada por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados por el plazo de un año y medio, contado a partir de su otorgamiento; **6. Resolución de Revisión Vial y Zonificación,** de fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, válida por el plazo de cinco años, otorgada por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador; **7. Línea de Construcción** emitida por la Oficina de Área Metropolitana de San Salvador, con fecha veintisiete de julio de dos mil veintiuno, válida por el plazo de cinco años desde la fecha de otorgamiento; **8. Calificación de Lugar,** de fecha veintiocho de julio de dos mil veintiuno, otorgada por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, válida por el plazo de cinco años a partir de su otorgamiento; **9. Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias,** de fecha catorce de julio de dos mil veintitrés, otorgada por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, vigente por un año; **10. Permiso de Construcción del Proyecto,** de fecha tres de noviembre de dos mil veintitrés, válido por el plazo de cinco años, otorgado por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador. Así se expreso 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, manifiesta su conformidad, ratifico su contenido y firmamos. **DOY FE.**

Anexo 5:
Estados Financieros de la Titularizadora

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023

CONTENIDO

	ANEXO
INFORME INTERMEDIO DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS INTERMEDIOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 42 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: lkrivar@hotmail.com
Teléfon: (503) 2260-5979
Teléforax: (503) 2260-5899
2260-5899
Celular: (503) 7899-1863

INFORME INTERMEDIO DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Estimados Señores:

He examinado el Balance General intermedio de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.**, al 30 de junio de 2023 y sus cifras se presentan comparativamente con las cifras del Balance al 31 de diciembre del 2022, el Estado de Resultado, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo todos al semestre terminado al 30 de junio 2023 y fueron comparados con el semestre al 30 de junio 2022 y las respectivas notas a estos Estados Financieros. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Sociedad.

Una revisión de la información Financiera consiste principalmente en obtener un conocimiento sobre los procedimientos seguidos por la Administración para preparar su información intermedia, aplicando procedimientos de análisis sustantivos, los datos financieros e indagaciones con el personal responsable de los asuntos contables operativos y financieros. Dicha revisión es sustancialmente menor en alcance por las Normas Internacionales de Auditoria, para expresar una Opinión sobre los Estados Financieros tomados en conjunto; por lo tanto no expreso tal Opinión.

Basado en mi revisión intermedia, no llegaron a mi atención asuntos que requieran que se efectúen modificaciones importantes a los Estados Financieros ya mencionados, para que estén de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y con las Normas Contables emitidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

San Salvador, 20 de julio de 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 30 de junio de 2023 (no auditado) y 31 de Diciembre de 2022 (auditado)
(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	$ 132,464.61	$ 152,850.46
Inversiones Financieras	7	$ 1,763,724.80	$ 1,908,759.12
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 128,082.98	$ 351,621.03
Rendimientos por Cobrar		$ 1,834.89	$ 2,300.17
Impuestos		$ 18,846.57	$ 34,809.88
Gastos Pagados por Anticipado		$ 14,187.10	$ 10,188.36
		$ 2,059,490.95	$ 2,460,779.02
Activo No Corriente			
Inmuebles		$ 272,398.96	$ -
Muebles	9	$ 42,868.23	$ 33,078.94
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 4,511.45	$ 5,161.55
Activos Intangibles	11	$ 2,414.60	$ 2,740.91
		$ 322,193.24	$ 40,981.40
Total Activo		$ 2,381,684.19	$ 2,501,760.42
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Prestamos y Sobregiros con Bancos Locales		$ 1,023.02	$ -
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		$ 36,808.64	$ 18,984.70
Cuentas por Pagar	12	$ 44,765.44	$ 50,438.10
Impuestos por Pagar	13	$ 1,630.47	$ 150,386.94
		$ 84,227.57	$ 219,809.74
Pasivo No Corriente			
Prestamos Bancarios de Largo Plazo		$ 200,271.16	$ 222,100.23
		$ 200,271.16	$ 222,100.23
Total Pasivo		$ 284,498.73	$ 441,909.97
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,300,000.00	$ 1,300,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 224,229.62	$ 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		$ 347,442.87	$ 344,458.43
		$ 572,955.84	$ 525,512.97
Total Patrimonio		$ 2,097,185.46	$ 2,059,850.45
Total Pasivo Patrimonio		$ 2,381,684.19	$ 2,501,760.42
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas		$ 23,264.86	$ 13,044.13
Otras contingencias y compromisos		$ 176,514,143.56	$ 198,404,456.23
Total		$ 176,537,408.42	$ 198,417,500.36
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas		$ 23,264.86	$ 13,044.13
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 176,514,143.56	$ 198,404,456.23
Total		$ 176,537,408.42	$ 198,417,500.36

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros Intermedios

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 Intermedios
Periodos del 1 de Enero al 30 de junio de 2023 y 2022 (no auditados)
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 699,117.22	$ 587,388.79
		$ 699,117.22	$ 587,388.79
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 43,197.25	$ 42,649.75
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 344,530.00	$ 342,475.30
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 18,591.02	$ 10,481.20
		$ 406,318.27	$ 395,606.25
Resultado de Operación		$ 292,798.95	$ 191,782.54
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 64,620.28	$ 47,185.91
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		$ 357,419.23	$ 238,968.45
Gastos Financieros			
Gastos de operación por inversiones propias		$ 127.14	$ 1,266.72
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 8,913.44	$ -
Otros gastos financieros		$ 1,068.52	$ -
		$ 10,109.10	$ 1,266.72
Utilidad antes de partidas extraordinarias		$ 347,310.13	$ 237,701.73
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 132.74	$ -
Utilidad antes de Impuestos		$ 347,442.87	$ 237,701.73
Utilidades retenidas al principio del año		$ 525,512.97	$ 406,054.54
Dividendos decretados		$ 300,000.00	$ -
Total utilidades retenidas al finalizar el periodo		$ 225,512.97	$ 406,054.54
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de Intereses e Impuestos		$ 0.274938	$ 0.199140
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.267162	$ 0.198085
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.267264	$ 0.198085
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 son parte integral de los Estados Financieros Intermedios.

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 Intermedios
Por los periodos del 1 de Enero al 30 de Junio de 2023 y 2022 (no auditados)
(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 2021		$ 1,200,000.00	$ -	$187,871.36	$ 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)	$ -
Revaluación de Inversiones Financieras al 30/06/2022		-	-		$ 3,143.31		-	$ 3,143.31
Resultados del 01/01/2022 al 30/06/2022		-			-	-	$ 237,701.73	$ 237,701.73
Saldos al 30 de Junio de 2022		$ 1,200,000.00	$ -	$187,871.36	$ 11,221.67	$ 406,054.54	$ 237,701.73	$ 2,042,049.30
Traslado de resultados acumulados al 30/06/2022		-	-	-		$ -	$ (237,701.73)	$ (237,701.73)
Capitalización de utilidades 08/07/2022		$ 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				-	$ (1,113.81)	-	-	$ (1,113.81)
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	16				-	$ (300,000.00)	-	$ (300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 30/06/2023			-	-	$ (10,107.86)	-	-	$ (10,107.86)
Resultados del 01/01/2023 al 30/06/2023			-	-	-		$ 347,442.87	$ 347,442.87
Saldos al 30 de Junio de 2023		$ 1,300,000.00	$ -	$224,229.62	$ -	$ 225,512.97	$ 347,442.87	$ 2,097,185.46

Al 30 de junio de 2023 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 y al 30 de junio de 2022 por 1,200,000 acciones comunes y nominativas, en ambos periodos el valor nominal es por $1.00 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 son parte integral de los Estados Financieros intermedios.

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

ANEXO 4

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo Intermedios
Por los periodos del 1 de Enero al 30 de Junio de 2023 y 2022 (no auditados)
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 64,985.56	$ 59,062.44
Entrada por servicios.		$ 922,655.27	$ 553,934.66
Otras entradas relativas a operación.		$ 132.74	$ -
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (10,109.10)	$ (1,266.72)
Pagos por costos de servicios.		$ (43,197.25)	$ (42,649.75)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (261,765.93)	$ (237,086.75)
Pago de proveedores.		$ (85,322.47)	$ (119,225.06)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (139,906.16)	$ (143,166.54)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 447,472.66**	**$ 69,602.28**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ 134,926.46	$ -
MENOS:			
Pagos por compra de inversiones Financieras		$ -	$ (49,637.48)
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (299,136.16)	$ (7,271.55)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (666.70)	$ -
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		**$ (164,876.40)**	**$ (56,909.03)**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
MENOS:			
Amortización de préstamos obtenidos.		$ (2,982.11)	$ -
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (300,000.00)	$ -
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		**$ (302,982.11)**	**$ -**
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ (20,385.85)	$ 12,693.25
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		$ 153,100.46	$ 131,188.35
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL PERÍODO	6	**$ 132,714.61**	**$ 143,881.60**
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL PERÍODO UTILIDAD.		$ 347,442.87	$ 237,701.73
MAS:			
Ajuste al resultado del período:			
Depreciación y amortización del período.		$ 18,591.02	$ 10,481.20
Revaluación de Inversiones		$ -	$ 11,221.67
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ 223,538.05	$ (33,454.13)
Cuentas y documentos por pagar.		$ (5,672.66)	$ (17,381.23)
Gastos pagados por anticipado.		$ (3,998.74)	$ (5,196.22)
Otros activos.		$ 16,328.59	$ 17,172.15
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ (148,756.47)	$ (150,942.89)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 447,472.66**	**$ 69,602.28**

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

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

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentado 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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

I. Base de presentación

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

II. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

III. Estados financieros básicos

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

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

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

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

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 interesados, 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.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 puesto en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación.
La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

	Vidas útiles	
Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

Retiro de activos
Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles
Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición
La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 los 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.

Las activos en arrendamiento financiero capitalizadas son depreciadas 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 arrendado 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.

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

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 o 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.

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 hubiera, 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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 determinada 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.

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

Riesgo de precio
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 -EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se detalla a continuación:

	2023	2022
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 32,464.61	$ 52,850.46
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	$ 132,714.61	$ 153,100.46

NOTA 7 - INVERSIONES FINANCIERAS

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2023	2022
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,763,724.80	$ 1,908,759.12
Total inversiones financieras	$ 1,763,724.80	$ 1,908,759.12

NOTA 8 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son las siguientes:

	2023	2022
Fondos de Titularización	$ 74,457.98	$ 45,684.88
Casas Corredoras de Bolsa	$ 0.00	$ 0.48
Otras cuentas por cobrar	$ 53,625.00	$ 305,935.67
Total cuentas y documentos por cobrar	$ 128,082.98	$ 351,621.03

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 9- INMUEBLES Y MUEBLES

Al 30 de junio 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 muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Instalaciones	$275,730.71	$ (3,331.75)	$ 272,398.96	$ 0.00	$ (0.00)	$ 0.00
Total bienes inmuebles	$275,730.71	$ (3,331.75)	$ 272,398.96	$ 0.00	$ (0.00)	$ 0.00

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 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	$ (124,966.38)	$ 30,861.67	$145,818.28	$ (112,777.80)	$ 33,040.48
Otros bienes de uso diverso	$ 14,776.92	$ (2,770.36)	$ 12,006.56	$ 1,381.24	$ (1,342.78)	$ 38.46
Total bienes muebles	$170,604.97	$ (127,736.74)	$ 42,868.23	$147,199.52	$(114,120.58)	$ 33,078.94

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se detallan a continuación:

	2023			2022		
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	$ (689.83)	$ 4,511.45	$ 5,201.28	$ (39.73)	$ 5,161.55
Total mejoras	$ 44,772.62	$ (40,261.17)	$ 4,511.45	$ 44,772.62	$ (39,611.07)	$ 5,161.55

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

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

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 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	$ (13,681.03)	$ 897.58	$ 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	$ (3,212.21)	$ 1,517.02	$ 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	$ (46,743.44)	$ 2,414.60	$ 48,491.34	$ (45,750.43)	$ 2,740.91

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Provisiones por pagar de empleados	$ 20,986.52	$ 18,868.93
Retenciones por pagar	$ 2,677.77	$ 2,472.63
Impuestos retenidos	$ 14,004.84	$ 21,097.97
Cuentas por pagar por servicios	$ 3,142.85	$ 2,029.78
Provisiones por pagar	$ 3,898.26	$ 5,778.64
Acreedores varios	$ 55.20	$ 190.15
Total Cuentas por Pagar	**$ 44,765.44**	**$ 50,438.10**

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido era por US$556.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Pago a cuenta	$ 1,630.47	$ 1,665.54
IVA por pagar	$ 0.00	$ 117.80
Impuesto sobre la renta	$ 0.00	$ 148,603.60
Total impuestos por pagar	**$ 1,630.47**	**$ 150,386.94**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Capital Social asciende a $1,300,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	$ 1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	1,300,000	$ 1,300,000.00	100.0000%

Ricorp Titularizadora, S.A. al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 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 del ejercicio 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 30 de junio 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 30 de junio de 2023, la ganancia por acción asciende a US$0.267264. Al 31 de diciembre de 2022, la ganancia por acción generada era de US$0.264968.

La ganancia básico 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.

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

NOTA 19 - CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 - SANCIONES

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresados en 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 %.

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

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTIME01 suscrito el 25 de abril de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTIME01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión 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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

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

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 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 Cooperativa 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.

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

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 fijado para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

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

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en 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 acordados únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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 30 de junio 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 la

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

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.

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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

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

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 días

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

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 días

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(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.

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.

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.

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

Al 30 de junio 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.

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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

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

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

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

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

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

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.

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 obreviación es "VTIRTPMA".

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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(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 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) denominado 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 las 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 anticipado de los valores y la determinación del precio podrán ser acordados únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 30 de junio de 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.

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

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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.

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

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(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 autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 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 N° 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 VTIRTMONT1.

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 30 de junio de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTMONT1 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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(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 N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

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

Al 30 de junio 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 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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 FTRTCIFI01 mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas 1)Definiciones, 26)Monto máximo de la emisión, numeral 27) Aportes adicionales de la cláusula 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 VTRTCIFI01 en 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.

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 e 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.

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

Al 30 de junio 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%

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. Al 30 de junio de 2023, 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 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".

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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, representadas 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 30 de junio 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.

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

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: B 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, constituida 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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01",

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta 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.

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

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 30 de junio de 2023, se ha emitido un monto de US$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCS001 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 FTRTCCS001, 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 %.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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 FTRTCCS001, 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: 2,160 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 FTRTCCS001, 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 VTIRTLG.

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.

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.

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 30 de junio de 2023 (no auditadas) y 31 de diciembre de 2022 (auditadas)
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 30 de junio 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

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Garantías otorgados

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 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	$23,264.86	$ 0.00
Total garantías otorgadas	**$23,264.86**	**$13,044.13**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta Nº JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un 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.

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

La Junta Directiva vigente al 30 de junio de 2023 y 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

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 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

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-13, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licrivar@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7890-1863

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 auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoría de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

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: ficriver@hotmail.com
Telefax (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5099
2260-6893
Celular: (503) 7899-3863

Evalué la adecuación de las Políticas Contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros

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

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 30 de Enero del 2023

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

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113
CVPCPA
EL SALVADOR

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 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	$ 130,988.25
Inversiones Financieras	7	$ 1,908,759.12	$ 1,773,818.84
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 351,621.03	$ 34,903.73
Rendimientos por Cobrar		$ 2,300.17	$ 8,039.62
Impuestos		$ 34,809.88	$ 32,404.93
Gastos Pagados por Anticipado		$ 10,188.36	$ 10,160.72
		$ 2,460,779.02	$ 1,994,565.59
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 33,078.84	$ 23,217.03
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 5,161.55	$ -
Activos Intangibles	11	$ 2,740.81	$ 866.75
		$ 40,981.40	$ 28,078.77
Total Activo		$ 2,501,760.42	$ 2,008,928.36
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	$ 206,828.10
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	$ 333,856.55
		$ 525,512.97	$ 405,954.54
Total Patrimonio		$ 2,059,850.45	$ 1,801,204.26
Total Pasivo Patrimonio		$ 2,501,760.42	$ 2,008,928.36
Contingentes de compromisos y de control propios			
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.

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113
CVPCPA
AUDITOR EXTERNO
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	$ 187,226.35
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 715,921.01	$ 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		$ 2,196.55	$ 3,446.45
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 1,479.45	$
Otros gastos financieros		$ 1,856.00	$ -
		$ 5,532.10	$ 3,446.45
Utilidad antes de partidas extraordinarias		$ 380,482.81	$ 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		$ 0.293054	$ 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 las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA NIMES 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	$ 7,217.55	$ 275,563.93	$ 46,534.06	$ 1,680,158.55
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2020		-	-	-	-	$ 46,534.06	$ (46,534.06)	$ -
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		-		$ 36,228.35	-	-	-	$ 36,228.35
Resultado del Ejercicio al 31/12/2021		-				-	$ 333,956.55	$ 333,956.55
Saldos al 31 de Diciembre de 2021		$ 1,200,000.00	$ -	$ 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

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 America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.**(Nota 16)**

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA NIMES 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.		$ 115,947.79	$ 84,002.80
Entrada por servicios.		$ 961,337.67	$ 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.		$ (131,888.75)	$ (187,228.35)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales		$ (455,827.30)	$ (381,368.37)
Pago de proveedores.		$ (248,579.04)	$ (267,672.23)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (174,113.92)	$ (28,671.80)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ 97,438.43	$ 677,198.72
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ (142,019.14)	$ (323,005.03)
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 PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		$ (180,611.15)	$ (328,005.08)
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 PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		$ 116,084.93	$ (250,000.00)
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.		$ 381,816.68	$ 370,184.90
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio.			
Depreciación y amortización del periodo.		$ 20,684.38	$ 33,709.48
Revaluación de inversiones		$ 10,107.86	$ 9,078.36
MENOS			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar		$ (317,277.30)	$ 128,532.43
Cuentas y documentos por pagar.		$ (3,369.16)	$ 20,419.87
Gastos pagados por anticipado.		$ (27.64)	$ 2,585.29
Otros activos.		$ (1,665.60)	$ (11,259.34)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ (2,034.80)	$ 129,948.18
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ 97,438.43	$ 677,198.72

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 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 autorizada 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 pueda 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 media 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 los casos 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.

INSCRIPCIÓN No 11 CVPCPA REPUBLICA 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 recibida por la entidad y 2) la baja de un activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida sobre el activo vendido en la fecha de liquidación.

El valor razonable de los activos financieros, es calculado a una fecha determinado 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.

INSCRIPCIÓN No. 115 CVPCPA REPUBLICA 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 los 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.

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)

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.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

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

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

operativos son agregadas al valor libro del activo arrendado y reconocidas 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

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

NOTA 4 - CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 5 - RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

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**

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**

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.

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 Barai 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 Barai 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.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuento: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. 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 N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-43/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentado la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2016, el 15 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-12/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

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

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 FINANCIERO Y CONTABLE 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 Pública 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 FINANCIERO Y CONTABLE 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.

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 America)

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 Cooperativa 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.

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: Fijo.

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

INSCRIPCIÓN No 116 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)

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-

INSCRIPCIÓN No 116 CVPCPA

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 SSF0045/2022.

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

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 liquidacion: 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

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 días

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA
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 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.

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
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 QUINTANILLA INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 QUINTANILLA INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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.

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.

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)

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) denominado 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 los 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 previo aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinacion 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 - Titulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FIIRTPMA 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 formado por 80 titulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Titulos 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 - Titulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emision.

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 conformado por 1,092 titulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO QUINTANILLA HERRERA
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 QUINTANILLA HERRERA
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

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 VTIRTMONT1.

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 o 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

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 Pública Bursátil, siendo asentado 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

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.

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 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.

INSCRIPCIÓN No. 119 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 lo 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.

INSCRIPCIÓN No. 119 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-17/202' 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:

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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: Fijo.

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.

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 FINANCIERO 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)

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 FINANCIERO INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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 período de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCS001, 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: Fijo

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 período de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCS001, 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.

INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA

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 Blü Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blü 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 Nº JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. 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 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 Dado
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

AUDITOR-FRANCISCO ANTONIO RIVERA RAMOS
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 Siman 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 Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

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

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 2021, 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 2021 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los Estados Financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

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: licrivera@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-5803
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 valuración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 31 de Enero del 2022

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 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2021	2020
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 130,938.25	$ 31,744.61
Inversiones Financieras	7	$ 1,773,818.34	$ 1,458,029.86
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 34,340.73	$ 157,876.16
Rendimientos por Cobrar		$ 3,039.62	$ 1,478.02
Impuestos		$ 32,404.98	$ 22,707.19
Gastos Pagados por Anticipado		$ 10,160.72	$ 12,746.01
		$ 1,984,955.59	**$ 1,684,831.85**
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 22,217.02	$ 39,907.68
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ -	$ 10,430.92
Activos Intangibles	11	$ 856.75	$ 1,445.84
		$ 23,073.77	**$ 51,784.20**
Total Activo		**$ 2,008,029.36**	**$ 1,736,616.05**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar	12	$ 54,403.26	$ 33,983.89
Impuestos por Pagar	13	$ 152,421.84	$ 22,473.61
Total Pasivo		**$ 206,825.10**	**$ 56,457.50**
Patrimonio			
Capital			
Capital Socia	16	$ 1,200,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 187,071.36	$ 150,643.01
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 8,078.36	$ 7,217.55
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 72,097.99	$ 275,563.93
Resultados del presente periodo		$ 336,956.55	$ 46,534.06
		$ 409,054.54	$ 322,097.99
Total Patrimonio		$ 1,801,204.26	$ 1,680,158.55
Total Pasivo Patrimonio		**$ 2,008,029.36**	**$ 1,736,616.05**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas		$ 39,260.09	$ 199,013.11
Otras contingencias y compromisos		$ 185,435,220.80	$ 92,634,774.74
Total		$ 185,474,480.89	$ 92,833,787.85
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas		$ 39,260.09	$ 199,013.11
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 185,435,220.80	$ 92,634,774.74
Total		$ 185,474,480.89	$ 92,833,787.85

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros

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 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2021	2020
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,339,759.52	$ 778,317.17
Ingresos Diversos		$ 8,291.17	$ 8,910.35
		$ 1,348,050.69	$ 787,227.52
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 187,228.35	$ 82,643.81
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 683,604.59	$ 654,708.31
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 33,709.48	$ 53,148.87
		$ 904,542.42	$ 790,500.99
Resultado de Operación		**$ 443,508.27**	**$ (3,273.47)**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 77,486.04	$ 75,469.14
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 520,994.31**	**$ 72,195.67**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 147,362.96	$ 20,204.38
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 373,631.35**	**$ 51,991.29**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 3,446.45	$ 426.00
Otros gastos financieros		$ -	$ 7.91
		$ 3,446.45	$ 433.91
Utilidad Neta		**$ 370,184.90**	**$ 51,557.38**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 322,097.99	$ 675,563.93
Dividendos decretados		$ 250,000.00	$ 400,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 72,097.99	$ 275,563.93
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.434162	$ 0.060163
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.308487	$ 0.042964
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.308487	$ 0.042964
N° de acciones comunes en circulación	16	1,200,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

ANEXO 3

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2019		$ 1,200,000.00	$ -	$ 145,819.69	$ 5,505.25	$ 272,086.54	$ 403,477.39	$ 2,022,288.87
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2019		-		-	-	$ 403,477.39	$ (403,477.39)	$ -
Decreto de dividendos 13/03/2020		-				$ (400,000.00)	-	$ (400,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2020		-	-	-	$ 1,812.30			$ 1,812.30
Reserva Legal al 31/12/2020		-		$ 5,023.32	-	-	-	$ 5,023.32
Resultado del ejercicio al 31/12/2020		-	-	-	-		$ 46,534.06	$ 46,534.06
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		$ 1,200,000.00	$ -	$ 150,843.01	$ 7,317.55	$ 275,563.93	$ 46,534.06	$ 1,680,158.55
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2020		-	-			$ 46,534.06	$ (46,534.06)	$ -
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		-	-	$ 36,278.35			-	$ 36,278.35
Resultado del Ejercicio al 31/12/2021		-		-	-		$ 370,184.90	$ 370,184.90
Saldos al 31 de Diciembre de 2021		$ 1,200,000.00	$ -	$ 187,121.36	$ 8,178.36	$ 72,097.99	$ 370,184.90	$ 1,837,582.61

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social de la titularizadora, esta representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de $1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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 2021 y 2020
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2021	2020
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 84,002.80	$ 88,870.39
entrada por servicios.		$ 1,471,583.12	$ 658,241.77
MENOS:			
Pagos por compra de inversión pempia.		$ (3,446.45)	$ (433.91)
Pagos por costos de servicios.		$ (187,228.35)	$ (82,643.81)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (381,368.37)	$ (401,772.67)
Pago de proveedores.		$ (267,672.23)	$ (171,413.96)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (38,671.80)	$ (174,445.43)
Otros pagos relativos a operación.		$ -	$ -
AUMENTO (DISMUINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ 677,198.72	$ (88,597.62)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ (328,006.03)	$ 87,952.40
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (1,066.80)	$ (1,079.80)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (932.25)	$ (1,577.48)
(DISMENUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		$ (328,005.08)	$ 84,395.03
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (250,000.00)	$ (400,000.00)
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		$ (250,000.00)	$ (400,000.00)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.			
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ 99,193.64	$ (404,202.59)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 31,994.61	$ 436,197.20
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	$ 131,188.25	$ 31,994.61
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 370,184.90	$ 51,557.38
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		$ 33,708.48	$ 53,148.87
Revaluación de Inversiones		$ 9,078.36	$ 7,217.55
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ 123,542.43	$ (128,985.75)
Cuentas y documentos por pagar.		$ 20,419.37	$ 1,391.12
Gastos pagados por anticipado.		$ 2,585.29	$ 66,518.02
Otros activos		$ (11,259.34)	$ 12,877.17
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ 129,948.23	$ (152,321.98)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ 677,198.72	$ (88,597.62)

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

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

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 2021 y 2020
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2754 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 Nº. JD 01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión Nº. 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 pueda ser confiablemente medido. Si en el futuro esas 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, las estimadas 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 Casas 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.

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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, debidamente 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 primas 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.

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

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin ningún gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación.

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos a servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización

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

vii. 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.

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

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 de 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 contlevó 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 las riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida entregada en arriendo, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero a 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 exploración 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 serlos 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 los 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 la cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la escritura de modificación e incorporación del nuevo texto integro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Titularizadora debido a 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 la 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 a que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Riesgo de precio
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detalla a continuación:

	2021	2020
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 30,938.25	$ 31,744.61
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 0.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 131,188.25**	**$ 31,994.61**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2021	2020
Inversiones conservadas para negociación	$ 7,500.00	$ 1,458,029.86
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,766,318.34	$ 0.00
Total inversiones financieras	**$ 1,773,818.34**	**$ 1,458,029.86**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son las siguientes:

	2021	2020
Fondos de Titularización	$ 34,343.73	$ 149,982.15
Otras cuentas por cobrar	$ 0.00	$ 7,894.01
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 34,343.73**	**$ 157,876.16**

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

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2021			2020		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$134,508.60	$ (113,279.30)	$ 21,229.30	$130,441.80	$ (92,006.09)	$38,435.71
Otros bienes de uso diverso	$ 3,039.08	$ (2,051.36)	$ 987.72	$ 3,039.08	$ (1,567.16)	$ 1,471.92
Total bienes muebles	**$137,547.68**	**$(115,330.66)**	**$ 22,217.02**	**$133,480.88**	**$ (93,573.25)**	**$39,907.63**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan a continuación:

	2021			2020		
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	$ (29,140.42)	$ 10,430.92
Mejoras en otros activos	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	**$ 41,064.09**	**$ (41,064.09)**	**$ 0.00**	**$ 41,064.09**	**$ (30,633.17)**	**$ 10,430.92**

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2021			2020		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 13,321.91	$ (12,465.16)	$ 856.75	$ 12,389.66	$ (10,944.01)	$ 1,445.65
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 45,878.64**	**$ (45,021.89)**	**$ 856.75**	**$ 44,946.39**	**$ (43,500.74)**	**$ 0,445.65**

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021	2020
Provisiones por pagar de empleados	$ 17,230.58	$ 15,320.52
Retenciones por pagar	$ 2,157.96	$ 2,312.14
Impuestos retenidos	$ 31,859.88	$ 9,060.20
Cuentas por pagar por servicios	$ 239.32	$ 486.74
Provisiones por pagar	$ 2,896.47	$ 2,987.34
Acreedores varios	$ 16.95	$ 3,816.95
Total Cuentas por Pagar	**$ 54,403.26**	**$ 33,983.89**

NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$1,168.43. Al 31 de diciembre de 2020 el impuesto sobre la renta diferido era de US$2,351.34.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Pago a cuenta	$ 5,766.31	$ 1,201.57
IVA por pagar	$ 0.00	$ 903.38
Impuesto sobre la renta	$ 146,655.53	$ 20,368.66
Total impuestos por pagar	**$ 152,421.84**	**$ 22,473.61**

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Capital Social de la sociedad asciende a US$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	**Nº de acciones**	**Monto del Capital**	**Porcentaje de participación**
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,200,000**	**$ 1,200,000.00**	**100.0000%**

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

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2021 y 2020, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 18 de febrero de 2021, se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$250,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2019.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2021 ascienden a US$72,097.99. Al 31 de diciembre de 2020 los resultados acumulados ascendían a US$275,563.93.

NOTA 18 - GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2021, la ganancia por acción asciende a US$0.078297. Al 31 de diciembre de 2020 la ganancia por acción generada era de US$0.038778.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados de 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 2021 y 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo de 2012. En sesión JD 08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp

Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCPS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCPS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCPS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCPS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCPS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija

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

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2027

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero al 30/06/2021 y 31/12/2020 en $66.000,000.00.

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US$6,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US$4,200,000.00.

En sesión del 19 de noviembre de 2020 acta número JD-16/2020 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 FTRTCPS01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 17 de diciembre de 2020 a través de operaciones en Bolsa, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCPS01 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 FTRTCPS01 suscrito el 3 de junio de 2021 y cancelación de asiento registral de la emisión VTRTCPS01 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-23/2021 del 24 de junio de 2021.

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.

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.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir; más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL, S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

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

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.90% 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 FTRTIM01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora – Caja de Crédito de San Vicente Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión 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.

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

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 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.

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

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.

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 de 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.

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo de 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 FTRTCCZ0 , constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un bre 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 de 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

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

registro, de la emisión en el Registro Especial de emisiones de Valores del Registro Público Bursátil, siendo asentado la emisión bajo el asiento registral N° EM-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 "FTRTMP".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMP 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 FTRTMP, 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 pagará intereses a los Tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor de 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 a determinación del precio podrán ser acordados únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTMP por monto de US$20,000,000.00 a través de 8 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.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia de 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.

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

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: 29 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

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 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 participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÔ Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÔ Uno por un monto de hasta US$3,000,000.00, 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-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de Julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÔ Uno que puede abreviarse "FTRTBLÔ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBLÔ1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIÔ Uno, cuya abreviación es VTRTBLÔ1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBLÔ1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole BIÔ Torre I para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización

Al 31 de diciembre de 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBLÔ1 por monto de US$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Serie A

Monto de la serie: US$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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

Serie B

Monto de la serie: US$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

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

Serie B1

Monto de la serie: US$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

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

En fecha 5 de julio de 2021 ocurrió el vencimiento de la emisión con cargo al Fondo de titularización FTIRTBLU1, siendo cancelados a los tenedores de valores el capital y dividendos respectivos, a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos, por lo que la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión del 18 de noviembre de 2021 acta número JD-20/2021 procedió a facultar a sus representantes para llevar a cabo los actos o firmar los instrumentos necesarios para dar por terminadas las obligaciones del Fondo y ratificar las terminaciones de contratos con proveedores que a la fecha ya se hayan dado por terminados.

El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTIRTBLU1 suscrito el 24 de noviembre de 2021 y cancelación del asiento registral de la emisión VTIRTBLU1 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 57/2021 del 22 de diciembre de 2021.

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".

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 a 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 oro 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 a 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 2020, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

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

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

Tramo 3

Monto de 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.

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

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 de 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.

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

acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

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

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 2° 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) 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.

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecidas 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 2021, 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$980,000.00.

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: 36,067 días.

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.

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 2021 y 2020
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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.

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

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 autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 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 N° LM-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.

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

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
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, 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 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización - IRTMONT1 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%

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

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 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-37/2021 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 FTRTCC702 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 VTRTCC202.

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.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCC702 cuenta con un tramo.

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 autorizado 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 25 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$75,000,000.00. Una vez realizada la primera colocación por el plazo de hasta un año después de dicha fecha, el Fondo de Titularización podrá emitir hasta

US.D$75,000,000.00 adicionales, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el Originador. En ningún caso el Monto Máximo de la Emisión podrá exceder de USD$100,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de titularización será de 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 2021, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FIRTCIFI01 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.

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$26,000,000.00, 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.

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 de: Proyecto Torre Sole Bl0 Uno del cual es propietario el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Bl0 Uno administrado por Ricorp Titularizadora, S.A.

El detalle de las garantías otorgadas que están vigentes al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 32,236.80
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 7,023.29
Total garantías otorgadas	**$ 39,260.09**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, de fecha 24 de septiembre de 2020 acta N° JD-12/2020 se acordó suplir vacante de Director Vicepresidente, luego de haber conocido en pleno la renuncia del Licenciado Javier Ernesto Simán Dada, aprobando el llamamiento al Director Suplente ingeniero Manuel Roberto Vieytez, quien ejercerá en funciones las facultades del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva, dicho nombramiento surte efecto a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 16 de octubre de 2020.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 Silny Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:	Miguel Ángel Simar Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Caroonell Bolismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

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

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

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

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

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

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DEL RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJO 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: ferivar@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6803
Celular: (503) 7890-1883

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 2020, 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 2020 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas Normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la Auditoría de Estados Financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una Auditoría de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de Auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoría

Las cuestiones claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi Auditoría de los Estados Financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi Auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoría de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la Auditoría.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de Auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de Auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del Control Interno.

Obtuve conocimiento del Control Interno relevante para la Auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de Auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del Control Interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

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

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5879
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6803
Celular: (503) 7869-1463

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de Auditoría obtenida a la fecha de mi informe de Auditoría. Sin embargo ni la Administración ni el Auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la Información Financiera de la Sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de Auditoría que incluye mi opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una Auditoría realizada de acuerdo a las NIA's, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos Estados Financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y Normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus Estados Financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 4 de Febrero de 2021

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

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.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2020	2019
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 31,744.61	$ 435,947.20
Inversiones Financieras	7	$ 1,458,029.86	$ 1,551,887.51
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 157,876.16	$ 28,890.41
Rendimientos por Cobrar		$ 1,478.02	$ 2,661.72
Impuestos		$ 22,707.19	$ 34,400.66
Gastos Pagados por Anticipado		$ 12,746.01	$ 79,264.03
		$ 1,684,831.85	$ 2,133,301.53
Activo No Corriente			
Muebles	9	$ 39,907.63	$ 65,657.99
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 10,430.92	$ 31,041.04
Activos Intangibles	11	$ 1,445.65	$ 4,676.67
		$ 51,784.20	$ 101,375.70
Total Activo		$ 1,736,616.05	$ 2,234,677.23
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar	12	$ 33,983.89	$ 32,592.77
Impuestos por Pagar	13	$ 22,473.67	$ 174,795.99
Total Pasivo		$ 56,457.56	$ 207,388.76
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,200,000.00	$ 1,200,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 150,843.01	$ 145,819.69
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ 7,217.55	$ 5,905.25
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 275,563.93	$ 272,086.54
Resultados del presente periodo		$ 46,534.06	$ 403,477.39
		$ 322,097.99	$ 675,563.93
Total Patrimonio		$ 1,680,158.55	$ 2,027,288.87
Total Pasivo Patrimonio		$ 1,736,616.05	$ 2,234,677.23
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantías otorgadas		$ 199,013.11	$ 129,323.30
Otras contingencias y compromisos		$ 92,634,774.74	$ 175,330,371.47
Total		$ 92,833,787.85	$ 175,459,694.77
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantías otorgadas		$ 199,013.11	$ 129,323.30
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 92,634,774.74	$ 175,330,371.47
Total		$ 92,833,787.85	$ 175,459,694.77

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 -

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 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2020	2019
ón			
ción de Activos		$ 778,317.17	$1,854,705.28
		$ 8,910.35	$ 2,521.62
		$ 787,227.52	$1,357,226.87
or Titularizacion de Activos		$ 82,649.81	$ 89,643.85
dministración y de personal de operaciones de Titularización		$ 654,708.31	$ 699,180.58
ón, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 53,148.87	$ 34,772.95
		$ 790,500.99	$ 823,607.19
ón		$ (3,273.47)	$ 533,619.68
es Financieras		$ 75,469.14	$ 91,108.21
		$ 72,195.67	$ 624,727.88
nta			
ta		$ 20,204.38	$ 173,144.75
		$ 51,991.29	$ 451,583.14
or inversiones propias		$ 428.00	$ 4,943.54
os		$ 7.94	$ -
		$ 432.94	$ 4,943.54
idas extraordinarias		$ 51,567.38	$ 446,639.60
os		$ -	$ 293.75
		$ -	$ 54.29
		$ 51,567.38	$ 446,879.06
l principio del año		$ 675,563.93	$ 522,086.54
s		$ 400,000.00	$ 250,000.00
idas al finalizar el año		$ 275,563.93	$ 272,086.54
y antes de intereses e impuestos		$ 0.060183	$ 0.520607
antes de partidas extraordinarias		$ 0.042964	$ 0.372200
rtidas extraordinarias		$ 0.042964	$ 0.372399
es en circulación	15	1,200,000	1,200,000
ión	18	$ 1.00	$ 1.00

n en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2018		$ 1,200,000.00	$ -	$ 102,418.02	$ (549.69)	$ 217,983.37	$ 304,103.17	$ 1,823,954.63
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2018		-	-	-	-	$ 304,103.17	$ (304,103.17)	$ -
Decreto de dividendos 13/03/2019		-	-	-	-	$ (250,000.00)	-	$ (250,000.00)
Revaluación de inversiones financieras al 31/12/2019		-	-	-	$ 6,455.18	-	-	$ 6,455.18
Reserva Legal al 31/12/2019		-	-	$ 43,401.67	-	-	-	$ 43,401.67
Resultado del Ejercicio al 31/12/2019		-	-	-	-	-	$ 403,477.39	$ 403,477.39
Saldos al 31 de Diciembre de 2019		$ 1,200,000.00	$ -	$ 145,819.69	$ 5,905.25	$ 272,086.54	$ 403,477.39	$ 2,027,288.87
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2019		-	-	-	-	$ 403,477.39	$ (403,477.39)	$ -
Decreto de dividendos 13/03/2020		-	-	-	-	$ (400,000.00)	-	$ (400,000.00)
Revaluación de inversiones financieras al 31/12/2020		-	-	-	$ 1,312.30	-	-	$ 1,312.30
Reserva Legal al 31/12/2020		-	-	$ 5,023.32	-	-	-	$ 5,023.32
Resultado del Ejercicio al 31/12/2020		-	-	-	-	-	$ 46,534.06	$ 46,534.06
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		$ 1,200,000.00	$ -	$ 150,843.01	$ 7,217.55	$ 275,563.93	$ 46,534.06	$ 1,680,158.55

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social de la Titularizadora, está representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de $1.00 dólar de los Estados Unidos de Norte América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 18)

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

AUDITOR FRANCISCO... 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 Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

	Notas	2020	2019
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 83,870.39	$ 98,019.88
Entrada por servicios.		$ 658,241.77	$ 1,550,865.20
Otras entradas relativas a operación.		$ -	$ 293.75
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (455.91)	$ (4,943.54)
Pagos por costos de servicios.		$ (82,645.81)	$ (95,643.85)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (401,772.67)	$ (403,373.69)
Pago de proveedores.		$ (171,413.96)	$ (189,584.30)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (174,445.42)	$ (147,831.87)
Otros pagos relativos a operación		$ -	$ (405.69)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		$ (88,597.62)	$ 522,388.18
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ 87,952.40	$ 47,187.25
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (1,979.89)	$ (103,127.64)
Otras salidas relativas a inversión.		$ (1,577.48)	$ (2,435.15)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		$ 84,395.03	$ (58,375.54)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (400,000.00)	$ (250,000.00)
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		$ (400,000.00)	$ (250,000.00)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ (404,202.59)	$ 215,512.64
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 436,197.20	$ 220,684.56
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	$ 31,994.61	$ 436,197.20
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 51,557.38	$ 446,879.06
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del período.		$ 53,148.87	$ 34,421.84
Revelación de inversiones		$ 7,217.56	$ 5,905.25
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ (128,885.75)	$ (17,361.67)
Cuentas y documentos por pagar.		$ 1,391.12	$ (1,233.27)
Gastos pagados por anticipado.		$ 66,518.02	$ 15,642.58
Otros activos.		$ 12,877.17	$ (4,982.84)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ (152,121.98)	$ 43,127.33
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		$ (88,597.62)	$ 522,388.18

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

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

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que los diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaron con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el periodo 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 misma 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 los 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 clasifico los gastos desglosados y agrupados por su naturaleza. El estado de flujos de efectivo se prepara utilizando el método directo.

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

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 conservados 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 conservados 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.

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

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 inversones 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 incurrieran. 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 realizados.

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 util 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.

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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 sujetas 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 o 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 despues del comienzo del arrendamiento financiero solamente si es aplicable uno de los siguientes puntos:

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

Como arrendador

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

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

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

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a ser pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

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

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 debida a cambios en las tasas de interés de mercado. Dado que el ingreso y flujos de efectivo de la Titularizadora están influenciadas 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.

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Riesgo de precio
Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afecten 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 2020 y 2019, se detalla a continuación:

	2020	2019
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 31,744.61	$ 85,947.20
Depósitos a plazo	$ 0.00	$ 350,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 31,994.61**	**$ 436,197.20**

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se poseen las inversiones financieras siguientes:

	2020	2019
Inversiones disponibles para la venta	$ 1,458,029.86	$ 1,551,887.51
Total inversiones financieras	**$ 1,458,029.86**	**$ 1,551,887.51**

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

	2020	2019
Fondos de Titularización	$ 149,982.15	$ 23,088.67
Otras cuentas por cobrar	$ 7,894.01	$ 5,801.74
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 157,876.16**	**$ 28,890.41**

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

NOTA 9– MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2020			2019		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$130,441.80	$ (92,006.09)	$ 38,435.71	$130,119.75	$ (64,709.38)	$65,410.37
Otros bienes de uso diverso	$ 3,039.08	$ (1,567.16)	$ 1,471.92	$ 1,381.24	$ (1,133.62)	$ 247.62
Total bienes muebles	$133,480.88	$ (93,573.25)	$ 39,907.63	$131,500.99	$ (65,843.00)	$65,657.99

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detallan a continuación:

	2020			2019		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mejoras en instalaciones	$ 39,571.34	$ (29,140.42)	$ 10,430.92	$ 39,571.34	$ (8,530.30)	$ 31,041.04
Mejoras en otros activos	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00	$ 1,492.75	$ (1,492.75)	$ 0.00
Total mejoras	$41,064.09	$ (30,633.17)	$ 10,430.92	$41,064.09	$ (10,023.05)	$ 31,041.04

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2020			2019		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 12,389.66	$ (10,944.01)	$ 1,445.65	$ 10,812.18	$ (8,395.51)	$ 2,416.67
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (26,212.20)	$ 2,260.00
Sitios web	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00	$ 2,706.53	$ (2,706.53)	$ 0.00
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	$ 44,946.39	$ (43,800.74)	$ 1,445.65	$ 43,368.91	$ (38,692.24)	$ 4,676.67

FRANCISCO ANTONIO RIVERA BLANCO 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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	2020	2019
Provisiones por pagar de empleados	$ 15,320.52	$ 11,090.95
Retenciones por pagar	$ 2,312.14	$ 2,108.05
Impuestos retenidos	$ 9,060.20	$ 11,093.07
Cuentas por pagar por servicios	$ 486.74	$ 1,207.49
Provisiones por pagar	$ 2,987.34	$ 2,855.71
Acreedores varios	$ 3,816.95	$ 4,237.50
Total Cuentas por Pagar	$ 33,983.89	$ 32,592.77

NOTA 13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$2,351.04. Al 31 de diciembre de 2019 el impuesto sobre la renta diferido era de US$2,512.61.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	2020	2019
Pago a cuenta	$ 1,201.57	$ 1,325.29
IVA por pagar	$ 903.38	$ 0.00
Impuesto sobre la renta	$ 20,368.66	$ 173,470.30
Total impuestos por pagar	$ 22,473.61	$ 174,795.59

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Capital Social de la sociedad asciende a US$1,200,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,200,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	**Nº de acciones**	**Monto del Capital**	**Porcentaje de participación**
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,199,999	$ 1,199,999.00	99.9999%
Ramo José Martín Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	1,200,000	$ 1,200,000.00	100.0000%

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

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,199,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social 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.

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de febrero de 2020, se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$400,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2018 y parte de 2019.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 31 de julio de 2012, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2020 ascienden a US$275,563.93 Al 31 de diciembre de 2019 los resultados acumulados ascendían a US$272,086.54

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2020, la ganancia por acción asciende a US$0.038778. Al 31 de diciembre de 2019 la ganancia por acción generada era de US$0.336231.

La ganancia básica por acción es calculada por la división de la utilidad del ejercicio, reflejada en el balance general como resultados del presente período, 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 2020 y 2019, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la sociedad Titularizadora no ha recibido sanciones de parte de entes reguladores del Estado.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01 por monto de hasta US$45,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión No. JD-06/2012 de fecha 17 de mayo

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

de 2012. En sesión JD-08/2012 de fecha 5 de julio de 2012 la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora autoriza los cambios de dicha emisión. La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador en sesión JD-06/2012 de fecha 22 de mayo de 2012 autoriza la inscripción de la emisión, mientras que los cambios de la emisión fueron autorizados en sesión número JD-10/2012, de fecha 10 de julio de 2012. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° 30/2012 de fecha 25 de julio de 2012 autoriza el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2012 en fecha 12 de septiembre de 2012. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – Club de Playas Salinitas 01, denominación que puede abreviarse "FTRTCPS01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo FTRTCPS01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora Club de Playas Salinitas 01, cuya abreviación es VTRTCPS01.

Clase de Valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCPS01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$45,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: Los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos parcial o totalmente en forma anticipada después de su colocación. En caso de redención el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora deberá informar al Representante de tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Central de Depósito de Valores con 15 días de anticipación. Si se redime en el 1er. año, la redención se efectuará al 104%, al 2do. año se pagará el 103%, durante el 3er. año al 102%, y a partir del 4to. año al 100% del valor del principal a redimir, según aparezca anotado electrónicamente en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. En cualquiera de los casos los tenedores recibirán el saldo insoluto parcial o totalmente de capital de los valores emitidos y los intereses acumulados a la fecha fijada para el pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCPS01 cuenta con un único tramo denominado VTRTCPS01 Tramo 1.

Monto del tramo: US$45,000,000.00

Fecha de negociación: 14 de septiembre de 2012

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2012

Precio Base: 97.572 %

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

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

Tipo de tasa: Fija

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

Fecha de vencimiento: 17 de septiembre de 2022

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 2 años.

Respaldo del tramo: este tramo cuenta con garantías a favor de los tenedores de valores de titularización por medio del representante de los tenedores de valores, según detalle siguiente:

1. Primera Hipoteca sobre el inmueble propiedad de Club de Playas Salinitas, S.A. de C.V. en El Salvador, valuado por un perito independiente registrado en la Superintendencia del Sistema Financiero en $66,000,000.00 al 31/12/2020 y en $72,444,890.66 al 31/12/2019.

2. Prenda sin desplazamiento sobre el 100% del equipo y mobiliario del hotel Royal Decamerón Salinitas valuado en US$6,525,643.57.

3. Fianza Solidaria de Hoteles Decamerón Colombia, S.A. hasta por US$4,700,000.00.

En sesión del 19 de noviembre de 2020 acta número JD-16/2020 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 FTRTCPS01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 17 de diciembre de 2020 a través de operaciones en Bolsa, de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCPS01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. Actualmente el Fondo de Titularización se encuentra realizando el pago de las obligaciones que se tienen frente a terceros, de acuerdo a la prelación establecida en el contrato de titularización y dando por terminados los contratos correspondientes; al finalizar dicho proceso se gestionará la cancelación del Fondo de Titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL 01 por monto de hasta US$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión Nº JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión Nº JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0009-2013 el 23 de mayo de 2013. Las principales características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, que puede abreviarse "FTRTFOV01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización – Ricorp Titularizadora – FOVIAL 01, cuya abreviación es VTRTFOV01.
Clase de Valor: Valores de Titularización – Título de Deuda con cargo al FTRTFOV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$50,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y décimo de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el 100% del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 10 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a 5 años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de 5 años más 200 puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a 5 años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 120 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTFOV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$35,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013

Tasa de interés a pagar: 5.90% anual

Tipo de tasa: Fijo

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 180 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2028

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 1 año.

Respaldo del tramo: este tramo se encentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$15,000,000.00

Fecha de negociación: 28 de mayo de 2013

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

Fecha de liquidación: 29 de mayo de 2013
Tasa de interés a pagar: 5.20% anual

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %

Plazo del tramo: 96 meses contados a partir de la fecha de colocación

Fecha de vencimiento: 29 de mayo de 2021

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En fecha 29 de agosto de 2014 se realizó retiro de valores de titularización del tramo 2 por monto de $3,360,000.00, los cuales se encontraban pendientes de colocación, reduciéndose el monto del tramo 2 a $11,640,000.00

Posteriormente el 26 de septiembre de 2014 se emitió el tramo 3 por un valor nominal equivalente al retiro del tramo 2 es decir $3,360,000.00

Tramo 3

Monto del tramo: US$3,360,000.00.

Fecha de negociación: 26 de septiembre de 2014.

Fecha de liquidación: 26 de septiembre de 2014.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 26 de septiembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informo a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Uno (FTRTFOV01) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El traslado de la administración del Fondo de Titularización FTRTFOV01 se formalizo por medio de acta

FRANCISCO ANTONIO RIVERA BERMUDEZ
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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTFOV01 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización – Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – FOVIAL 02 por monto de hasta US$50,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión Nº JD-05/2013 de fecha 05 de abril de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión Nº JD-07/2013, de fecha 23 de abril de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-18/2013 de fecha 8 de mayo de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0015-2013, el 30 de octubre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTFOV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – FOVIAL Cero Dos, cuya abreviación es VTRTFOV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: US$50,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV02 cuenta con dos tramos.

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$35,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2027.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 4 de noviembre de 2013.

Fecha de liquidación: 5 de noviembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 5 de noviembre de 2018.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un periodo de gracia de 6 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informa a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Dos (FTRTFOV02) a favor de la sociedad Henocorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

traslado de la administración del Fondo de Titularización FTRTFOV02 se formalizo por medio del acto de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTFOV02 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

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° EMI-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

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

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, constituida 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.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora FOVIAL Cero Tres.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres por monto de hasta US$25,000,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora S.A. en sesión N° JD-05/2015 de fecha 16 de abril de 2015. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión

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

19/2015 de fecha 28 de mayo de 2015, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la omisión bajo el asiento registral N° EM-0013-2015, el 3 de junio de 2015. Autorización del Vicepresidente de la Bolsa de Valores de El Salvador, según resolución EM-06/2015, de fecha 4 de junio de 2015 que autorizó la inscripción de la Emisión. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, que puede abreviarse "FTRTFOV03"

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTFOV03 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Fondo de Conservación Vial.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - FOVIAL Cero Tres, cuya abreviación es VTRTFOV03.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTFOV03, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión: US$25,000,000.00

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: En el año quinto y decimo de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de diez años más doscientos puntos básicas en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea mayor a cinco años y a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más doscientos puntos básicos en caso que el plazo de vencimiento remanente de los títulos valores sea menor o igual a cinco años; en ambos casos más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de ciento veinte días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTFOV03 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$17,500,000.00.

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.75% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Plazo del tramo: 168 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2029.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$7,500,000.00

Fecha de negociación: 11 de junio de 2015.

Fecha de liquidación: 15 de junio de 2015.

Tasa de interés a pagar: 6.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de junio de 2021.

Forma de Pago: el capital será amortizado trimestralmente al igual que los intereses. La amortización del capital tendrá un período de gracia de 3 años

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTFOV03, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

El 6 de noviembre de 2020 la Superintendencia del Sistema Financiero informa a Ricorp Titularizadora, S.A. que su Consejo Directivo en sesión N° CD-38/2020 de esa misma fecha, acordó el traslado del Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Fovial Cero Tres (FTRTFOV03) a favor de la sociedad Hencorp Valores, Limitada, Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización. El traslado de la administración del Fondo de Titularización FTRTFOV03 se formalizo por medio del acto de traslado suscrito el 22 de diciembre de 2020, el cual surte efectos a partir de la fecha en que la Superintendencia del Sistema Financiero haya realizado la notificación a las partes de la modificación en el registro correspondiente. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTFOV03 fue notificada por dicha Superintendencia el 22 de diciembre de 2020.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora VIVA Outdoor Cero Uno por monto de hasta US$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-11/2016 de fecha 13 de octubre

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

de 2016. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-41/2016 de fecha 17 de noviembre de 2016, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2016, el 5 de diciembre de 2016, con resolución del Comité de Emisiones EM-11/2016 de fecha 6 de diciembre de 2016, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTVIVA01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTVIVA01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: VIVA Outdoor, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - VIVA Outdoor Cero Uno, cuya abreviación es VTRTVIVA01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTVIVA01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un ore aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTVIVA01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$8,500,000.00

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.79% anual.

Tipo de tasa: Fija
Rendimiento bruto: 7.20% anual

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

Precio Base: 98.0441 %.

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

Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2026.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 12 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 13 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 72 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 13 de diciembre de 2022.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. La amortización de capital tendrá un periodo de gracia de un año.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTVIVA01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

La característica de la emisión denominada redención de los valores del FTRTVIVA01 fue modificada mediante la autorización de modificación del contrato de titularización según acuerdo de la Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores del 12 de octubre de 2020. La modificación de dicho contrato y del asiento registral de la emisión fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero sesión JD-37/2020 del 30 de octubre de 2020. La modificación del contrato de titularización fue suscrita el 3 de noviembre de 2020, posterior a ello se llevaron los a cabo los procesos de autorización correspondientes, quedando dicha característica de la siguiente forma:

En cualquier momento los Valores de Titularización -Títulos de Deuda podrán ser remedimos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 3 días hábiles 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

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

Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 3 días hábiles de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

En sesión del 5 de noviembre de 2020 acta número JD-15/2020 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 FTRTVIVA01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 11 de noviembre de 2020 a través de CEDEVAL, S.A. de C.V., de acuerdo a lo establecido en la modificación del contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTVIVA01 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 FTRTVIVA01 suscrito el 7 de diciembre de 2020 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTVIVA01 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-44/2020 del 18 de diciembre de 2020.

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

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

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 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

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.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión 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

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentado 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.

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 %.

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

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 trama: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTMIB01, 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 FTIRTMIB01, 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 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.
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 previo autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Las características de la emisión son las siguientes:

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

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.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$12,050,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

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

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.

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.

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIO Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIO Uno por un monto de hasta US$3,000,000.00, 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-14/2018 de fecha 19 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0006-2018 el 27 de junio de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-10/2018 de fecha 2 de julio de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIO Uno, que puede abreviarse "FTIRTBL01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTBL01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole BIO Uno, cuya abreviación es VTIRTBL01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTBL01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$3,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización de la serie A será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00

Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagará intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Sole BIO Torre 1 para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; previéndose de la adquisición del inmueble.

Redención de los valores: No habrá redención anticipada de los Valores de Titularización.

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

Al 31 de diciembre de 2020, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTBL01 por monto de US$2,250,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$240,000.00.

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales, la cual está formada por 24 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio de 2021.

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

Serie B

Monto de la serie: US$ 950,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021.

La serie B, dentro de la cual se estructurará la colocación que el Originador adquirirá correspondiente a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción, la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

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

Serie B1

Monto de la serie: US$ 1,060,000.00

Fecha de negociación: 5 de julio de 2018.

Fecha de liquidación: 5 de julio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 3 años.

Fecha de vencimiento: 5 de julio 2021

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

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al fondo de titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión 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 - Titulo de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir mas 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 2020, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

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

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

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTIRTSD01, 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 FTIRTSD01, 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.

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

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 2020 y 2019
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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.

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.

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 America y multiplos de contratación de US$10,000.00 dolares 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) denominado 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 las aportes adicionales y de las 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 este 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 $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

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

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 2020, 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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte 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.

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 2020 y 2019
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de Norte América)

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Garantías otorgadas

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

El detalle de las garantías otorgadas al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 181,479.75
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 17,533.36
Total garantías otorgadas	**$ 199,013.11**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, de fecha 24 de septiembre de 2020 acta N° JD-12/2020 se acordó suplir vacante de Director Vicepresidente, luego de haber conocido en pleno la renuncia del Licenciado Javier Ernesto Simán Dada, aprobando el llamamiento al Director Suplente Ingeniero Manuel Roberto Vieytez, quien ejercerá en funciones las facultades del cargo hasta el 15 de febrero de 2022 o hasta que la Junta General Ordinaria de Accionistas decida nombrar nueva Junta Directiva, dicho nombramiento surte efecto a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 16 de octubre de 2020.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2020, 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 Silny 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 Silny

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2019, estaba conformada de la siguiente manera:

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

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Javier Ernesto Simán Dada
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter

Directores Suplentes:	
	Miguel Ángel Simán Dada
	Manuel Roberto Vieytez Valle
	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 Unidos de Norte América.

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: Instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

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

Anexo 6:
Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección

Estados financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNEO Nejapa (FTIRTNNEO) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del fondo de Titularización FTIRTNNEO. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo

Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización

Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) Los alquileres de los espacios para almacenaje en las bodegas;

(2) Las cuotas de mantenimiento (CAM) cobradas a los inquilinos de los espacios para cubrir los gastos operativos; y

(3) Los ingresos financieros de los depósitos a plazo dados en garantía del financiamiento;

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) Los gastos operativos del parque logístico que incluyen los servicios básicos que se proveen en la administración del inmueble como seguridad, limpieza, servicios públicos de agua y electricidad, mantenimiento, y otros gastos que serán cubiertos por la cuota de mantenimiento mensual (CAM) que pagarán los inquilinos y que se estiman en $0.60 mensuales por metro cuadrado.

(2) Gastos administrativos, calculados como el 3.0% de los ingresos totales

(3) Los gastos de administración propiamente del Fondo de Titularización, relacionados a la estructuración y la colocación de los títulos de participación en el mercado bursátil, los gastos de custodia de dichos títulos, la evaluación de riesgo, el manejo de la tesorería y la contabilidad, los costos de auditoría, los costos de representación de inversionistas, los costos de publicación de información y otros;

(4) Los gastos financieros relacionados a los préstamos bancarios 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 las instituciones financistas, 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 operativa, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Las inversiones financieras en forma de cuentas de depósitos que sirvan como reserva para garantizar el pago a los acreedores bancarios; y

(3) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará: el valor de los inmuebles (terrenos) adquiridos, 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

Además, serán parte del activo las inversiones de capital (capex) que se hagan al inmueble.

Del lado del Pasivo se registran:

(1) Los Préstamos de instituciones bancarias;

(2) Los depósitos en garantía dados por los clientes por sus arrendamientos;

(3) Las cuentas por pagar de la construcción y/o operativas; 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.

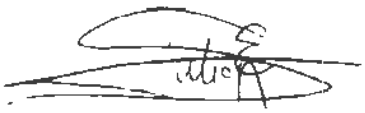
Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

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 proveniente de fuentes operacionales proviene de los ingresos operativos del proyecto y de los depósitos de los clientes dados en garantía por sus arrendamientos. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales y administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización, del movimiento de las cuentas por pagar y de las inversiones que se realicen para construir y mantener el valor del inmueble.

El flujo de inversión viene de los pagos para cubrir los costos directos e indirectos de la construcción incluyendo costos del financiamiento y de las inversiones para mantener el valor del inmueble.

El flujo de financiamiento, tiene como fuente los aportes de capital de los inversionistas y los desembolsos de los préstamos bancarios otorgados al Fondo y como usos la amortización de capital de dichos préstamos 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 NNEO Nejapa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingreso por Alquileres	$0	$919,219	$4,639,412	$6,135,765	$6,319,304	$6,508,452	$6,703,384	$6,904,280	$7,111,325	$7,324,713	$7,544,642	$7,771,315	$8,004,944
Ingresos por CAM	$0	$105,054	$574,163	$630,805	$651,306	$672,474	$694,329	$716,895	$740,194	$764,250	$789,089	$814,734	$841,213
Ingresos Financieros	$0	$4,569	$24,888	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$1,028,842**	**$5,238,462**	**$6,805,714**	**$7,009,755**	**$7,220,070**	**$7,436,857**	**$7,660,318**	**$7,890,663**	**$8,128,108**	**$8,372,874**	**$8,625,193**	**$8,885,301**
GASTOS													
Gastos Operativos	$0	($107,198)	($585,880)	($643,679)	($664,598)	($686,198)	($708,499)	($731,525)	($755,300)	($779,847)	($805,192)	($831,361)	($858,380)
Gastos Administrativos	$0	($27,577)	($139,182)	($184,073)	($232,385)	($195,254)	($201,102)	($207,128)	($213,340)	($219,741)	($226,339)	($233,139)	($240,148)
Gastos del Fondo	$0	($82,599)	($179,359)	($189,069)	($201,650)	($216,213)	($233,925)	($251,961)	($272,448)	($294,181)	($318,317)	($336,703)	($338,170)
Gastos Financieros Préstamo 1	$0	$0	($847,788)	($834,036)	($796,379)	($755,027)	($709,907)	($660,677)	($606,963)	($548,356)	($484,409)	($414,638)	($338,510)
Gastos Financieros Préstamo 2	$0	$0	($1,240,385)	($1,464,319)	($1,398,204)	($1,325,602)	($1,246,385)	($1,159,953)	($1,065,646)	($962,749)	($850,478)	($727,980)	($594,323)
Gastos Financieros Préstamo 3	$0	($685,417)	($1,645,000)	($1,618,317)	($1,545,250)	($1,465,012)	($1,377,464)	($1,281,942)	($1,177,717)	($1,063,999)	($939,921)	($804,540)	($656,826)
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**($902,790)**	**($4,637,595)**	**($4,933,494)**	**($4,838,467)**	**($4,643,304)**	**($4,477,282)**	**($4,293,186)**	**($4,091,415)**	**($3,868,873)**	**($3,624,657)**	**($3,348,361)**	**($3,026,358)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$0**	**$126,052**	**$600,867**	**$1,872,220**	**$2,171,288**	**$2,576,766**	**$2,959,575**	**$3,367,132**	**$3,799,249**	**$4,259,235**	**$4,748,217**	**$5,276,832**	**$5,858,942**

Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingreso por Alquileres	$8,245,747	$8,493,948	$8,749,780	$9,013,480	$9,285,297	$9,565,485	$9,854,307	$10,152,034	$10,458,946	$10,775,332	$11,101,490	$11,437,728
Ingresos por CAM	$868,552	$896,780	$925,925	$956,018	$987,089	$1,019,169	$1,052,292	$1,086,491	$1,121,802	$1,158,261	$1,195,905	$1,234,771
Ingresos Financieros	$39,144	$39,144	$39,144	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$9,153,443**	**$9,429,872**	**$9,714,849**	**$9,969,498**	**$10,272,386**	**$10,584,654**	**$10,906,599**	**$11,238,525**	**$11,580,748**	**$11,933,593**	**$12,297,395**	**$12,672,500**
GASTOS												
Gastos Operativos	($886,278)	($915,082)	($944,822)	($975,529)	($1,007,233)	($1,039,968)	($1,073,767)	($1,108,665)	($1,144,696)	($1,181,899)	($1,220,311)	($1,259,971)
Gastos Administrativos	($247,372)	($254,818)	($262,493)	($270,404)	($278,559)	($286,965)	($295,629)	($304,561)	($313,768)	($323,260)	($333,045)	($343,132)
Gastos del Fondo	($338,485)	($338,806)	($339,133)	($341,806)	($342,622)	($342,971)	($343,327)	($343,691)	($344,063)	($344,442)	($344,830)	($346,975)
Gastos Financieros Préstamo 1	($255,448)	($164,819)	($65,934)	($754)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo 2	($448,490)	($289,372)	($115,760)	($1,324)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo 3	($495,657)	($319,805)	($127,934)	($1,463)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($2,671,729)**	**($2,282,702)**	**($1,856,076)**	**($1,591,281)**	**($1,628,414)**	**($1,669,904)**	**($1,712,724)**	**($1,756,917)**	**($1,802,528)**	**($1,849,601)**	**($1,898,185)**	**($1,950,078)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$6,481,714**	**$7,147,170**	**$7,858,773**	**$8,378,217**	**$8,643,972**	**$8,914,750**	**$9,193,875**	**$9,481,608**	**$9,778,221**	**$10,083,992**	**$10,399,210**	**$10,722,422**

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNEO Nejapa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Balance General													
Activo													
Efectivo y Equivalentes	$2,139,206	$639,861	$1,182,881	$890,124	$149,375	$175,894	$231,194	$288,208	$347,505	$409,720	$473,982	$545,359	$622,263
Inversiones financieras	$0	$274,167	$663,542	$978,596	$978,596	$978,596	$978,596	$978,596	$978,596	$978,596	$978,596	$978,596	$978,596
CAPEX	$0	$0	$0	$0	$0	$107,714	$218,680	$332,997	$450,770	$572,104	$697,110	$825,901	$958,594
Terreno, planos y permisos	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265
B 100	$0	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970
B 200	$0	$13,117,111	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723
B 300 A	$0	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601
Costos indirectos	$0	$10,638,701	$11,370,278	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815
Gastos Financieros capitalizados 1	$0	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289
Gastos Financieros capitalizados 2	$0	$547,905	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585
Gastos Financieros capitalizados 3	$0	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494
Gastos Capitalizados	$467,528	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322
TOTAL ACTIVO	**$19,100,000**	**$66,863,686**	**$69,652,949**	**$69,742,784**	**$69,002,034**	**$69,136,268**	**$69,302,534**	**$69,473,864**	**$69,650,935**	**$69,834,485**	**$70,023,752**	**$70,223,920**	**$70,433,516**
Pasivo													
Préstamo 1	$0	$9,689,000	$9,689,000	$9,306,257	$8,852,313	$8,357,015	$7,816,599	$7,226,953	$6,583,592	$5,881,624	$5,115,710	$4,280,024	$3,368,210
Préstamo 2	$0	$15,139,790	$17,011,000	$16,339,017	$15,542,026	$14,672,432	$13,723,621	$12,688,378	$11,558,828	$10,326,381	$8,981,663	$7,514,447	$5,913,574
Préstamo 3	$0	$18,800,000	$18,800,000	$18,057,347	$17,176,538	$16,215,491	$15,166,896	$14,022,779	$12,774,438	$11,412,378	$9,926,240	$8,304,721	$6,535,489
Depósitos en garantía	$0	$183,844	$501,030	$516,023	$531,474	$547,399	$563,810	$580,724	$598,157	$616,124	$634,643	$653,729	$673,403
Cuentas Por Pagar de Construcción	$0	$525,000	$525,000	$525,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados del Fondo	$0	$126,052	$726,919	$2,599,140	$4,499,684	$6,943,931	$9,631,607	$12,555,030	$15,735,920	$19,197,977	$22,965,497	$27,070,998	$31,542,840
TOTAL PASIVO	**$0**	**$44,463,686**	**$47,252,949**	**$47,342,784**	**$46,602,034**	**$46,736,268**	**$46,902,534**	**$47,073,864**	**$47,250,935**	**$47,434,485**	**$47,623,752**	**$47,823,920**	**$48,033,516**
Patrimonio													
Títulos de Participación	$19,100,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000
TOTAL PATRIMONIO	**$19,100,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$19,100,000**	**$66,863,686**	**$69,652,949**	**$69,742,784**	**$69,002,034**	**$69,136,268**	**$69,302,534**	**$69,473,864**	**$69,650,935**	**$69,834,485**	**$70,023,752**	**$70,223,920**	**$70,433,516**
ACTIVO NETO	**$19,100,000**	**$22,526,052**	**$23,126,919**	**$24,999,140**	**$26,899,684**	**$29,343,931**	**$32,031,607**	**$34,955,030**	**$38,135,920**	**$41,597,977**	**$45,365,497**	**$49,470,998**	**$53,942,840**

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Balance General												
Activo												
Efectivo y Equivalentes	$703,290	$788,166	$877,134	$2,417,140	$2,483,270	$2,551,418	$2,621,669	$2,694,090	$2,768,748	$2,845,714	$2,925,060	$3,005,112
Inversiones financieras	$978,596	$978,596	$978,596	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
CAPEX	$1,095,308	$1,236,169	$1,381,304	$1,530,847	$1,684,933	$1,843,703	$2,007,302	$2,175,879	$2,349,591	$2,528,595	$2,713,055	$2,903,143
Terreno, planos y permisos	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265	$16,493,265
B 100	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970	$7,996,970
B 200	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723	$14,008,723
B 300 A	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601	$15,471,601
Costos indirectos	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815	$11,437,815
Gastos Financieros capitalizados 1	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289	$447,289
Gastos Financieros capitalizados 2	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585	$781,585
Gastos Financieros capitalizados 3	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494	$670,494
Gastos Capitalizados	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322	$566,322
TOTAL ACTIVO	**$70,651,257**	**$70,876,994**	**$71,111,098**	**$71,822,051**	**$72,042,266**	**$72,269,184**	**$72,503,034**	**$72,744,032**	**$72,992,402**	**$73,248,371**	**$73,512,179**	**$73,782,319**
Pasivo												
Préstamo 1	$2,373,334	$1,287,829	$103,439	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Préstamo 2	$4,166,868	$2,261,045	$181,609	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Préstamo 3	$4,605,087	$2,498,833	$200,708	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Depósitos en garantía	$693,681	$714,582	$736,127	$758,335	$781,228	$804,826	$829,152	$854,229	$880,080	$906,731	$934,205	$962,529
Cuentas Por Pagar de Construcción	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados del Fondo	$36,412,288	$41,714,705	$47,489,214	$48,663,715	$48,861,038	$49,064,358	$49,273,882	$49,489,803	$49,712,321	$49,941,641	$50,177,974	$50,419,790
TOTAL PASIVO	**$48,251,257**	**$48,476,994**	**$48,711,098**	**$49,422,051**	**$49,642,266**	**$49,869,184**	**$50,103,034**	**$50,344,032**	**$50,592,402**	**$50,848,371**	**$51,112,179**	**$51,382,319**
Patrimonio												
Títulos de Participación	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000	$22,400,000
TOTAL PATRIMONIO	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**	**$22,400,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$70,651,257**	**$70,876,994**	**$71,111,098**	**$71,822,051**	**$72,042,266**	**$72,269,184**	**$72,503,034**	**$72,744,032**	**$72,992,402**	**$73,248,371**	**$73,512,179**	**$73,782,319**
ACTIVO NETO	**$58,812,288**	**$64,114,705**	**$69,889,214**	**$71,063,715**	**$71,261,038**	**$71,464,358**	**$71,673,882**	**$71,889,803**	**$72,112,321**	**$72,341,641**	**$72,577,974**	**$72,819,790**

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNEO Nejapa

Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Año calendario	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)													
Flujo de Operación													
Fuentes de efectivo:													
Ingreso por Alquileres	$0	$919,219	$4,639,412	$6,135,765	$6,319,304	$6,508,452	$6,703,384	$6,904,280	$7,111,325	$7,324,713	$7,544,642	$7,771,315	$8,004,944
Ingresos por CAM	$0	$105,054	$574,163	$630,805	$651,306	$672,474	$694,329	$716,895	$740,194	$764,250	$789,089	$814,734	$841,213
Ingresos Financieros	$0	$4,569	$24,888	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144	$39,144
Depósitos en garantía	$0	$183,844	$317,186	$14,993	$15,452	$15,924	$16,412	$16,914	$17,433	$17,967	$18,518	$19,087	$19,673
Cuentas Por Pagar de Construcción	$0	$525,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Usos de efectivo:													
Gastos Operativos	$0	($107,198)	($585,880)	($643,679)	($664,598)	($686,198)	($708,499)	($731,525)	($755,300)	($779,847)	($805,192)	($831,361)	($858,380)
Gastos Administrativos	$0	($27,577)	($139,182)	($184,073)	($232,385)	($195,254)	($201,102)	($207,128)	($213,340)	($219,741)	($226,339)	($233,139)	($240,148)
Gastos del Fondo	$0	($82,599)	($179,359)	($189,069)	($201,650)	($216,213)	($233,925)	($251,961)	($272,448)	($294,181)	($318,317)	($336,703)	($338,170)
Gastos Financieros Préstamo 1	$0	$0	($847,788)	($834,036)	($796,379)	($755,027)	($709,907)	($660,677)	($606,963)	($548,356)	($484,409)	($414,638)	($338,510)
Gastos Financieros Préstamo 2	$0	$0	($1,240,385)	($1,464,319)	($1,398,204)	($1,325,602)	($1,246,385)	($1,159,953)	($1,065,646)	($962,749)	($850,478)	($727,980)	($594,323)
Gastos Financieros Préstamo 3	$0	($685,417)	($1,645,000)	($1,618,317)	($1,545,250)	($1,465,012)	($1,377,464)	($1,281,942)	($1,177,717)	($1,063,999)	($939,921)	($804,540)	($656,826)
Cuentas Por Pagar de Construcción	$0	$0	$0	$0	($525,000)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Total Flujo de Operación	**$0**	**$834,896**	**$918,053**	**$1,887,214**	**$1,661,739**	**$2,592,690**	**$2,975,987**	**$3,384,046**	**$3,816,681**	**$4,277,202**	**$4,766,736**	**$5,295,919**	**$5,878,616**
Flujo de Inversión													
Fuentes de efectivo:													
Inversiones financieras	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Usos de efectivo:													
Inversiones financieras	$0	($274,167)	($389,375)	($315,055)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($0)	$0
Terrenos, planos y permisos	($16,493,265)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
B 100	$0	($7,996,970)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
B 200	$0	($13,117,111)	($891,612)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
B 300 A	$0	($15,471,601)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Costos indirectos	$0	($10,638,701)	($731,577)	($67,538)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros capitalizados 1	$0	($447,289)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros capitalizados 2	$0	($547,905)	($233,679)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros capitalizados 3	$0	($670,494)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Capitalizados	($467,528)	($98,793)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
CAPEX	$0	$0	$0	$0	$0	($107,714)	($110,966)	($114,318)	($117,773)	($121,334)	($125,006)	($128,791)	($132,692)
Total Flujo de Inversión	**($16,960,794)**	**($49,263,030)**	**($2,246,243)**	**($382,592)**	**$0**	**($107,714)**	**($110,966)**	**($114,318)**	**($117,773)**	**($121,334)**	**($125,006)**	**($128,791)**	**($132,692)**
Flujo de financiamiento													
Fuentes de efectivo:													
Adquisición Préstamos de Bancos	$0	$43,628,790	$1,871,210	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones a valor nominal	$19,100,000	$3,300,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Usos de efectivo:													
Pago Préstamos de Bancos	$0	$0	$0	($1,797,378)	($2,131,745)	($2,325,938)	($2,537,822)	($2,769,007)	($3,021,252)	($3,296,475)	($3,596,770)	($3,924,421)	($4,281,919)
Distribución de Excedentes	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($270,744)**	**($132,518)**	**($271,899)**	**($443,709)**	**($618,359)**	**($797,177)**	**($980,698)**	**($1,171,331)**	**($1,387,100)**
Total Usos No Operacionales	**$19,100,000**	**$46,928,790**	**$1,871,210**	**($1,797,378)**	**($2,402,489)**	**($2,458,457)**	**($2,809,721)**	**($3,212,716)**	**($3,639,611)**	**($4,093,652)**	**($4,577,468)**	**($5,095,751)**	**($5,669,020)**
Variación en Efectivo	$2,139,206	($1,499,345)	$543,020	($292,757)	($740,750)	$26,519	$55,300	$57,013	$59,298	$62,215	$64,262	$71,377	$76,904
Efectivo al inicio	$0	$2,139,206	$639,861	$1,182,881	$890,124	$149,375	$175,894	$231,194	$288,208	$347,505	$409,720	$473,982	$545,359
Efectivo al final	**$2,139,206**	**$639,861**	**$1,182,881**	**$890,124**	**$149,375**	**$175,894**	**$231,194**	**$288,208**	**$347,505**	**$409,720**	**$473,982**	**$545,359**	**$622,263**

Año	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Estado de Flujos de Efectivo (método directo)												
Flujo de Operación												
Fuentes de efectivo:												
Ingreso por Alquileres	$8,245,747	$8,493,948	$8,749,780	$9,013,480	$9,285,297	$9,565,485	$9,854,307	$10,152,034	$10,458,946	$10,775,332	$11,101,490	$11,437,728
Ingresos por CAM	$868,552	$896,780	$925,925	$956,018	$987,089	$1,019,169	$1,052,292	$1,086,491	$1,121,802	$1,158,261	$1,195,905	$1,234,771
Ingresos Financieros	$39,144	$39,144	$39,144	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Depósitos en garantía	$20,278	$20,902	$21,545	$22,208	$22,892	$23,598	$24,326	$25,077	$25,851	$26,650	$27,474	$28,324
Cuentas Por Pagar de Construcción	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Usos de efectivo:												
Gastos Operativos	($886,278)	($915,082)	($944,822)	($975,529)	($1,007,233)	($1,039,968)	($1,073,767)	($1,108,665)	($1,144,696)	($1,181,899)	($1,220,311)	($1,259,971)
Gastos Administrativos	($247,372)	($254,818)	($262,493)	($270,404)	($278,559)	($286,965)	($295,629)	($304,561)	($313,768)	($323,260)	($333,045)	($343,132)
Gastos del Fondo	($338,485)	($338,806)	($339,133)	($341,806)	($342,622)	($342,971)	($343,327)	($343,691)	($344,063)	($344,442)	($344,830)	($346,975)
Gastos Financieros Préstamo 1	($255,448)	($164,819)	($65,934)	($754)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo 2	($448,490)	($289,372)	($115,760)	($1,324)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo 3	($495,657)	($319,805)	($127,934)	($1,463)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cuentas Por Pagar de Construcción	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Total Flujo de Operación	**$6,501,992**	**$7,168,072**	**$7,880,318**	**$8,400,426**	**$8,666,865**	**$8,938,349**	**$9,218,201**	**$9,506,685**	**$9,804,072**	**$10,110,642**	**$10,426,684**	**$10,750,746**
Flujo de Inversión												
Fuentes de efectivo:												
Inversiones financieras	$0	$0	$0	$978,596	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Usos de efectivo:												
Inversiones financieras	$0	($0)	($0)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Terrenos, planos y permisos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
B 100	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
B 200	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
B 300 A	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Costos indirectos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros capitalizados 1	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros capitalizados 2	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros capitalizados 3	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Capitalizados	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
CAPEX	($136,714)	($140,861)	($145,136)	($149,542)	($154,086)	($158,770)	($163,599)	($168,578)	($173,711)	($179,004)	($184,461)	($190,087)
Total Flujo de Inversión	**($136,714)**	**($140,861)**	**($145,136)**	**$829,054**	**($154,086)**	**($158,770)**	**($163,599)**	**($168,578)**	**($173,711)**	**($179,004)**	**($184,461)**	**($190,087)**
Flujo de financiamiento												
Fuentes de efectivo:												
Adquisición Préstamos de Bancos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones a valor nominal	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Usos de efectivo:												
Pago Préstamos de Bancos	($4,671,984)	($5,097,582)	($5,561,951)	($485,756)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Excedentes	**($1,612,266)**	**($1,844,753)**	**($2,084,264)**	**($7,203,716)**	**($8,446,649)**	**($8,711,431)**	**($8,984,351)**	**($9,265,687)**	**($9,555,703)**	**($9,854,672)**	**($10,162,876)**	**($10,480,606)**
Total Usos No Operacionales	**($6,284,250)**	**($6,942,335)**	**($7,646,214)**	**($7,689,473)**	**($8,446,649)**	**($8,711,431)**	**($8,984,351)**	**($9,265,687)**	**($9,555,703)**	**($9,854,672)**	**($10,162,876)**	**($10,480,606)**
Variación en Efectivo	$81,027	$84,876	$88,968	$1,540,007	$66,129	$68,148	$70,251	$72,420	$74,658	$76,966	$79,347	$80,052
Efectivo al inicio	$622,263	$703,290	$788,166	$877,134	$2,417,140	$2,483,270	$2,551,418	$2,621,669	$2,694,090	$2,768,748	$2,845,714	$2,925,060
Efectivo al final	**$703,290**	**$788,166**	**$877,134**	**$2,417,140**	**$2,483,270**	**$2,551,418**	**$2,621,669**	**$2,694,090**	**$2,768,748**	**$2,845,714**	**$2,925,060**	**$3,005,112**

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, al diecinueve de septiembre de dos mil veintitrés, la sociedad Regional Investment Corporation, Sociedad Anónima de Capital Variable que puede abreviarse Ricorp, S.A. de C.V., se encuentra registrada en nuestra nómina de accionistas con la siguiente participación accionaria:

Accionista	Participación	
	Cantidad de acciones	Monto del capital social
Ricorp, S.A. de C.V.	1,299,999	US$1,299,999.00

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en la ciudad de San Salvador, a los diecinueve días del mes de septiembre de dos mil veintitrés.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.

DOY FE: de ser AUTÉNTICA la anterior firma que es ilegible, por haber sido puesta a mi presencia por el licenciado REMO JOSÉ MARTÍN BARDI OCAÑA, quien es de sesenta y cinco años de edad, de nacionalidad salvadoreña, financista, con domicilio en el municipio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Salvadoreño número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero - ocho. San Salvador, a los diecinueve días del mes de septiembre de dos mil veintitrés.

LUDINA ADRIANA NAVAS FLORES
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2022 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informas son los siguientes:

i. 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$1,300,000.00 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.

ii. Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2022 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General **Ordinaria** de Accionistas	2
Junta General **Extrordinaria** de Accionistas	1

iii. Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

PERIODO 2022 - 2025

Director	Cargo
~~Rolando Duarte Schlagater~~	~~Presidente~~
~~Manuel Vieytez Valle~~	~~Vicepresidente~~
~~José Carlos Bonilla Larreynaga~~	~~Secretario~~
~~Víctor Silhy Zacarías~~	~~Propietario~~
~~Ramón Álvarez López~~	~~Propietario~~
~~Enrique Borgo Bustamante~~	~~Propietario~~
~~Francisco Duarte Schlagater~~	~~Propietario~~
~~José Carbonell Belismelis~~	~~Suplente~~
~~Juan Valiente Álvarez~~	~~Suplente~~
~~Enrique Oñate Muyshondt~~	~~Suplente~~
~~Miguel Ángel Simán Dada~~	~~Suplente~~
~~Guillermo Saca Silhy~~	~~Suplente~~
~~Carlos Zaldívar~~	~~Suplente~~
~~Santiago Andrés Simán Miguel~~	~~Suplente~~

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 2022, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 22 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2022	04/11/2022	JD-12/2022	16/06/2022
JD-02/2022	13/01/2022	JD-13/2022	14/07/2022
JD-03/2022	01/02/2022	JD-14/2022	18/08/2022
JD-04/2022	10/02/2022	JD-15/2022	31/08/2022
JD-05/2022	15/02/2022	JD-16/2022	08/09/2022
JD-06/2022	10/03/2022	JD-17/2022	30/09/2022
JD-07/2022	16/03/2022	JD-18/2022	20/10/2022
JD-08/2022	30/03/2022	JD-19/2022	10/11/2022
JD-09/2022	21/04/2022	JD-20/2022	28/11/2022
JD-10/2022	12/05/2022	JD-21/2022	08/12/2022
JD-11/2022	27/05/2022	JD-22/2022	22/12/2022

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 2022, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de hecho relevantes (en sesión de Junta Directiva del mes de abril 2022) y sobre prevención de lavado de dinero y activos por la entrada en vigencia de la NRP-36, esta última en sesión de junta directiva del mes de octubre 2022.

Por último, se confirma que la Junta Directiva no ha llevado a cabo operaciones con otras partes vinculadas.

iv. 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 Administración y Operaciones	Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Gerente de Negocios	Rolando Gerardo Napoleon 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 2022, se informa que se han cumplido las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

v. 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 2022 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2022	31/01/2022
CA-02/2022	28/04/2022
CA-03/2022	25/07/2022
CA-04/2022	24/10/2022

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, el cual incluye el informe de cumplimiento normativo de la Titularizadora. Para el año 2022, no se conocieron aspectos corporativos.

vi. Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Riesgo	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Encargado Unidad de Riesgos	José Luis Hernández Mina

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2022 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01/2022	10/01/2022
CR-02/2022	19/04/2022
CR-03/2022	08/07/2022
CR-04/2022	15/08/2022
CR-05/2022	18/10/2022
CR-06/2022	07/12/2022

En el desarrollo de las funciones como Comité de Riesgos sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales y de riesgos presentados por el encargado de la Unidad de Riesgos y posteriormente se informó de los mismos a la Junta Directiva. Para el año 2022, no se conocieron aspectos corporativos.

vii. Gobierno Corporativo y estándares éticos.

En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2021 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, pero sí sobre el Código de Conducta de la entidad para incorporar cambios solicitados por el nuevo instructivo de prevención del Lavado de Dinero y Activos de la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República.

viii. 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 comunicación o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

Anexo 9: Clasificación de Riesgo

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa - FTIRTNNEO

Informe inicial de clasificación de riesgo

Sesión Extraordinaria: N° 6232023 del 7 de diciembre de 2023.
Información financiera proyectada del Fondo.

Contactos: Marco Orantes Mancía — Director País — morantes@scriesgo.com
María Fernanda Goitia — Analista financiero — mgoitia@scriesgo.com

1. CLASIFICACIÓN DE RIESGO

El análisis inicial corresponde a la emisión con cargo al Fondo de Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa - FTIRTNNEO, con información financiera proyectada del Fondo.

Con base en esta información, se otorgó la siguiente clasificación de riesgo:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa		
Emisión	Inicial	
	Clasificación	Perspectiva
VTRTNNEO	Nivel 2 (SLV)	Estable

*En proceso de inscripción en el Registro Público Bursátil de la SSF.
*** El informe viene de un proceso de actualización.*

Explicación de la clasificación otorgada[1]:

Nivel 2: acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Perspectiva estable: se percibe una baja probabilidad de que la clasificación varíe en el mediano plazo.

*Las categorías de la clasificación de riesgo para valores de participación, son basadas en el Art.8 de la -NRP-07- Normas Técnicas sobre Obligaciones de Las Sociedades Clasificadoras y establecidas de acuerdo con lo estipulado en artículo 95-C, de la Ley del Mercado de Valores

SLV: Indicativo país para las clasificaciones que SCR El Salvador otorga en El Salvador. El indicativo no forma parte de la escala de clasificación en El Salvador. La escala utilizada por la Clasificadora está en estricto apego a la Ley del Mercado de Valores y a las Normas técnicas sobre las Obligaciones para las Sociedades Clasificadoras de Riesgo.

2. FUNDAMENTOS

Fortalezas

- El respaldo del Fondo está determinado por una robusta estructura legal, que permite separar el activo de los riesgos del Originador aportándole seguridad jurídica. El Fondo se integrará con el inmueble para el desarrollo del proyecto constructivo *NNeo Nejapa*, un centro logístico de bodegas de clase A. El patrimonio separado del Originador preserva el capital, dándole soporte a la estructura para entregarle un rendimiento al inversionista de acuerdo con los términos estipulados en la emisión.

- El soporte financiero que en opinión de SCR El Salvador, Grupo Ternova brindaría al Fondo en caso este lo necesite. A esto se adiciona, el sólido posicionamiento de *Latam Logistic Properties* como desarrollador del proyecto, y de *Cushman & Wakefield* para la comercialización del centro logístico.

- El riesgo de construcción está parcialmente mitigado, debido a que gastos de capital no previstos, serán absorbidos por el Originador. Existe una obligación contractual de parte del Cedente en aportar a favor del Fondo, los recursos en efectivo adicionales y suficientes para cubrir incrementos inesperados en los costos de construcción cuando el proyecto lo requiera.

- La ubicación geográfica del proyecto es estratégica y atractiva para los demandantes de centros logísticos. Nejapa se posiciona como la principal área para bodegas logísticas e industriales.

- Contrato de construcción es con la modalidad de precio definido y la compañía constructora aportará el respaldo financiero para su cumplimiento.

"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."

[1]*El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com*

- Las edificaciones clase A, son un aspecto diferenciador frente a sus competidores cercanos, y puede permitir al Fondo, acceder a un precio promedio de rango alto.

- De acuerdo a las proyecciones, en un escenario base conservador el Fondo alcanzará niveles ocupación del 100% al año de estar operando. Esto le permite generar flujos operativos estables para cubrir el servicio de la deuda.

Retos

- Mantener una estructura óptima de financiamiento que le permita efectuar una gestión adecuada de sus transacciones bancarias posterior a la emisión de los valores de Titularización.

- Adaptar de manera eficiente la estrategia comercial en un entorno económico de lento crecimiento, inflación creciente y endurecimiento de las condiciones financieras, será clave para alcanzar rendimientos satisfactorios.

- Sostener un alto porcentaje de renovaciones de los contratos de arrendamiento sin afectar las tarifas preestablecidas y el plazo promedio.

Oportunidades

- El sector de centros logísticos continúa respaldado por una demanda fuerte, y una oferta limitada en el área de influencia directa y ampliada del proyecto.

- Desarrollo de carreteras y buen estado de la infraestructura vial.

Amenazas

- Los persistentes obstáculos macroeconómicos podrían limitar la dinámica de crecimiento.

- Potenciales competidores en su área de influencia directa y ampliada.

- La intensificación del riesgo país dificulta la atracción de clientes potenciales y continúa perjudicando las condiciones de financiamiento.

- Modificaciones en la regulación de Titularizaciones podrían dificultar el ambiente operativo y de negocios.

SCR El Salvador ha emitido una opinión crediticia de carácter privado con cifras proyectadas, y considerando lo estipulado en los contratos borradores, modelo financiero y documentación suficiente para soporte de la clasificación. Modificaciones en la clasificación podrían derivarse de la consolidación del Fondo, cumplimiento de cifras proyectadas, avance del proyecto, y lograr un cierre financiero exitoso. El seguimiento y las revisiones posteriores incluirán, la autorización de permisos, y los contratos pendientes de formalizar, donde reviste importancia el contrato de construcción, y permiso de construcción; los cuales no habían sido finiquitados a la fecha del reporte.

De acuerdo al proyecto de contrato de titularización en su clausula III, numeral 27; **Permisos**, se estipula que previo a la transferencia del Inmueble del Originador al Fondo, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto a desarrollar cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción del proyecto.

3. RESUMEN

Grupo Ternova a través de su subsidiaria Progreso e Inversiones S.A. de C.V. en adelante (Originador o Cedente); titularizará activos para la construcción y comercialización del parque de bodegas denominado *NNeo Nejapa*, que se ubicará en el municipio de Nejapa. Progreso e Inversiones es una empresa creada exclusivamente para la explotación de desarrollos inmobiliarios para fines industriales, corporativos, arrendatarios, entre otros. El objetivo del proyecto es construir un moderno centro logístico de Bodegas clase A, y aprovechar de esta forma un mercado con potencial de demanda en infraestructura logística de distribución.

La sociedad Ricorp Titularizadora S.A. (en adelante la Titularizadora); será la encargada de administrar el Fondo con el propósito de desarrollar el proyecto para su administración, operación y alquiler. La Titularizadora podrá contratar a empresas especializadas en centros logísticos de distribución para la eficiente operatividad del desarrollo. La inversión del total del proyecto se ha estimado en USD67.9 millones para la fase 1, donde el 67% será financiado con deuda y el resto a través de la emisión de participaciones con cargo al Fondo. Si se ejecuta la fase 2, la inversión total se proyecta en USD85.7 millones. Una vez integrado el Fondo, la Titularizadora designará a *Latam Logistic Properties* como desarrollador del inmueble; y a *Cushman & Wakefield* para su comercialización. La inversión generará rentabilidad a través de dividendos para los tenedores de los valores de titularización que se emitan con cargo al Fondo.

La construcción se desarrollará en dos fases, sobre un terreno que suma un área de 173,944 mts². Inicialmente, se realizará la fase I, en área superficial rentable de 86,271 mts²; 46.7% del terreno y que corresponderá a tres bodegas, la Fase II no está incluida en los fundamentos y proyecciones de este análisis. El área mantiene un potencial de expansión para proyectos futuros cuyo diseño y uso dependerá de las decisiones estratégicas del Grupo y las demandas imperantes.

El Originador transferirá a la Titularizadora en favor del Fondo: dos terrenos, los permisos, planos, diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas por medio de un contrato de permuta y de cesión de derechos patrimoniales; a cambio, el Fondo a través de la Titularizadora le entregará títulos de participación.

Inicialmente, el Fondo colocará las siguientes series: **serie A**: dieciséis millones cuatrocientos ochenta mil dólares (USD16,480,00.00) por el terreno, planos, diseños y permisos. **Serie B**: un millón ciento setenta mil dólares (USD1,170,000.00). **Serie C y D:** cuatro millones setecientos cincuenta mil dólares (USD4,750,000.00). Sin perjuicio de los aportes iniciales se podrán colocar **Otras series:** por diecisiete millones seiscientos mil dólares (USD12,600,000.00); hasta completar un monto de USD35,000,000.00 en caso el proyecto lo necesite y según los términos acordados en contrato de titularización. Por acuerdo razonado, la Junta Directiva de la Titularizadora, y con previa autorización de la Junta de Tenedores de Valores del Fondo, se podrá incrementar el monto de la emisión.

Para completar la estructura financiera del proyecto, el Fondo adquirirá financiamientos bancarios por USD45.5 millones, que en términos de participación significaría el 67.0% de la inversión. La deuda tendrá un plazo aproximado de 15 años y medio, y un periodo de gracia de 35 meses. Su ejecución se efectuará a través de desembolsos graduales según avances de la obra. Los flujos que soportan la emisión y que servirán para el pago de los dividendos a los inversionistas provendrán de la generación de ingresos del proyecto. El pago de dividendos de títulos de participación, estará respaldado por el patrimonio del Fondo, y se servirá de la adquisición del inmueble que se utilizará para el desarrollo del proyecto *NNEO Nejapa*.

Los valúos de los inmuebles fue realizado por el Ing. Carlos Hernández, con código de autorización PV02062010. Perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV 0164–2011. De acuerdo con el experto, la valuación del primer inmueble es por un monto de USD9,816,043.00, mientras que para el segundo inmueble es por monto de USD2,176,417.83; este último corresponde a la Fase II.

Los títulos de participación a emitirse con cargo al Fondo están dirigidos a inversionistas cuya finalidad no es tener ingresos fijos, y que contemplen dentro de su estrategia de inversión la disponibilidad de realizar inversiones de largo plazo y con tolerancia a reducir sus márgenes de rentabilidad debido a las características del título variable. En este sentido, el Fondo no cuenta con mecanismos de mejora crediticia.

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa - FTIRTNNEO	
Emisor	Ricorp Titularizadora, S.A. con cargo al Fondo
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Originador:	Progreso e Inversiones, S.A. de C.V.
Custodia-Depósito:	Anotaciones electrónicas depositadas en los registros electrónicos de CEDEVAL, S.A. de C.V.
Monto:	Hasta por USD35,000,000.00
Valores:	Hasta 35,000
Series:	Al menos dos
Plazo:	De hasta 25 años.
Protección	El pago de dividendos de los valores de titularización, estará respaldado por el patrimonio del Fondo.
Pago:	El Fondo de Titularización pagará dividendos al menos una vez al año.
Uso de fondos	Capital de trabajo para el desarrollo del proyecto.
Colocación	Por definir

Fuente: Ricorp Titularizadora

4. CONTEXTO ECONÓMICO

4.1 Análisis de la plaza local

A junio de 2023, el PIB aumentó en 3.0% ligeramente mayor al 2.9% de junio de 2022. La dinámica fue favorecida por el desempeño del sector construcción (+22.8%), relacionado con la ejecución de proyectos públicos de infraestructura, elevada inversión privada en proyectos residenciales, de turismo y comercio, y una mayor estabilidad en los precios de los insumos. Actualmente, se desarrollan iniciativas para dinamizar sectores como el eléctrico y actividades turísticas.

El país ha experimentado una creciente inflación desde 2021, explicado por la afectación de las cadenas de suministro, y el alza en los combustibles. Actualmente, se observa una tendencia decreciente, puntuando en junio de 2023 un 3.8% desde un 7.8% del año anterior. Los segmentos de restaurantes y hoteles (+7.0%), alimentos y bebidas no alcohólicas (+6.9%) y, bienes y servicios diversos (+5.9%) fueron los segmentos de mayor incremento. Por otra parte, el Índice de Precios al Productor (IPP) se elevó en 3.6% (junio 2022: +5.7%).

A nivel fiscal, aún se presentan desafíos entorno a la estructura de gastos con fuentes de financiamiento limitados, y

presionados por los altos niveles de deuda. Actualmente, el Gobierno está en un proceso de modernización de los servicios públicos para mejorar la base tributaria, y reducir la evasión y elusión fiscal. La calificadora internacional *Moody's Investor Service* mantiene la calificación soberana del país en Caa3, con perspectiva estable. La agencia considera que aún se presentan altas necesidades de financiamiento, exacerbadas por el débil acceso a los mercados de capital internacionales, una posición fiscal aún vulnerable con altos costos de deuda, y sin un marco fiscal y de financiamiento para el mediano plazo.

En un contexto de elevada inflación y el limitado espacio fiscal, las proyecciones del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR) estiman un crecimiento económico del 2.6%; organismos internacionales como el Fondo Monetario Internacional (FMI) contemplan un 2.4%; el Banco Mundial un 2.3% y 2.1% según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal).

4.1 Producción nacional

Al primer semestre de 2023, la economía salvadoreña fue impulsada por el aumento en la actividad en los sectores construcción (+22.8%), electricidad (+16.8%), servicios profesionales (+11.4%), explotación de minas y canteras (+9.4%). El resultado ha sido favorecido por la reducción en los índices de criminalidad incentivando la inversión, desarrollo de proyectos de inversión pública y privada, la modernización y digitalización de servicios públicos, y el turismo fomentado por actividades deportivas

4.2 Finanzas públicas

Los ingresos totales del Sector Público No Financiero (SPNF) aumentaron en 1.7% a junio de 2023 en relación al 17.5% reportado el año anterior; el 82.5% corresponden a los tributarios, los cuales disminuyeron en 1.2%. El comportamiento estuvo influenciado, por la reducción en los impuestos relacionados a las importaciones (-11.5%) dado el menor volumen percibido en la actividad comercial (junio 2023: -10.2%), y de los impuestos selectivos al consumo (-1.6%).

En relación con el gasto público, se muestra mayor eficiencia en el SPNF, el cual totalizó USD4,305.8 millones, luego de un aumento interanual del 3.2%, menor al 4.3% reportado en junio de 2022. El gasto se concentró en un 87.8% en gasto corriente y el resto en gasto de capital. Históricamente, los egresos públicos han estado orientados a solventar las obligaciones inmediatas del Gobierno.

Resultado de la dinámica de ingresos y gastos, se registró ahorro primario del SPNF por USD539.1 millones y el superávit total en USD17.6 millones (junio 2022: -USD67.4 millones). Bajo las proyecciones actuales representaría el 0.1% del PIB frente al -0.4% del año anterior. De los desembolsos ejecutados, USD695.6 millones corresponden a intereses de deuda (16.1% de los ingresos), y USD2,450.1 millones (+6.1%) en gasto de consumo, el 56.9% del total.

A partir de abril de 2023, la deuda pública relacionada con pensiones se excluye del registro del SPNF, debido a los cambios establecidos en la nueva reforma de pensiones aprobada en 2022. La deuda previsional que totalizaba USD6,184.7 millones se trasladó a las obligaciones del nuevo Instituto Salvadoreño de Pensiones (ISP). En consecuencia, la actual deuda del SPNF suma USD18,361.3 millones y percibió un aumento del 4.6% (deuda sin pensiones junio 2022: USD17,553.7 millones).

A junio de 2023, la deuda del SPNF representa el 51.9% del PIB proyectado[1], relativamente menor al reportando en junio de 2022 de 54.0% del PIB (sin pensiones) y del 72.3% considerando pensiones; favorecido por la dinámica de un mayor denominador y cambios contables realizados. Según la clasificación de la deuda, el 62.3% corresponde a acreedores externos y el 37.7% a internos.

4.3 Comercio exterior

Durante el primer semestre de 2023, las exportaciones registraron USD3,439.3 millones, una reducción del 7.2% en relación a junio de 2022 (USD3,707.0 millones). Los sectores más impactados fueron las maquilas (-17.1%), la industria manufacturera (-5.7%) y el sector primario[2] (-11.2%). Los principales socios estratégicos comprenden a Estados Unidos con el 36.7% de las exportaciones, seguido de los pares centroamericanos (45.2%), México (2.9%) y Canadá (2.7%). Por su parte, las importaciones totales sumaron USD7,786.3 millones, una reducción del 10.1% en relación a junio de 2022.

4.4 Inversión extranjera directa

A junio de 2023, los flujos de IED netos totalizaron USD262.6 millones, lo que implicó una posición superavitaria a lo observado en igual periodo del año anterior, donde se experimentó salidas de IED por USD283.8 millones. Este comportamiento está vinculado al aumento en la entrada de capitales en la industria manufacturera (USD149.7 millones), específicamente; en actividades como fabricación de bebidas, productos minerales y alimenticios; además del sector servicios

[1] Proyección PIB: USD35,367.9 millones (Ministerio de Hacienda).

[2] Compuesto por agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.

de comunicaciones (USD57.4 millones) y electricidad (USD51.7 millones).

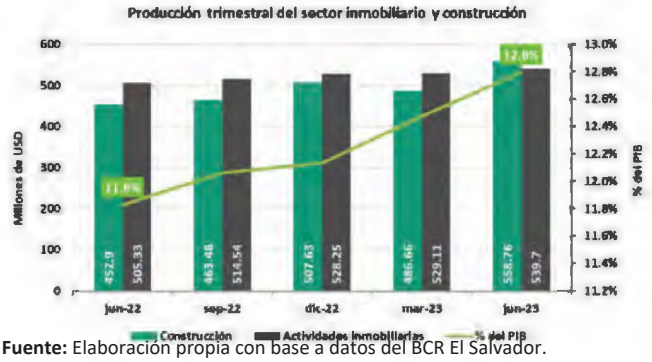
En contrapeso, se perciben salidas de flujos de las actividades agropecuarias (USD2.2 millones) y, las financieras y de seguros (USD4.4 millones). España con USD105.3 millones, México con USD94.1 millones y Estados Unidos con USD78.7 millones fueron los países con mayores aportes en la IED durante el periodo.

4.5 Remesas familiares

A junio de 2023, las remesas familiares totalizaron USD4,019.8 millones (PIB: 12.6%), un aumento del 5.2%, mayor al 3.8% registrado en junio de 2022. Históricamente, las remesas han constituido una base importante para satisfacer la demanda interna y potenciar consumo de los hogares. En promedio el 41.9% del total corresponden a operaciones de hasta USD499.9, y un 20.2% entre USD500 y USD999.9. Del total de remesas, el 93.2% provienen de envíos desde Estados Unidos, seguido de Canadá (0.9%), España (0.5%), Italia (0.5%) y Reino Unido (0.2%).

5. Sector inmobiliario y construcción

A junio de 2023, la actividad económica combinada del sector inmobiliario y construcción representó el 12.8% del PIB, superior al 11.8% registrado en junio de 2022. El crecimiento de la construcción fue de 23.4%, mientras que, para actividades inmobiliarias registró 6.8%. Ambos sectores contribuyen a la economía, por su influencia en los encadenamientos productivos en diversos rubros, incluyendo el comercio, la industria, el transporte, el turismo y la banca.

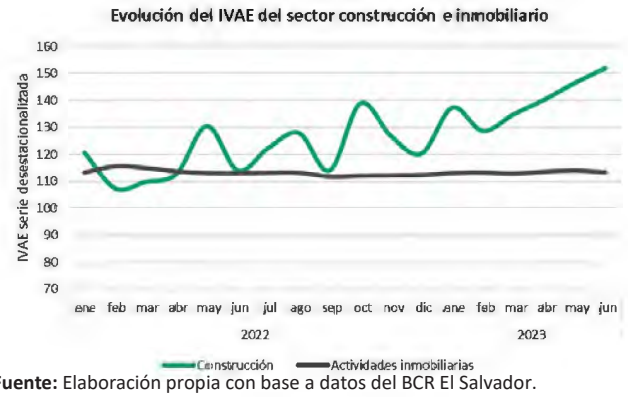


Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

No obstante, los elevados niveles de inflación han presionado los precios al alza de las materias primas de construcción. También, la industria experimenta una escasez de mano de obra debido al incremento de proyectos públicos y privados. El Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) del sector construcción continúa su tendencia de crecimiento en el corto plazo, registrando una tasa de 33.2% interanual en junio de 2023.

La Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) proyecta que el sector cerrará con una inversión pública y privada de USD1,937.0 millones en 2023. La gremial estima que el sector estaría alcanzando los 150,000 empleos entre directos e indirectos, debido a proyectos como el Viaducto Los Chorros, el edificio de la fiscalía general de la República (FGR) y otras obras relacionadas a telecomunicaciones, eficiencia energética, salud, medio ambiente, educación, seguridad, entre otros.

El IVAE desestacionalizado del sector inmobiliario mantuvo un comportamiento estable en el último año, reportando una tasa de crecimiento de 0.4% para junio de 2023. El sector está percibiendo una demanda considerable de viviendas en sectores como: San Salvador, Antiguo Cuscatlán, Nuevo Cuscatlán, y Carretera al puerto de la Libertad. Según cifras de CASALCO, el 75% de los desarrollos habitacionales que aglomera la gremial son proyectos verticales y el restante horizontal. Situación que se explica por los cambios en patrones culturales, modernización y reducción en composición de los miembros de las familias salvadoreñas.



Fuente: Elaboración propia con base a datos del BCR El Salvador.

El sector inmobiliario ha presentado importantes presiones por el incremento de las tasas de interés, y reducción en el apalancamiento de los proyectos por parte de la banca comercial. Los créditos para vivienda totalizaron un 16.8% de la cartera crediticia de los bancos comerciales y, el 5.3% para construcción en junio de 2023 (junio 2022: 17.5% y 5.1%, respectivamente). El sector continúa afectado por la adopción del trabajo remoto por parte de las empresas, lo cual reduce las necesidades de espacio de oficina.

En los últimos tres años el sector construcción ha enfrentado múltiples desafíos, como los efectos de la pandemia, el conflicto en el este europeo, la tendencia creciente de los tipos de interés, la escasez de contenedores e incremento en el precio del petróleo; factores que de manera conjunta han contribuido al encarecimiento de materiales de construcción, especialmente del asfalto, como subproducto del petróleo crudo. De acuerdo con CASALCO, los precios promedio de los materiales de producción están comenzando a normalizarse; a junio del año en curso, experimentaron una caída de 3.7% interanual.

En opinión de SCR El Salvador, los sectores construcción e inmobiliario continuarán afectados por los shocks internacionales; en tal sentido, el ajuste de precios y los planes de contingencia, serán clave para asegurar la operación de las obras en curso. Los proyectos en infraestructura pública continuarán como los de mayor aporte a la dinámica del sector para generar nuevos canales de inversión, y empleos.

6. SOCIEDAD TITULARIZADORA

La Ley de Titularización de Activos aprobada por la Asamblea Legislativa en el año 2007, regula las operaciones que se realizan en el proceso de titularización de activos, a las personas que participan en dicho proceso y a los valores emitidos en el mismo. En tal contexto, Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante la Titularizadora) recibió la autorización por parte de la SSF el 28 de julio de 2011 en sesión No. CD-15/2011. Por su parte, el inicio de operaciones fue autorizado en sesión No. CD-12/2011 celebrada en fecha siete de diciembre de 2011. Como sociedad titularizadora autorizada por el regulador local para constituir, integrar y administrar fondos de titularización y emitir valores con cargo a dichos fondos, la compañía realiza sus procesos empresariales mediante las actividades, estudios de factibilidad de titularización, titularización, colocación y administración de las emisiones.

La Titularizadora tiene una amplia experiencia administrando fondos de titularización de flujos futuros y de activos inmobiliarios, de estos últimos figuran: i) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Millenniun Plaza ii) Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Torre Sole Blû Uno; iii) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna iv), Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno y recientemente v) Fondo de Titularización Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna. La Titularizadora cuenta con un equipo humano de gran experiencia en el sector inmobiliario.

Ricorp Titularizadora cuenta con una estructura orgánica que en nuestra opinión está acorde a sus funciones y responsabilidades. La Junta General de Accionistas es la máxima autoridad y delega en la Junta Directiva la administración, toma de decisiones y ejecución del plan estratégico. La Junta Directiva nombra al Director Ejecutivo, quien responde por el funcionamiento de sus diferentes gerencias. La Titularizadora cuenta con una oficialía de cumplimiento, unidad de riesgos y auditoría interna en estricto apego a la normativa local.

La Junta Directiva está integrada por siete miembros titulares, con igual número de suplentes. A la fecha, la regulación local no exige el nombramiento de miembros independientes. Debido a su naturaleza regulada y supervisada por la SSF, las políticas de gobernanza corporativa están bien definidas y autorizadas por la alta administración. Las políticas de gobierno corporativo han sido continuamente actualizadas y están acompañadas por políticas de ética y conducta, de manera que el perfil de Ricorp en la gestión de la emisión es neutral en la clasificación otorgada.

Los miembros de Junta Directiva y el equipo gerencial cuentan con experiencia amplia, tanto en el sector financiero, mercado de valores, como en la titularización de activos. Lo anterior, ha generado condiciones para avanzar con las estrategias establecidas. Cabe señalar, que la Titularizadora, gestiona varias transacciones importantes en el mercado de valores. En este sentido, las prácticas corporativas de Ricorp son adecuadas y su cultura empresarial es definida acorde a sus buenas prácticas. Pertenece a un grupo de amplia trayectoria y experiencia en el mercado financiero y de valores local. Como parte de la estructura de gobierno corporativo, dispone de diversos comités que permiten dar seguimiento, gestión de riesgos y control interno periódico a través de sus políticas y manuales a áreas como:

- La administración integral de riesgos por medio de un Comité de riesgos, que incluye la identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos.
- El cumplimiento de políticas de ética y conducta por medio de un Comité de ética y conducta.
- La verificación del control interno y cumplimiento de la sociedad por medio de un Comité de auditoría.
- La gestión integral del riesgo de lavado de dinero a través de un Comité de prevención de lavado de dinero.
- Seguimiento a los fondos inmobiliarios con construcciones a través de un Comité de construcción donde participan miembros de la Junta Directiva, alta gerencia y un gestor de proyectos inmobiliarios.

El Comité de construcción toma de decisiones estrictamente relacionada a los proyectos de infraestructura. Entre las funciones está: la revisión de los informes de obra, financiero, legal, de comercialización, así como el avance y detalle de los

mismos. Además, analizar la parte técnica de la obra, así como la aprobación de órdenes de cambio.

La Titularizadora cuenta con un plan estratégico dirigido al fortalecimiento integral, con el propósito de crear alternativas innovadoras de titularizaciones, consolidación de sus diferentes líneas de negocios y fortalecer alianzas estratégicas. El vínculo entre el Fondo en análisis, y la Sociedad Titularizadora que lo administra se reduce a la gestión y representación del Fondo, el cual de acuerdo a los documentos analizados está en apego a la normativa local. Los riesgos financieros y crediticios entre el Fondo y la Titularizadora son independientes y separados a través de patrimonios autónomos. No obstante, de generarse riesgos reputacionales de la Sociedad Titularizadora podría afectar el desempeño del Fondo.

Cabe señalar que los Tenedores de Valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo de Titularización y en los bienes de la Titularizadora, según lo contemplado en el artículo 25 de la Ley de Titularización de Activos.

7. PROCESO DE TITULARIZACIÓN

Estructura Operativa de la Transacción

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

El Originador cederá al Fondo, los inmuebles donde se desarrollará el proyecto denominado *NNeo Nejapa*. La enajenación del activo se realizará con la suscripción de un contrato de permuta a título oneroso entre las partes interesadas. Mientras que los permisos, planos, derechos y demás especialidades constructivas se efectuarán por medio del contrato de cesión de derechos.

7.1 Componentes de la estructura

Originador: Progreso e Inversiones, S.A. de C.V.
Estructurador: Ricorp Titularizadora, S.A.
Emisor: la Titularizadora con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa.

Patrimonio autónomo: el patrimonio del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora *NNeo Nejapa* (**FTIRTNNEO**); se creará como patrimonio independiente y separado de los riesgos del Originador y de la sociedad Titularizadora.

Cuenta colectora: cuenta corriente abierta a titularidad del Fondo. Dicha cuenta podrá ser mancomunada con otros participantes del Fondo vinculados a la administración y operatividad. El objetivo de la cuenta será recibir los fondos provenientes de la operación, ventas, alquileres y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del proyecto *NNeo Nejapa*. La cuenta tendrá restricciones para sus titulares por su finalidad exclusiva, la cual consistirá en colectar los fondos descritos. La Titularizadora podrá suscribir convenios de cuentas bancarias para que pueda ser administrada por un banco debidamente constituido.

Cuenta discrecional: será administrada por la Titularizadora, y concentrará todos los ingresos del Fondo, incluyendo los provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda. Una vez el Fondo se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos del inmueble. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores y demás acreedores del Fondo según el orden establecido en la prelación de pagos según el contrato de titularización.

Cuentas restringidas: la Titularizadora podrá constituir en cualquier momento con cargo al Fondo, cuentas restringidas para resguardar fondos de respaldo al pago de las obligaciones con los acreedores bancarios.

Cuenta de Construcción: será abierta por la Titularizadora a nombre del Fondo durante la etapa de construcción. Servirá para recibir los fondos provenientes de los desembolsos a efecto de cubrir los costos de construcción del proyecto, y para capital de trabajo.

7.1 Contrato de permuta y contrato de cesión de derechos

Objeto de los contratos. Por medio de estos instrumentos, Progreso e Inversiones S.A. de C.V. transferirá el inmueble, los permisos, diseños y demás derechos patrimoniales, para ser incorporados al Fondo para su administración. Por su parte, la Titularizadora en su calidad de administradora otorgará a cambio de dichos activos títulos de participación. De conformidad, con el análisis legal el proyecto del contrato de permuta trata de una transferencia de dominio pura y simple. Lo anterior, está en estricto cumplimiento con el Art. 48 de la Ley de Titularización de Activos.

Cabe señalar, que para tales efectos el inmueble tiene que estar libre de gravámenes. La Ley antes mencionada en su Art. 45, prohíbe titularizar activos que no tengan ese estatus. Al respecto, en el proyecto del contrato de permuta; en la Cláusula II, literal A) Declaraciones del permutante 4 y 5, el Originador declara que de acuerdo con las certificaciones extractadas extendidas por el Registro de Propiedad los inmuebles a titularizar están libres de gravamen.

En el contrato de permuta se regulan condiciones especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización: a) La obligación de reintegro de los pagos realizados por Progreso e Inversiones, S.A. de C.V., para la tramitación y obtención de los permisos para la construcción del Proyecto *NNeo Nejapa*; y b) La obligación de Progreso e Inversiones, S.A. de C.V. de suscribir un Contrato de Cesión de Derechos sobre los permisos, diseños y planos arquitectónicos que se tienen para el desarrollo del Proyecto.

7.2 Política de dividendos

La Titularizadora con cargo al Fondo, pagará dividendos según la prelación de pagos establecida en el contrato de titularización y a prorrata del número de títulos de participación de acuerdo a la siguiente política:

Periodicidad de distribución. El Fondo distribuirá dividendos al menos una vez al año.

Fecha de corte para determinar a los inversionistas. Se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL, tres días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos.

Fecha de Pago de los dividendos. Se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos.

Fecha de declaración de dividendos. La Titularizadora, a través del Comité que corresponda, luego de realizada la primera colocación de los títulos, declarará la distribución de Dividendos, conforme a su política, a más tardar el último día hábil del mes o en la fecha en que se reúna el Comité correspondiente para tal efecto.

Determinación del monto a distribuir. Se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes de diciembre.

La repartición de dividendos. Se podrá ejecutar siempre y cuando**:** i) no existan atrasos en el pago de cualquier pasivo bancario ii) el Fondo deberá encontrarse en cumplimiento de las condiciones especiales pactadas con los acreedores bancarios.

7.3 Prelación de pagos

Sin perjuicio de las facultades del administrador del inmueble, todo pago se hará por cuenta de la Titularizadora, con cargo al Fondo, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada cuenta discrecional para cada fecha de pago en el siguiente orden: i) el pago de deuda tributaria; ii) pagos a favor de los acreedores financieros; iii) comisiones a la Titularizadora; iv) el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de titularización; v) constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. vi) pago de dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en este contrato.

7.4 Procedimiento de redención anticipada

A partir del octavo año de la emisión y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores bancarios, los valores de titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada a prorrata del valor del activo neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación, siendo comunicado a la SSF, Bolsa de Valores, CEDEVAL y al representante de tenedores de valores. 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. El Fondo por medio de la Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la SSF, a la BVES y a CEDEVAL con quince días de anticipación.

Luego de la fecha de redención anticipada (parcial o total); 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.

7.5 Inembargabilidad

De conformidad al artículo 58 de la Ley de Titularización de Activos, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores 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 les corresponda, respecto de los valores de los cuales son propietarios. Por su parte, los Tenedores de Valores podrán perseguir el reconocimiento de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones de pago de sus valores en los activos del Fondo y en los bienes de la Titularizadora en el caso contemplado en el artículo 25 de dicha Ley.

7.6 Política de Liquidez.

El Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del cero punto cincuenta por ciento del valor del Activo Neto.

7.7 Política de financiamiento

El Fondo, con previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de valores conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, una autoridad Estatal competente para dicho efecto o institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros: que la adquisición de financiamiento por parte del Fondo tenga como finalidad: a) la construcción inicialmente del proyecto Proyecto *NNeo Nejapa*, y cualquier nueva etapa, ampliación o mejoras en el Inmueble; b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; 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 en un 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 a veinticinco años.

Administración del financiamiento: La 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.

7.8 Procedimiento en caso de liquidación

Corresponde a Titularizadora y a los representantes de los tenedores de valores emitidos con cargo al Fondo, solicitar a la SSF que declare la procedencia de liquidar el Fondo. La solicitud deberá realizarse en la forma establecida en la Ley de Titularización de Activos y en la normativa aplicable. Se deberá seguir el orden de prelación de pagos detallado en el Art. 70 de la Ley de Titularización de Activos, como sigue: 1) Deuda Tributaria. 2) Obligaciones a favor de tenedores de valores. 3) Otros saldos adeudados a terceros. 4) Comisiones por gestión a favor de la Titularizadora y 5) Cualquier otro excedente se le devolverá al originador.

8. ORIGINADOR

Progreso e Inversiones S.A de C.V. fue constituida por un plazo indefinido en diciembre de 2012, bajo las leyes de la República de El Salvador, iniciando operaciones en abril de 2013. El giro principal está determinado por actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. La Entidad es subsidiaria de Terra Global Corp. centra sus operaciones con compañías relacionadas; las cuales pertenecen al grupo empresarial Ternova.

Con más de 50 años, el Grupo Ternova ha enfocado su estrategia en manufactura *(Packing);* parques logísticos y reciclaje, con el valor diferenciado de incorporar alta tecnología e innovación. El Grupo se ha caracterizado por tener una gestión de negocios ordenada para el desarrollo de sus diferentes empresas. El tipo de empaque producido por Ternova, es de tipo flexible y capaz de integrarse al ciclo económico circular. Cuenta con una de las plantas más modernas de reciclaje de polietilenos flexibles en la región. Ternova es el proveedor más importante de Centro América, con más del 50% de participación.

Ternova ha expandido sus operaciones hacia el sudeste asiático, instalando una planta productiva en Vietnam. En El Salvador posee cinco plantas, una distribuidora en República Dominicana

(RD), y cuenta con comercializadoras en toda la región centroamericana. Tienen clientes categoría A, que distribuyen productos en 39 países.

Ternova está en proceso de desarrollar el proyecto NNeo Nejapa a través del Fondo, con el propósito de aprovechar el corredor logístico industrial de El Salvador. Según estudio de mercado, su ubicación en Nejapa le permitirá tener la mejor conectividad estratégica vial del país, favorecida por accesos tanto a oriente, occidente y norte. Para este proyecto, el Originador enajenará activos hacia el Fondo con la finalidad de buscar financiamiento y desarrollar el moderno proyecto. Ternova, no tiene experiencia en el manejo de centros logísticos, sin embargo, ha seleccionado a empresas de alto perfil para su operatividad y funcionamiento. Para el desarrollo de la logística operativa, contará con la experiencia de i) *Latam Logistic Properties* que es un desarrollador, promotor, propietario y operador líder de inmuebles logísticos modernos en mercados que se encuentran en vías de desarrollo, y de alta barrera de entrada en la región andina y centroamericana, y de ii) *Cushman&Wakefield*, expertos técnicos en desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios corporativos de escala mundial, y que opera a través de 400 oficinas en 70 países.

Latam Logistic Properties, se caracteriza por operar edificaciones clase A con ubicaciones altamente estratégicas y con capacidad de cubrir la demanda de diferentes empresas que necesitan mejorar su distribución a través de diversos servicios.

La diversificación económica, volatilidad de las materias primas, y el comportamiento de las importaciones y exportaciones; son consideradas como variables sensibles en los mercados metas atendidos por el proyecto. Dentro del análisis efectuado por SCR El Salvador la capacidad de los inmuebles para generar atracción entre los consumidores, el déficit de oferta de centros logísticos de excelente conectividad, y su resiliencia para sortear las tensiones económicas en periodos de crisis son variables de contrapeso para los riesgos del proyecto.

9. PROYECTO

El Fondo desarrollará un moderno complejo logístico (clase A) de tres naves industriales en una primera fase, en suma, tendrán una extensión superficial de 83,758 mts². La calificación asignada a este proyecto solo considera la primera etapa. El inmueble estará situado en el municipio de Nejapa, Carretera a Quezaltepeque Kilómetro 22, Granja El Milagro. El proyecto quedará perimetralmente cerrado con malla ciclón a tres metros de altura y tendrán un solo acceso de entrada y salida, donde estarán ubicadas las casetas de guardas y control de seguridad. El complejo se completa con zonas de parqueo para vehículos livianos, contenedores y de zonas verdes.

El área operativa del centro logístico permitirá armonizar traslados de diversas mercaderías en horarios de trabajo que pueden extenderse durante las 24 horas. En la zona interna del proyecto, la mecánica de trasiego de mercadería se efectuará con montacargas hacia camiones con contenedores, con el objetivo de poder ser dirigidas a su destino final.

Ubicación Geográfica

Fuente: Información proporcionada por el Originador
Municipio de Nejapa, Carretera a Quezaltepeque, Km 22, Granja El Milagro.

Los 83,758 mts² estarán divididos de la siguiente manera: **Bodega B 100** (17,709.73 mts²), **Bodega B 200** (31,356.86 mts²) y **Bodega B 300** (34,691.50 mts²), distribuidas en un eje ortogonal de Sur-Oeste a Nor-Este. Cabe señalar, que el proyecto podrá ampliarse en una segunda fase hasta 27,007 mts². El diseño de las calles internas es adecuado para el tráfico de vehículos livianos y para camiones con contenedores. Sus medidas están desde los 14.6 mts hasta los 21.9 mts en dos carriles, y de 7.76 mts en calles para vehículo liviano.

Proyecto

Fuente: Información proporcionada por el Originador

El complejo contará con edificios periféricos para la atención del personal que trabajará en el interior y para los servicios adicionales (cuarto eléctrico, cuarto de bombas, planta de tratamiento de aguas servidas, cuarto de seguridad y caseta de acceso controlado, taller, comedor, baños, servicios sanitarios y área administrativa). De acuerdo al estudio de mercado, la posibilidad de completar el número de arrendatarios en el corto plazo es alta, debido a su estratégica ubicación y el déficit de metros cuadrados de bodegas clase A en la industria.

Proyecto NNeo Nejapa

Fuente: Información proporcionada por el Originador

El proyecto se construirá de manera continua en línea con la demanda del mercado. De acuerdo con los desarrolladores, se realizarán las diferentes naves, al tiempo que se avanzarán con los niveles comercialización. También, se trabajarán las obras complementarias y de infraestructura que cumplan con todas las funciones. La infraestructura se desarrollará con una calle principal de dos sentidos que comunicará la calle pública con las diferentes áreas del proyecto de Sur-Oeste a Nor-Este. Las diferentes construcciones estarán separadas; en el frente y fondo de cada una, se desarrollarán accesos internos del proyecto, zonas de maniobra y de parqueo para contenedores y vehículos livianos.

El análisis incorpora la fortaleza del Complejo para generar un flujo de caja estable, con niveles de ocupación altos y estables; basado en el apoyo de la vasta trayectoria y experiencia de *Latam Logistic Properties, Cushman & Wakefield* y Grupo TERNOVA. SCR El Salvador, consideró las proyecciones de los costos de operación y las presiones que estos puedan generar en el flujo de caja, asimismo; analizó los escenarios del Estudio Técnico de Factibilidad, estudio de mercado y modelo financiero proporcionados por Ricorp Titularizadora. Esto con el propósito de reproducir la capacidad futura del Fondo para realizar los pagos del servicio de la deuda.

Los supuestos en las proyecciones de los ingresos están fundamentados por el estudio de mercado realizado por *Cushman & Wakefield*. La investigación fue elaborada de junio a noviembre de 2022, lo que brinda datos recientes del mercado inmobiliario de la industria de parques logísticos. El desarrollo durante su etapa de construcción deberá contar en todo momento con una póliza de seguros global contra todo tipo de riesgo con el propósito de asegurar el 100% del valor de la obra al final del proyecto.

El mercado objetivo del proyecto es diversificado en término de sectores, servicios y tipos de empresas. De acuerdo al estudio técnico de factibilidad los potenciales segmentos de mercado se agrupan en: manufactureras, logísticas y de distribución, Operadores de centros de distribución, comerciales y de comercio electrónico. Con empresas que operan en sectores de importación, exportación, maquilas, comunicación y transporte, entre otros.

La demanda del proyecto fue estimada por la empresa comercializadora, a través de un análisis de clientes potenciales. El objetivo fue conocer la intención y apetito de empresas de alto perfil por naves industriales y centros logísticos. El resultado del estudio reflejó una demanda arrendable de 98,049 mts².

Entorno competitivo

De acuerdo con el estudio de mercado, el proyecto tiene potencial de demanda significativa. El área de influencia directa esta interconectada con las principales carreteras interdepartamentales, permite la distribución a los diferentes centros de comercio, puertos y aeropuertos del país. El Parque logístico se ubicará a 57.4 kilómetros de distancia del Aeropuerto Internacional de El Salvador Oscar Arnulfo Romero y Galdamez y, aproximadamente a 10 kilómetros de las principales empresas del sector industrial, comercial y *retail*.

Ubicación de centros logísticos principales

Fuente: Estudio de mercado: *Cushman & Wakefield*

El mercado inmobiliario y logístico del país consta de 12 zonas francas y parques industriales, que totalizan 754,500 mts^2 y, se proyecta un aumento de 339,800 mts^2, con la incursión de tres nuevos proyectos, y ampliaciones de los ya existentes. El proyecto contará con un área arrendable de 83,758 m^2, y se estima una demanda potencial de 98,049 m^2. El 27.8% del área demandada se encuentra en ejecución de contrato y el 65.5% en negociaciones.

El análisis reveló que los aspectos positivos del proyecto frente a sus competidores más directos son la ubicación geográfica, debido al traslado de importantes industrias al área de interés, la zona franca de Nejapa ha experimentado el mayor crecimiento del sector a nivel nacional en los últimos 5 años. De acuerdo al estudio de mercado, el proyecto responde a las tendencias actuales para el almacenamiento y consumo de bodegas clase A, debido a la amplia demanda de naves industriales y logísticas de última generación para aumentar inventarios y eficiencia.

En El Salvador se concentra un inventario de 856,321 mts². Nejapa tiene un precio promedio en alquiler de logística de USD6.00 por mt². Este precio es ligeramente más alto en comparación con otros mercados. Principalmente, por la disponibilidad limitada de espacios industriales en la zona central y de mejor desplazamiento logístico.

Mercado logístico e industrial de El Salvador

Mercado	Inventarios (mts²)	Disponibilidad	Vacancia	Precio
Nejapa	178,821	0	0%	6
Carretara Sta. Lucía	374,000	16,000	4.28%	5.17
Carretera Comalapa	303,500	29,200	9.62%	4.25
Totales ES	856,321	45,200	5.28%	5.14

Fuente: Estudio de mercado: *Cushman & Wakefield*

Clase	Inventarios (mts²)	Disponibilidad	Vacancia	Precio Logistica
Clase A	373,600	16,000	4%	5.67
Clase B	295,221	12,000	4.06%	4.88
Clase C	187,500	17,200	9.17%	4.22
Totales ES	856,321	45,200	5.28%	4.92

Fuente: Estudio de mercado: *Cushman & Wakefield*

Avance de la obra

El proyecto se encuentra en la fase de obtención de permisos, donde reviste importancia el trámite del permiso de construcción, el cual a la fecha de este reporte no se había concluido. En el borrador del prospecto de la emisión, se contempla que se contará con el permiso de construcción previo a la integración del Fondo. Se prevé que la orden de inicio para la construcción este en el tercer trimestre del año en curso.

Contrato de construcción

El proyecto de contrato de construcción está bajo la modalidad de precio definido. El riesgo de desviaciones en los costos de mano de obra, servicios, suministros, equipo y otros costos de construcción será responsabilidad del CONTRATISTA. Previo al inicio de obras, existirá un anticipo por el 10% del precio del contrato. Dicho adelanto será utilizado únicamente por el CONTRATISTA para la compra de materiales, maquinaria y equipo que se utilizará para cumplir con el alcance del contrato. De acuerdo al borrador del contrato se efectuarán retenciones del 5%, de los pagos mensuales realizados al CONTRATISTA. Lo anterior, en relación con el calendario de pagos, y que servirá de garantía para el cumplimiento de los términos y condiciones pactadas en el contrato, así como la terminación de la obra y del alcance descrito en este documento. Una vez integrado el Fondo, la Titularizadora firmará el contrato, y verificará que el contrato de construcción suscrito tenga estipuladas las garantías necesarias:

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;

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.

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 otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto. Las garantías que se otorguen a favor del Fondo, deberán ser acorde al monto, riesgo y tipo de operación que se realice.

9.1 Desarrollador del proyecto

Latam Logistic Properties es un desarrollador, propietario y operador líder de bienes raíces logísticos modernos. El modelo de negocios se dirige al desarrollo de inmuebles en mercados de alto crecimiento, y con altas barreras de entrada en las regiones de los Andes y Centroamérica. Su enfoque estratégico se dirige a la demanda existente de empresas multinacionales y regionales que necesitan instalaciones modernas y edificios eficientes. Opera 701.667 mts² de capacidad instalada en parques logísticos. Actualmente administra: Costa Rica (187,531 mts²); Colombia (207,574 mts²), Perú (209,295 mts²).

Su estrategia de expansión a futuro pretende dirigirse a los países de Panamá, Chile, Ecuador y El Salvador.

Comercialización

Cushman & Wakefield es una firma líder a nivel global en servicios inmobiliarios corporativos. Posee una alta diversificación de servicios: transacción de servicios, consultoría e investigación de mercado, gestión de proyectos, facilidad para el manejo de servicios, entre otros. Cuenta con un equipo de altos ejecutivos especializados en servicios logísticos e industriales. Esta en más de 70 países a nivel global, donde revisten importancia EEUU, China y la Zona Euro. Cuenta con más de 400 oficinas y 51,000 empleados. *Cushman & Wakefield*, se convertirá en el asesor y representante exclusivo para la estructuración del proceso comercialización del proyecto. A noviembre 2023, el nivel de comercialización promedio es de 80.2% para la Fase I.

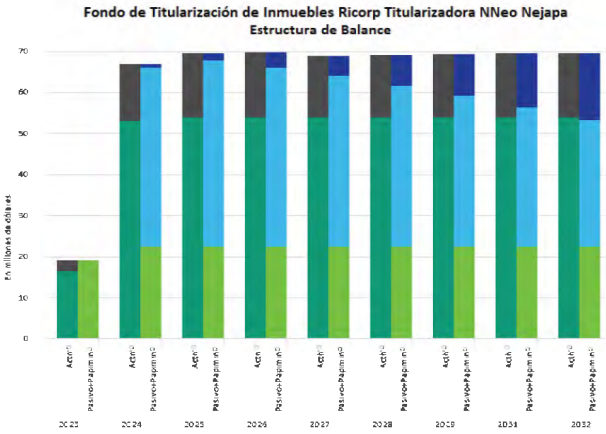
10. ANÁLISIS DEL FONDO

10.1 Análisis financiero

Estructura financiera

La clasificación del Fondo incorpora la vasta trayectoria de *Logistic Latam Properties* como líder desarrollador de inmuebles logísticos modernos, la experiencia *Cushman & Wakefield* a nivel global en servicios inmobiliarios corporativos, la fortaleza empresarial de Grupo de Ternova, y la experiencia de Ricorp Titularizadora administrando fondos de titularización inmobiliarios. Ponderan también a favor, la demanda en crecimiento de los espacios de bodega, ubicación estratégica identificada por estudio de mercado como el corredor logístico principal en el país, adecuada conectividad vial, la oferta de servicios acorde a la demanda y sólido desempeño del sector, incluso durante el periodo pandémico más profundo. En contra ponderan, la competitividad en crecimiento, un entorno de incertidumbre económica, inflación creciente, baja inversión extranjera directa, elevado riesgo país, endurecimiento de las condiciones financieras y una lenta recuperación del empleo.

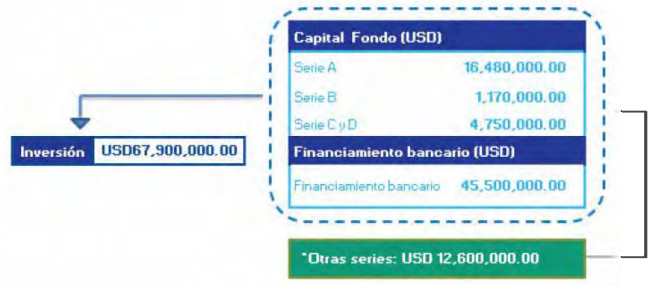
De acuerdo a cifras proyectadas, durante los primeros tres años de operaciones el balance del Fondo reflejará activos hasta por USD69.7 millones, favorecido por la evolución de los activos en titularización (proyección a diciembre 2025: 77.5% del balance). Dicha concentración en activos de inversión promediará para los próximos 10 años un 77.8% de los activos totales. En menor medida, se presupuestan los destinados a caja y equivalentes de efectivo e inversiones, que en promedio figuran con un 2.0% durante el mismo periodo. En dicha partida se mantendrán las cuentas para la realización de pagos a proveedores, flujos provenientes de cobros y cualquier otro ingreso relacionado con la operación.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora

El grado de compromiso del Originador con el proyecto a desarrollar por el Fondo es evidenciado por el aporte inicial a la estructura financiera, cediendo al Fondo los terrenos, permisos y especificaciones constructivas. De acuerdo a lo proyectado, el pasivo total (excluye excedentes del fondo) acumulará hasta 2025 USD46.5 millones, 66.8% de la estructura financiera. Dentro de sus proyecciones iniciales, el Fondo no contempla incorporar más deuda dentro de un futuro previsible.

Estructura financiera
Proyecto Bodegas NNeo Nejapa



Fuente: Modelo financiero FTIRTNNEO

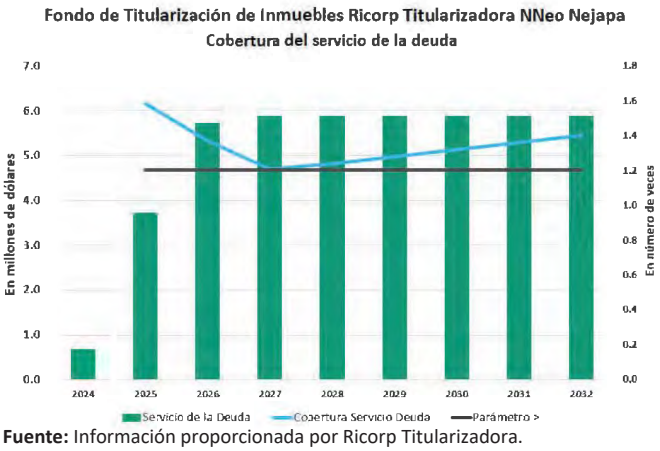
El patrimonio estará conformado por las participaciones emitidas. Inicialmente, colocará USD16.5 millones de la serie A. Luego proyecta la colocación de la serie B: USD1.2 millones, y de manera conjunta la serie C y D: USD4.7 millones, y en otras series USD12.6 millones. El Fondo repartirá dividendos que corresponderán al monto distribuible de los excedentes del ejercicio y de ejercicios anteriores, estos se pagarán en efectivo o en especie, con base a la política de distribución de dividendos establecida en los ordenamientos jurídicos suscritos.

Calidad de Activos

Los activos en titularización poseen un buen potencial de plusvalía. Las instalaciones modernas para el mercado objetivo, alta demanda de naves industriales y una estratégica ubicación que permitirá una muy buena conectividad vial, y área logística de centros de distribución, son variables que ponderan favorablemente para rentabilizar los activos. Mantener una ocupación óptima será clave para generar los flujos necesarios para la viabilidad del Fondo. En su conjunto, de acuerdo a lo pronosticado el inmueble mantiene un nivel de ocupación óptimo durante los primeros 10 años de operaciones.

Cobertura y capacidad crediticia

El riesgo de acumulación de mayor deuda a la prevista está contenido debido que la Titularizadora y el contrato del préstamo bancario tendrá ratios de cumplimiento que restringirán la incorporación de financiamiento excesivo para apalancar los riesgos asumidos por el proyecto. De acuerdo al modelo financiero proporcionado por los estructuradores, el Fondo no incorporará deuda financiera adicional; lo cual conduce nuestro análisis a que el pago del servicio de la deuda se cumplirá según los plazos proyectados, toda vez que la ocupación de bodegas esté en niveles óptimos, y sus flujos se conserven estables.



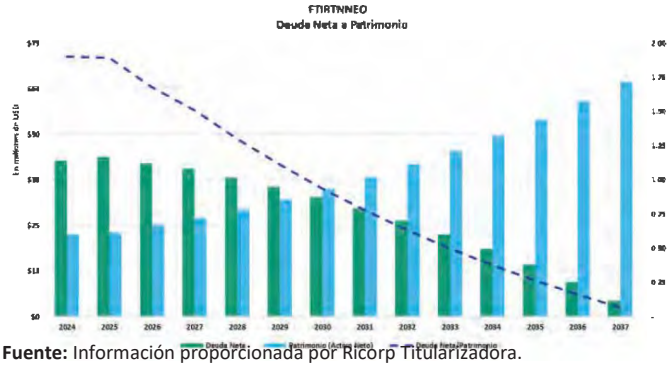
Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora.
*Cifras proyectadas. 2 años de periodo de gracias.

Se valora en nuestro análisis que el Originador estará obligado a absorber futuros incrementos no programados en los costos de construcción. Esto sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo y de su facultad de estructurar nuevas series para obtener liquidez estrictamente para el desarrollo del proyecto. De acuerdo a lo proyectado, el Fondo deberá cumplir con el *covenants* financieros de cobertura del servicio de la deuda no menor a 1.0 veces en los primeros cinco años. El ratio de cobertura del servicio de la deuda mejorará gradualmente en la medida se amortice capital más interés.

Endeudamiento

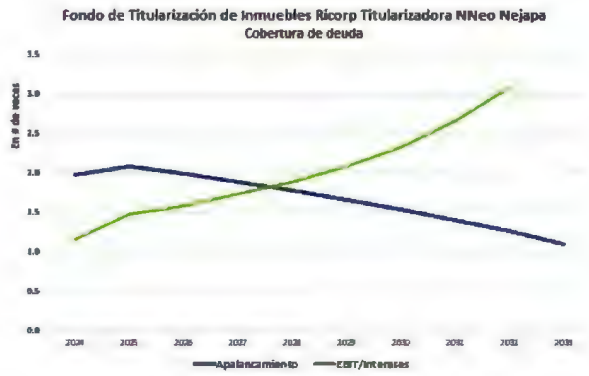
El Fondo muestra una relación valor a préstamo en niveles adecuados; lo que permite reducir impactos en los márgenes de rentabilidad de los inversionistas durante el desarrollo y ejecución del proyecto. En función de las características del activo a titularizar, y su desarrollo, SCR El Salvador ha determinado a través de la información recibida que durante el periodo constructivo la estructura financiera no será modificada. El total del flujo de deuda será destinado como capital de trabajo, estrictamente para acciones constructivas.

El EBIT proyectado refleja una moderada cobertura para atender los compromisos por intereses. En promedio cubrirá 1.9 veces a lo largo de diez años iniciando en 2024, reflejando una mejora creciente. Iniciará en el año dos (2025) con 1.2 veces y finalizaría en 2033 con 3.1 veces. Se espera que los indicadores se mantengan con una tendencia a mejorar explicado por la estabilidad en los niveles de ocupación proyectados y de las menores presiones de financiamiento externo, el cual reflejará una tendencia decreciente una vez inicié la amortización de capital más intereses.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora.

A pesar de los efectos originados por la pandemia, un escenario de inflación creciente y sectores económicos aún en recuperación; SCR El Salvador considera que la industria inmobiliaria destinada a bodegas continuará resiliente a los retos del entorno en el corto y mediano plazo; lo cual puede contribuir a que el proyecto generare los flujos suficientes para cubrir el servicio de la deuda.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora

Durante la fase de construcción, el riesgo de la deuda está directamente relacionado a la tasa de interés. En el largo plazo, dicha tasa está expuesta a riesgos de mercado no controlados por el Fondo. Los flujos de deuda del proyecto son sensibles a variaciones en la tasa fijada, debido a que la institución bancaria puede efectuar ajustes a discreción. El financiamiento estará garantizado con primera hipoteca. Será constituida por la Titularizadora, haciéndola efectiva por el 100.0% de su valor a favor del Banco. Una vez la construcción haya finalizado, el riesgo estará vinculado a la generación de flujos a través de rentas, y la capacidad de estos de absorber los gastos de funcionamiento del Fondo, y el pago de servicio de la deuda.

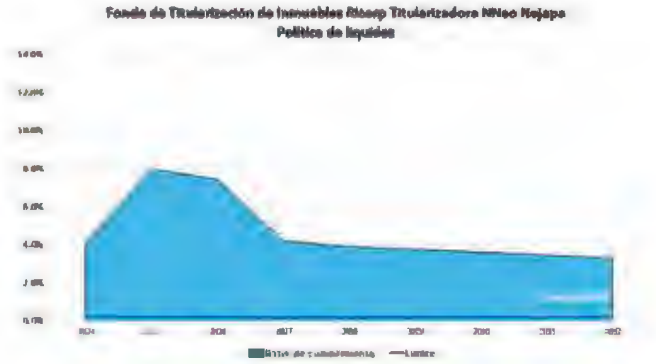
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa

Deuda	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Deuda*/Patrimonio	2.0	2.1	2.0	1.9	1.8	1.7	1.5	1.4	1.3	1.1
Activo/patrimonio	3.0	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Ingresos total/Intereses	1.5	1.4	1.7	1.9	2.0	2.2	2.5	2.8	3.2	3.7
EBIT/Intereses	1.2	1.2	1.5	1.6	1.7	1.9	2.1	2.3	2.7	3.1

Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora
*Excluye excedentes del Fondo.

Liquidez

Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del Fondo, establecidas en el contrato, el Fondo deberá mantener en todo momento en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos y cartera de inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo cero punto cincuenta por ciento del valor del Activo Neto. Dicho ratio de liquidez proyectado a 10 años promediaría arriba del 4.5%.

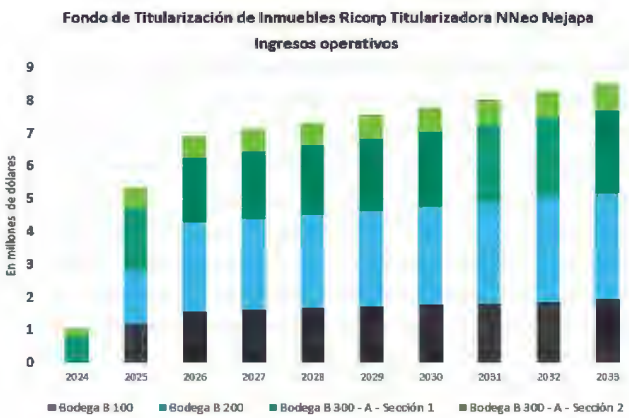


Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora

Rentabilidad

Los flujos del Fondo estarán altamente vinculados al retorno derivado de los alquileres de las bodegas y otros servicios. Los contratos serán a largo plazo, lo cual brinda previsibilidad de flujos en la razonabilidad de las proyecciones analizadas. Se espera que exista una alta renovación de los contratos debido que el centro logístico albergará un buen número de empresas consolidadas. Bajo un escenario normal, los supuestos incorporados en el modelo financiero proporcionados por la Titularizadora se alinean al registro en la muestra observada de las estadísticas reales del sector y déficit de oferta en bodegas clase A, reflejadas en la investigación de mercado realizada por *Cushman & Wakefield.*

Con un área superficial rentable de 86,271mts², las rentas anuales por metro cuadrado en promedio serán de USD6.6 millones en el año tres de operación, y con un nivel de ocupación del 100%. El modelo financiero proporcionado por los estructuradores incorpora incrementos escalonados entre el 3.0% al 3.5%, lo cual está contemplado en los borradores de contratos de arrendamiento proporcionados por la Titularizadora.



Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora
*Cifras proyectadas

De acuerdo a lo proyectado, la localización, calidad de los activos, y relaciones contractuales de largo plazo con clientes permitirían al Fondo mantener tasas altas de ocupación. El sector inmobiliario en centros logísticos y bodegas fue resiliente al periodo de confinamiento del año 2020. Las empresas adaptaron de forma rápida sus procesos de distribución lo cual beneficio al sector. El buen desempeño del centro logístico estará determinado por la capacidad de los administradores de adaptar la estrategia comercial al entorno competitivo, económico y social.

El proyecto en su etapa de ejecución estará expuesto a factores externos no controlados por el administrador, entre estos: la competitividad, un mercado relativamente pequeño, un lento crecimiento de la economía, una diversificación baja de los sectores productivos. En contrapeso, ponderan a favor la experiencia de *Logistic Latam Properties* como líder desarrollador de inmuebles logísticos modernos, la experiencia *Cushman & Wakefield* a nivel global en servicios inmobiliarios corporativos.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa										
Rentabilidad	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Gastos operativos/ingresos	21.1%	17.3%	14.9%	15.7%	15.2%	15.4%	15.5%	15.7%	15.9%	16.1%
Gastos totales/ingresos	87.7%	88.5%	72.5%	69.0%	64.3%	60.2%	56.0%	51.9%	47.6%	43.3%
Margen operativo	78.9%	82.7%	85.1%	84.3%	84.8%	84.6%	84.5%	84.3%	84.1%	83.9%
Excedente Neto	12.3%	11.5%	27.5%	31.0%	35.7%	39.8%	44.0%	48.1%	52.4%	56.7%

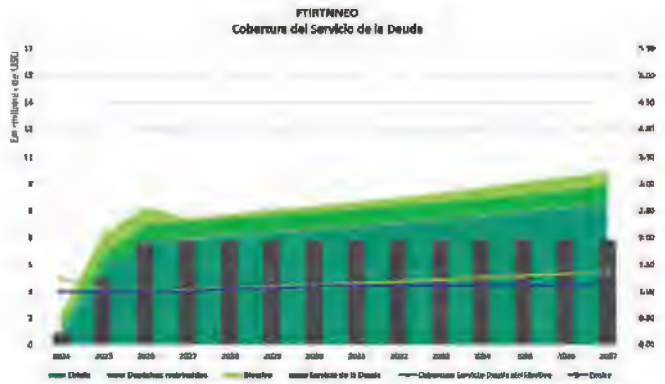
Fuente: Información proporcionada por Ricorp Titularizadora
*Cifras proyectadas.

10.2 Análisis de sensibilidad

SCR El Salvador realizó un análisis de la suficiencia de flujos durante la vida económica, aplicando escenarios de estrés sobre los supuestos más sensibles a los rendimientos del proyecto, considerando principalmente los niveles de ocupación. La sensibilización reproduce diversos escenarios que podrían afectar el desempeño estimado del Fondo. El modelo busca reproducir de manera independiente lo que pasaría con los flujos, si el proyecto no alcanza niveles de ocupación optimo, se considera un nivel del 95.0% en un horizonte de 10 años a partir del año 2025.

Escenario base

Los niveles de ocupación alcanzan un nivel de ocupación del 100%. Los flujos generan una cobertura promedio del servicio de la deuda de 1.1 veces calculada para un promedio de 10 años a partir del 2025 (limite: mayor a 1.0 veces). Mientras que la relación deuda neta a EBITDA se ubica en un promedio de 5.5 veces. Lo anterior, considerando que las estimaciones proyectadas se cumplirán según lo estimado en el modelo financiero proporcionado por la sociedad Titularizadora.



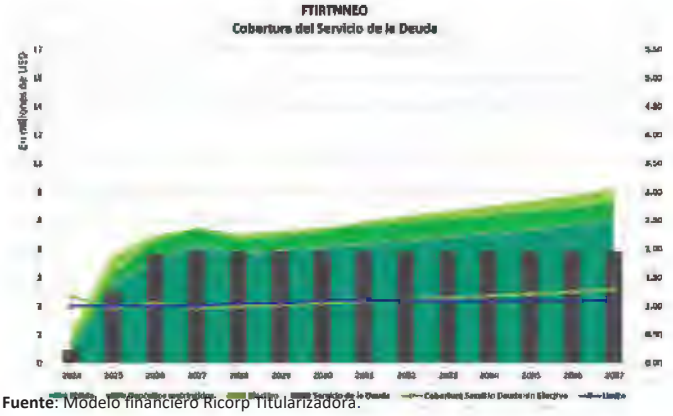
Fuente: Modelo financiero Ricorp Titularizadora.

NNEO Nejapa	Deuda neta /Patrimonio	ICSD*	Deuda neta/EBITDA
Escenario base	1.1 veces	1.1 veces	5.5 veces
Escenario 95%	1.1 veces	1.1 veces	5.8 veces

* Sin incluir efectivo
Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por Ricorp Titularizadora.

Escenario ocupación 95%

Los niveles de ocupación alcanzan un nivel del 95.0% si todo lo demás permanece constante. Los flujos generan una cobertura promedio del servicio de la deuda de 1.1 veces calculada para un promedio de 10 años a partir del 2025 (límite: mayor a 1.0 veces). Mientras que la relación deuda neta a EBITDA se ubica en un promedio de 5.8 veces. Lo anterior, considerando que las estimaciones proyectadas no cumplirán con una ocupación del 100%.



Fuente: Modelo financiero Ricorp Titularizadora.

NNEO Nejapa	Deuda neta /Patrimonio	ICSD*	Deuda neta/EBITDA
Escenario base	1.1 veces	1.1 veces	5.5 veces
Escenario 95%	1.1 veces	1.1 veces	5.8 veces

* Sin incluir efectivo
Fuente: Modelo financiero Ricorp Titularizadora.

11. RIESGO LEGAL

SCR El Salvador, complementa su análisis con opiniones legales determinadas por asesores expertos. Estrictamente en el ámbito legal, en este tipo de transacciones los riesgos surgen de los contratos de titularización, de la constitución del patrimonio autónomo, del prospecto de emisión y de la misma venta y colocación de los títulos. De acuerdo con la opinión legal, la titularización ha sido estructurada siguiendo los lineamientos que la normativa legal dicta, el contrato de permuta y titularización están acorde con los requisitos formales que exige la Ley. El perito valuador cumple con lo establecido por la ley y se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

Cabe reiterar que, para los efectos legales del Fondo, el inmueble deberá estar libre de gravámenes. La Ley de Titularización antes mencionada en su Art. 45, prohíbe titularizar activos que no tengan ese estatus. Al respecto, en el proyecto del contrato de permuta; en la Cláusula II, literal A) Declaraciones del permutante 4 y 5, el Originador declara que de acuerdo con las certificaciones extractadas extendidas por el Registro de Propiedad los inmuebles a titularizar están libres de gravamen.

El riesgo de liquidez esta mitigado, el contrato de titularización y prospecto citan al Originador obligado a dar soporte financiero una vez el presupuesto esté afectado por factores externos. En caso de insolvencia por parte del Originador, el Fondo posee la facultad de adquirir financiamiento previo a autorización de la Junta Extraordinaria de tenedores que tengan como finalidad la culminación de aspectos constructivos y generar otras inversiones.

Esto no constituye una recomendación legal, ni confirma que las opiniones legales son suficientes o absolutas.

SCR El Salvador da clasificación de riesgo a este emisor julio 2023. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de clasificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCR El Salvador. SCR El Salvador no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

"SCR El Salvador considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis."

"La clasificación expresa una opinión independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar riesgos"

Anexo 1

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa										
Balance General (USD)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
ACTIVO										
Efectivo y Equivalentes	2,139,206	639,861	1,182,881	890,124	149,375	175,894	231,194	288,208	347,505	409,720
Inversiones financieras	-	274,167	663,542	978,596	978,596	978,596	978,596	978,596	978,596	978,596
Cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
CAPEX	-	-	-	-	-	107,714	218,680	332,997	450,770	572,104
Terreno, planos y permisos	16,493,265	16,493,265	16,493,265	16,493,265	16,493,265	16,493,265	16,493,265	16,493,265	16,493,265	16,493,265
B 100	-	7,996,970	7,996,970	7,996,970	7,996,970	7,996,970	7,996,970	7,996,970	7,996,970	7,996,970
B 200	-	13,117,111	14,008,723	14,008,723	14,008,723	14,008,723	14,008,723	14,008,723	14,008,723	14,008,723
B 300 A	-	15,471,601	15,471,601	15,471,601	15,471,601	15,471,601	15,471,601	15,471,601	15,471,601	15,471,601
Costos directos	-	10,638,701	11,370,278	11,437,815	11,437,815	11,437,815	11,437,815	11,437,815	11,437,815	11,437,815
Gastos Financieros capitalizados 1	-	447,289	447,289	447,289	447,289	447,289	447,289	447,289	447,289	447,289
Gastos Financieros capitalizados 2	-	547,905	781,585	781,585	781,585	781,585	781,585	781,585	781,585	781,585
Gastos Financieros capitalizados 3	-	670,494	670,494	670,494	670,494	670,494	670,494	670,494	670,494	670,494
Gastos Financieros capitalizados 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Gastos Financieros capitalizados 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Gastos Capitalizados	467,528	566,322	566,322	566,322	566,322	566,322	566,322	566,322	566,322	566,322
Otros Activos										
TOTAL ACTIVO	**19,100,000**	**66,863,686**	**69,652,949**	**69,742,784**	**69,002,034**	**69,136,268**	**69,302,534**	**69,473,864**	**69,650,935**	**69,834,485**
PASIVO										
Préstamos	-	43,628,790	45,500,000	43,702,622	41,570,876	39,244,938	36,707,116	33,938,110	30,916,858	27,620,383
Préstamos 1	-	9,689,000	9,689,000	9,306,257	8,852,313	8,357,015	7,816,599	7,226,953	6,583,592	5,881,624
Préstamos 2	-	15,139,790	17,011,000	16,339,017	15,542,026	14,672,432	13,723,621	12,688,378	11,558,828	10,326,381
Préstamos 3	-	18,800,000	18,800,000	18,057,347	17,176,538	16,215,491	15,166,896	14,022,779	12,774,438	11,412,378
Préstamos 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	-	183,844	501,030	516,023	531,474	547,399	563,810	580,724	598,157	616,124
Cuentas por pagar al Originador	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos acumulados y Cuentas Por Pagar	-	525,000	525,000	525,000	-	-	-	-	-	-
Excedentes acumulados del Fondo	-	126,052	726,919	2,599,140	4,499,684	6,943,931	9,631,607	12,555,030	15,735,920	19,197,977
TOTAL PASIVO	**0**	**44,463,686**	**47,252,949**	**47,342,784**	**46,602,034**	**46,736,268**	**46,902,534**	**47,073,864**	**47,250,935**	**47,434,485**
PATRIMONIO										
Títulos de Participación	19,100,000.00	22,400,000.00	22,400,000.00	22,400,000.00	22,400,000.00	22,400,000.00	22,400,000.00	22,400,000.00	22,400,000.00	22,400,000.00
Capital pagado en exceso	0.00									
Ganancia no realizada en valuación de AF										
TOTAL PATRIMONIO	19,100,000	22,400,000	22,400,000	22,400,000	22,400,000	22,400,000	22,400,000	22,400,000	22,400,000	22,400,000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**19,100,000**	**66,863,686**	**69,652,949**	**69,742,784**	**69,002,034**	**69,136,268**	**69,302,534**	**69,473,864**	**69,650,935**	**69,834,485**
Activo neto	19,100,000	22,526,052	23,126,919	24,999,140	26,899,684	29,343,931	32,031,607	34,955,030	38,135,920	41,597,977

Fuente: Modelo financiero proporcionado por Ricorp Titularizadora.

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa Estados de Determinación de Excedentes										
(USD)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Ingresos totales del Fondo		**1,028,841.56**	**5,238,462.03**	**6,805,714.05**	**7,009,754.61**	**7,220,070.13**	**7,436,857.15**	**7,660,318.45**	**7,890,663.29**	**8,128,107.56**
Ingreso por Alquileres		919,218.56	4,639,411.54	6,135,764.95	6,319,304.34	6,508,452.40	6,703,384.02	6,904,279.62	7,111,325.37	7,324,713.34
Ingresos por CAM		105,053.55	574,162.67	630,805.24	651,306.41	672,473.87	694,329.27	716,894.97	740,194.06	764,250.37
Ingresos Financieros		4,569.44	24,887.82	39,143.86	39,143.86	39,143.86	39,143.86	39,143.86	39,143.86	39,143.86
Otros Ingresos		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Egresos totales		**-902,789.73**	**-4,637,594.71**	**-4,933,493.69**	**-4,838,466.68**	**-4,643,304.42**	**-4,477,282.03**	**-4,293,186.39**	**-4,091,414.78**	**-3,868,872.98**
Gastos Operativos		-107,198	-585,880	-643,679	-664,598	-686,198	-708,499	-731,525	-755,300	-779,847
Gastos Administrativos		-27,577	-139,182	-184,073	-232,385	-195,254	-201,102	-207,128	-213,340	-219,741
Gastos del Fondo		-82,599	-179,359	-189,069	-201,650	-216,213	-233,925	-251,961	-272,448	-294,181
Gastos financieros		-685,417	-3,733,173	-3,916,673	-3,739,833	-3,545,640	-3,333,757	-3,102,572	-2,850,327	-2,575,103
Excedente del Ejercicio		**126,051.83**	**600,867.32**	**1,872,220.35**	**2,171,287.93**	**2,576,765.72**	**2,959,575.12**	**3,367,132.06**	**3,799,248.51**	**4,259,234.59**

Fuente: Modelo financiero proporcionado por Ricorp Titularizadora.

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, 08 de diciembre de 2023

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 7 de diciembre de 2023 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 de Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa,** 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