

Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno – FTIRTIZ Uno

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

RICORP TITULARIZADORA

TORRES FLORELI

Septiembre 2025

Ricorp Titularizadora, S.A., emite Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al:
Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno – FTIRTIZ 1 Por un monto fijo de hasta: US$15,000,000.00

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno – FTIRTIZ UNO – se integrará con los Inmuebles a adquirir en propiedad y a título oneroso para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno. La naturaleza del activo a titularizar es inmueble por construir valuados según el método de costo en US$3,565,000.00. Por todo lo anterior, la emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (US$15,000,000.00).
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 15,000.
Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.
Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta tres años y seis meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Respaldo o garantía de la Emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Redención de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.
Plazo de negociación: De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Tasa de interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del Proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de mediano plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones y que las rentas provendrán en los términos establecidos en la Política de Distribución de Dividendos.
Forma y Lugar de Pago: La forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V.
Forma de representación de los valores: Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Bolsa en la que se inscribe la emisión: Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.
Clasificación de riesgo: NIVEL DOS, ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. (Con información proyectada del Fondo).

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

Razones literales:

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

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

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

Autorizaciones:

Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. autorizando para inscribir a Ricorp Titularizadora, S.A., como Emisor de Valores, en sesión No. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012. Resolución de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., autorizando la Inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación, con cargo al: FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO UNO, en sesión No. JD-10/2025, de fecha 12 de junio de 2025 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTIZ Uno. Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, número JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012 que autorizó la inscripción del Emisor. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012 que autorizó el Asiento Registral en el Registro Especial de Emisores de Valores del Registro Público Bursátil. Resolución de Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión CD-37/2025 de fecha 31 de julio de 2025 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones CE-11-2025 de fecha 4 de septiembre de 2025 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 Izalco 1, otorgado ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, con fecha 12 de agosto de 2025, por Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No XV, "Factores de Riesgo", de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

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

Sociedad Originadora:
Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V.

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

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

Septiembre 2025

I. Contraportada

El Fondo de Titularización FTIRTIZ 1, contará con los siguientes servicios:

I. Estructurador:

Nombre: Ricorp Titularizadora, S.A.
Dirección: Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, San Salvador, El Salvador.
Sitio web: www.latitularizadora.com
Teléfono: (503) 2133-3700
Fax: (503) 2133-3705
Contacto: info@gruporicorp.com

II. Agente Colocador:

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

III. Auditor Externo:

Nombre: UMAÑA & CORNEJO
Dirección: Urbanización Cumbres de la Escalón, Avenida Las Cumbres, No. 5 L, Colonia Escalón San Salvador, El Salvador
Sitio web: https://russellbedford.com.sv/
Teléfono: (503) 2264-5604
Fax: (503) 2264-8074
Contacto: Info@russellbedford.com.sv

IV. Perito Valuador del Inmueble:

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

V. Asesores legales:

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

VI. Clasificadora de Riesgo:

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

II. Índice

I. Contraportada 2
II. Índice 3
III. Presentación del Prospecto 5
IV. Aprobaciones de la Emisión 6
V. Características de la Emisión. 8
VI. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción 17
VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores 26
VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 27
IX. Información de la Titularizadora 29
X. Información del Originador 35
XI. Información del Constructor 39
XII. Información del Supervisor 41
XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados 43
XIV. Otros servicios 45
XV. Factores de Riesgo 46
XVI. Clasificación de Riesgo 55
XVII. Representante de los Tenedores de Valores 56
XVIII. Impuestos y Gravámenes 61
XIX. Costos y Gastos 62
XX. Anexos 64
Anexo 1: Características generales del Proyecto 66
Anexo 2: Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles 68
Anexo 3: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico 70
Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos 72
Anexo 5: Estados Financieros de la Titularizadora 74
Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección 76
Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. 78
Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora 80
Anexo 9: Clasificación de Riesgo 82
Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores 84

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las catorce horas del día siete de julio de dos mil veinticinco. Ante mí, Ludina Adriana Navas Flores, Notario, del domicilio de este distrito, municipio y departamento, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y siete años de edad, Financista, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero – ocho, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo, de la sociedad **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el ahora distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, en lo sucesivo denominada "La Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: El Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado por el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales de Ricardo Starlin Flores Cisneros, inscrito en el Registro de Comercio bajo el asiento **CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE** del libro **DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinte de febrero de dos mil veinticinco, del cual consta que el licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña se encuentra facultado para actuar en nombre y representación de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en actos como el presente; en el mencionado poder el notario autorizante dio fe de la existencia y vigencia de la sociedad y de ser legítima y suficiente la personería jurídica del representante legal que otorgó el Poder antes relacionado; y en el carácter y personería indicados **ME DICE: Que bajo juramento declara**: Que la información proporcionada del emisor para el registro de la emisión con cargo al **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO UNO** 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

III. Presentación del Prospecto

RICORP
TITULARIZADORA

Distrito de San Salvador, 20 de junio de 2025.

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Cero Uno, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo a este Fondo. Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos más el correspondiente financiamiento bancario se proveerá de recursos financieros para el desarrollo del Proyecto residencial denominado "Torres Floreli".

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

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

Atentamente,

RICORP
TITULARIZADORA

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A., Torre Millennium, Nivel 9, Paseo General Escalón y 71 Avenida Sur, San Salvador, San Salvador, El Salvador.
Tel.: (+503) 2133 – 3700, info@gruporicorp.com

IV. Aprobaciones de la Emisión

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

- Autorización para Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de Valores, en sesión **No. JD-01/2012**, de fecha 19 de enero de 2012.
- Autorización de Inscripción de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, en sesión número **JD-10/2025**, de fecha 12 de junio de 2025.

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-11-2025 de fecha 4 de septiembre de 2025 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 Izalco Uno, en sesión No. CD-37/2025 celebrada el 31 de julio de 2025.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Matriz otorgada a las doce horas del día doce de agosto de dos mil veinticinco, 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 Torres Floreli comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este Prospecto, a construirse sobre los siguientes inmuebles: i) El primero ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO DOS CUATRO TRES CERO SEIS UNO – CERO CERO CERO CERO CERO, ii) El segundo que corresponde a la porción uno segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO, y iii) El tercero que corresponde a la porción dos segregado del S/N ubicado en Cantón

Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO.

V. Características de la Emisión[1].

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIRTIZ UNO".
Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Originador:	Desarrolladora Rennes, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "Desarrolladora Rennes" o "el Originador".
Denominación de la Sociedad Titularizadora:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, que puede abreviarse Ricorp Titularizadora, S.A., en adelante "la Titularizadora".
Representante de los Tenedores de Valores de Titularización:	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa.
Denominación de la emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, cuya abreviación es "VTRTIZ UNO".
Naturaleza:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	**Monto fijo:** Hasta QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. **Aumentos del monto de la emisión**: No obstante lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) **Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:** El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus etapas, ampliaciones o mejoras;

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

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 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 quince mil.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América. **Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie Uno.** 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 Uno 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 Uno adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.
Forma de representación de los valores:	Anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Transferencia de los valores:	Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Plazo de la emisión:	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta tres años y seis meses, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Redención de los valores:	En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.

La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con cinco días de anticipación.

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

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitirá Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que NO PAGARÁ INTERESES a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular. La emisión está dirigida para aquellos inversionistas que no requieran ingresos fijos y, dadas las características del Proyecto a construir, los títulos están dirigidos a inversionistas que están dispuestos a realizar una inversión con un horizonte de 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.

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

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

i) <u>Periodicidad de Distribución</u>: Una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad y finalizada la comercialización del proyecto Torres Floreli, el Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos al menos una vez al año;

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

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

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

v) <u>Determinación del monto a distribuir</u>: Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos conforme al siguiente orden: 1°. Primero se reintegrará proporcionalmente a todos los inversionistas el valor nominal inicial de adquisición de sus respectivos títulos; 2°. En caso de existir fondos

adicionales disponibles para distribución, se pagará con prioridad dividendos equivalentes a un quince por ciento anual sobre el valor nominal inicial de adquisición de los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con letras; 3°. Si después de ello existen fondos disponibles para distribución, se pagarán dividendos equivalentes a un diez por ciento anual sobre el valor nominal incial de adquisición de los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con números; 4° De subsistir fondos disponibles para distribución, se pagará simultáneamente: i) dividendos equivalentes a un quince por ciento del monto disponible a los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con números, y ii) dividendos equivalentes al ochenta y cinco por ciento del monto disponible distribuidos proporcionalmente entre todos los Valores de Titularización.

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; y

VIII) Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

Prelación de Pagos:

Sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo,** pagos a favor de los Acreedores Financieros. **Tercero**, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente instrumento. **Quinto**, constitución de

Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. **Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.
En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: **1. En primer lugar**, el pago de Deuda Tributaria; **2. En segundo lugar**, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTIZ UNO; **3. En tercer lugar**, se imputará a otros saldos adeudados a terceros; **4. En cuarto lugar**, se pagarán las Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora; y **5. En quinto lugar,** cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Estructuración de los tramos o series a negociar de la emisión:

La Emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números según se defina en cada colocación, hasta completar el monto de la emisión o sus montos 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. No obstante lo anterior, la serie Uno corresponderá a la colocación que será adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por Aportes Adicionales.

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 o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago del precio por la adquisición del Inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de Compraventa y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.

Negociabilidad de los Valores de Titularización:

La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a través del Aviso de Colocación. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.

Objeto del proceso de titularización:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. 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 Torres Floreli para su operación y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización; sirviéndose de la adquisición del Inmueble, según el siguiente procedimiento: **1. Integración del Fondo de Titularización.** ***Adquisición de los Inmuebles*** Mediante escritura matriz de Contrato de Compraventa, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de los siguientes Inmuebles: i) El primero ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO DOS CUATRO TRES CERO SEIS UNO – CERO CERO CERO CERO CERO, ii) El segundo que corresponde a la porción uno segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO, y iii) El tercero que corresponde a la porción dos segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO; todos inscritos a favor de Desdarrolladora Rennes, S.A. de C.V.

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

Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la Compraventa entregará al Originador el precio por la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,565,000.00)**, quedando habilitada la Titularizadora para pagar al Originador dicha cantidad una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

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

Como parte de la escritura matriz en la que se hará constar el Contrato de Compraventa, 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 Torres Floreli. 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 **QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y SEIS DÓLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$559,036.95),** monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTIZ UNO; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTIZ UNO. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. La Titularizadora queda expresamente facultada para hacer otros pagos en concepto de permisos, planos y diseños que sean necesarios para el desarrollo del proyecto bajo los mecanismos que considere convenientes, ya sea en efectivo o especie.

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 puede comprender 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, para el desarrollo del Proyecto por parte del Fondo deberá realizarse: i) el reintegro de pagos al Originador establecidos en el Contrato de Compraventa y de Cesión de Derechos; ii) la adquisición

de los derechos sobre diseños y planos arquitectónicos; y iii) la suscripción del instrumento para el financiamiento, previa autorización de la Junta de Tenedores, si aplica.

La Titularizadora queda expresamente autorizada para: a) Contratar a terceros para la gestión y/o administración del proyecto de construcción; y b) Dar Valores de Titularización en pago de cuentas por pagar a favor del Originador o miembros de su grupo empresarial que surjan con relación al Proyecto Torres Floreli.

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 del Inmueble. Para la construcción de nuevas instalaciones se deberá: 1. Revisar la factibilidad del proyecto; 2. Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; 3. Contar con los diseños y planos arquitectónicos; 4. Contar con los permisos; y 5. Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas 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)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y **iv)** Segregar los Inmuebles, reunirlos, gravarlos y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

Plazo de negociación:

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

Modificación de las características de la emisión:

Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación de la serie Uno 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 contará con al menos una clasificación de riesgo una de ellas, emitida inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y de ser necesario, se agregará una clasificación más; obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.
Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
Aportes adicionales de la serie Uno:	Los Valores de Titularización – Títulos de Participación a emitirse y colocarse bajo la serie Uno estarán obligados a la realización de aportes adicionales, de conformidad a lo establecido en el Contrato de Titularización.
Razones literales:	“La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor”; “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto”.
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:	El Fondo de Titularización es inembargable de conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos. En caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

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

Activo a Titularizar

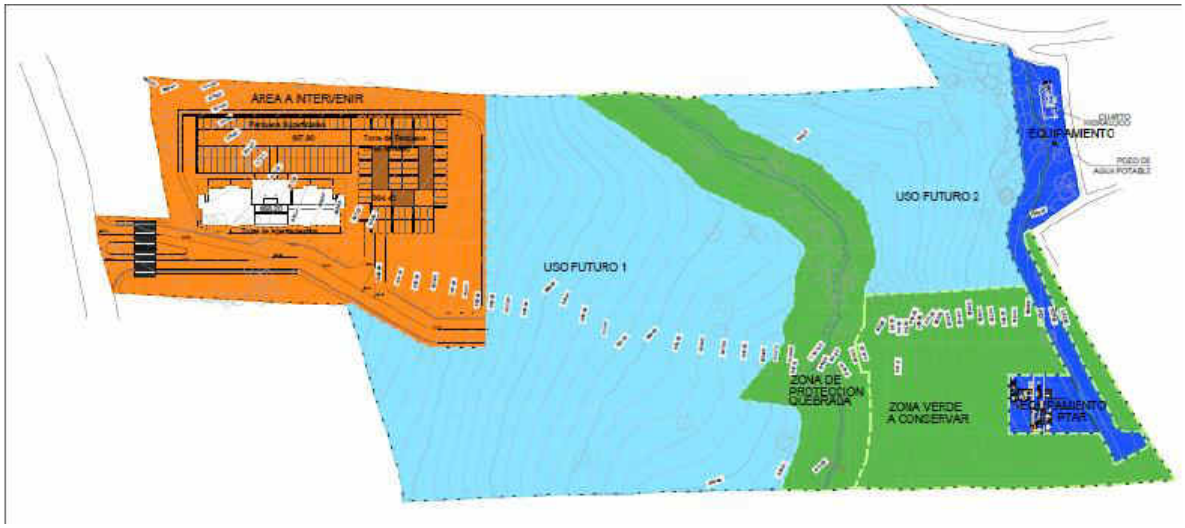


De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con tres inmuebles para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación.

Los Inmuebles a adquirir son los siguientes: i) El primero ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO DOS CUATRO TRES CERO SEIS UNO – CERO CERO CERO CERO CERO, ii) El segundo que corresponde a la porción uno segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO OCHO – CERO CERO CERO CERO CERO, y iii) El tercero que corresponde a la porción dos segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad bajo la matrícula TRES CERO TRES SIETE CERO CERO OCHO NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO; todos inscritos a favor de DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1.

De conformidad a la resolución del permiso del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), las Torres se desarrollarán por etapas, siendo que inicialmente se ha gestionado el permiso de dicha institución para una Torre y posteriormente, cuando se inicie la construcción del resto, se solicitará la respectiva permisología aplicable:



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

El proyecto de construcción a llevar a cabo en los Inmuebles comprende el desarrollo de un complejo de apartamentos denominado “Torres Floreli”.

El valor total de los inmuebles a adquirir y que constituye el precio de adquisición de los Inmuebles es de la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,565,000.00)**. Según dictamen de valúo, el valor de los Inmuebles asciende a la cantidad de **TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,565,000.00),** siendo así que el activo titularizado a adquirir representa el 23.77% del monto de la emisión. Sin embargo, vale aclarar que el valor antes referido es respecto del precio de adquisición de los terrenos sin las construcciones a realizar, por lo que es esperado que el valor total de los activos a titularizar aumente con el tiempo.

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Originador no ha iniciado con el proyecto de construcción. Más información sobre el proyecto de construcción y el periodo en que este se estima desarrollar puede consultarse en el Anexo 1 de este Prospecto.



* Imágenes de carácter meramente ilustrativo.

Valúo

Los Inmuebles han sido valuados por GEOTERRA REGIONAL DE AVALÚOSINGENIEROS, S.A. DE C.V., por el monto total de **TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,565,000.00)** perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV – CERO CERO CERO TRES - DOS CERO DOS UNO.

El dictamen y la metodología de valuación de los inmuebles 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. Inmuebles que serán transferidos al Fondo mediante contrato de Compraventa.

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 al Inmueble. 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 el Inmueble

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

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

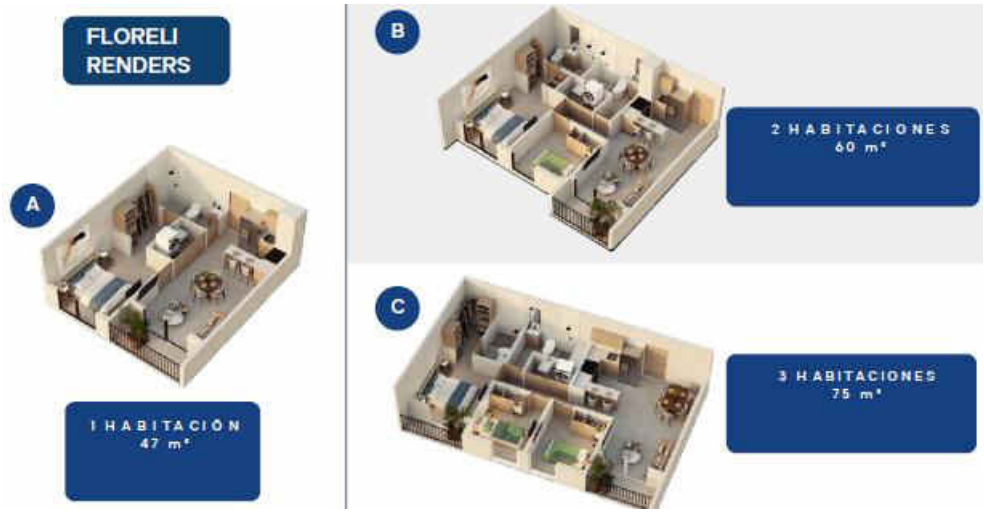
Proyecto de Construcción: Torres Floreli

Desarrollo del Proyecto de Construcción:



El complejo de apartamentos "Torres Floreli" tendrá las siguientes características generales:

1. **Número de apartamentos a construirse:** 420 (140 por torre).
2. **Amenidades:** Por torre: Terraza, Gym, Salón de Juegos, Co Work, Lobby y otras amenidades compartidas.
3. **Cantidad de torres:** 3.



*Imágenes y características meramente de referencia

Entre otras características que serán necesarias para el proyecto residencial, su mantenimiento y administración.

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

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







Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia 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 venta de los apartamentos a construirse. Además, incluye un análisis de sensibilidad y escenarios alternativos, así como los costos asociados al proyecto, el presupuesto y otra información financiera del proyecto.

Política de Financiamiento

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

Objetivos de la adquisición de financiamiento.
La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad:

a) La construcción del Proyecto Torres Floreli 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.

Administración y Comercialización

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica 3.26.4, que contempla la política para la administración y comercialización del Proyecto por cuenta del FTIRTIZ 1, 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)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y
- **iv)** Segregar los Inmuebles, reunirlos, gravarlos y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

Régimen de retiro de activos extraordinarios

Los Activos Extraordinarios que por cualquier causa llegase a adquirir el Fondo de Titularización deberán ser liquidados en los seis meses siguientes contados a partir de su fecha de adquisición. Si al finalizar el sexto mes desde su adquisición no se hubieran liquidado los Activos Extraordinarios, la Titularizadora deberá venderlos en pública subasta dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que expire el plazo, previa publicación de dos avisos en dos diarios de circulación nacional en El Salvador, en los que se expresará, claramente, el lugar, día y hora de la subasta y el valor que servirá de base a la misma. La base de la subasta será el valor real de los Activos Extraordinarios determinado por un perito valuador calificado o que pertenezca a un registro reconocido por la Superintendencia del Sistema Financiero, y designado por la Titularizadora. En caso que no hubiere postores, se repetirán las subastas a más tardar cada seis meses. Si después de realizada una subasta apareciere un comprador que ofrece una suma igual o mayor al valor que sirvió de base para dicha subasta, la Titularizadora podrá vender el Activo Extraordinario, sin más trámite, al precio de la oferta.

Forma de disponer de bienes remanentes

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

Administración de remanentes

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

VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores

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

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

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

Asimismo, se presentan en el Anexo 6 de este Prospecto los Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1 y su base de proyección.

De acuerdo al artículo 61 de la Ley de Titularización de Activos y artículo 5 de la Ley Especial Reguladora de la Obligación de las Personas Naturales y Jurídicas de Derecho Privado de cumplir con el Principio de Publicidad, la Titularizadora podrá publicar los estados financieros del Fondo de Titularización, al treinta de junio y al treinta y uno de diciembre de cada año; este último deberá ir acompañado del dictamen del auditor externo, en la página web de la Titularizadora, cuyo sitio web se detalla en la Contraportada de este Prospecto.

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

VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

1. Ganancias y Pérdidas

1.1. De las Ganancias y Pérdidas provenientes de la operatividad del Proyecto Torres Floreli:

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

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Torres Floreli. 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: Una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad y finalizada la comercialización del proyecto Torres Floreli, el Fondo de Titularización podrá distribuir Dividendos al menos una vez al año;

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

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

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

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del uno por ciento (1.00%) del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos conforme al siguiente orden: 1°. Primero se reintegrará proporcionalmente a todos los inversionistas el valor nominal inicial de adquisición de sus respectivos títulos; 2°. En caso de existir fondos adicionales disponibles para distribución, se pagará con prioridad dividendos equivalentes a un quince por ciento anual sobre el valor nominal inicial de adquisición de los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con letras; 3°. Si después de ello existen fondos disponibles para distribución, se pagarán dividendos equivalentes a un diez por ciento anual sobre el valor nominal inicial de adquisición de los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con números; 4° De subsistir fondos disponibles para distribución, se pagará simultáneamente: i) dividendos equivalentes a un quince por ciento del monto disponible a los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con números, y ii) dividendos equivalentes al ochenta y cinco por ciento del monto disponible distribuidos proporcionalmente entre todos los Valores de Titularización.

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

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

1.2. Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

Conforme al artículo 74 de la Ley de Titularización de Activos, de producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización.

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

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

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

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

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

IX. Información de la Titularizadora

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

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

Director	Cargo	Asiento R.P.B.
Rolando Duarte Schlageter	Presidente	AD-0382-2019
Manuel Vieytez Valle	Vicepresidente	AD-0373-2019
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Enrique Borgo Bustamante	Propietario	AD-0270-2019
Francisco Duarte Schlageter	Propietario	AD-0377-2019
José Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
Juan Valiente Álvarez	Suplente	AD-0997-2019
Enrique Oñate Muyshondt	Suplente	AD-0378-2019
Miguel Ángel Simán Dada	Suplente	AD-0272-2019
Guillermo Saca Silhy	Suplente	AD-0459-2019
Carlos Zaldívar	Suplente	AD-0998-2019
Santiago Andrés Simán Miguel	Suplente	AD-0025-2022

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

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

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

JOSÉ CARLOS BONILLA LARREYNAGA: Graduado como licenciado en Economía de la Universidad José Simeón Cañas (UCA). Cuenta con un Master en Administración de Negocios (MBA) de la Universidad de Pennsylvania, USA (The Wharton School). Fungió como Vicepresidente de Relaciones Corporativas de Industrias la Constancia, Presidente de Embotelladora Salvadoreña, S.A., Vicepresidente de Banco Central de Reserva El Salvador. Además, fue Vicepresidente Comercial de Telecorporación Salvadoreña TCS y Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SANTIAGO ANDRÉS SIMAN: Es licenciado en Administración de Finanzas y Economía, egresado de Escuela de Negocios de Quinlan de la Universidad de Loyola Chicago. Es Analista Financiero, con más de 5 años de experiencia en el área de finanzas. Desde el año 2017, se desempeña en el cargo de Analista Financiero en Inversiones SIMCO, S.A. de C.V., encargándose principalmente del análisis financiero y de riesgo para asistir a

los altos ejecutivos de la sociedad y con ello contribuir a la toma de decisiones estratégicas. Asimismo, y en el año 2019, inicia su labor como Fundador y Director de la empresa de energía denominada Enersal, dedicada a la compra, venta y generación de energía renovable.

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

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

La escritura de Constitución de Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, fue otorgada ante los oficios del notario Julio Enrique Vega Álvarez, a las doce horas del día once de agosto de dos mil once, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día veintitrés de agosto de dos mil once y que el día veintiséis de agosto de dos mil once fue debidamente inscrita en el Registro de Comercio al número cuarenta y uno del libro dos mil setecientos ochenta y cuatro del Registro de Sociedades. Posteriormente, en fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, se otorgó escritura de modificación al pacto social por aumento de capital en la que se incorporó el texto íntegro del pacto social, en la cual consta la calificación favorable otorgada por el Superintendente del Sistema Financiero del día quince de agosto de dos mil doce inscrita en el Registro de Comercio el día cinco de octubre de dos mil doce al número TRECE del libro TRES MIL UNO del Registro de Sociedades.

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

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

Emisiones realizadas en los últimos cinco años con cargo a:

i) El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por el monto de US$60,000,000.00, fue asentada en fecha 28 de enero de 2021, bajo el número EM-0001-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por el monto de US$22,000,000.00, fue asentada en fecha 24 de septiembre de 2021, bajo el número EM-15-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iii)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por el monto de US$25,000,000.00, fue asentada en fecha 25 de noviembre de 2021, bajo el número EM-0019-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **iv)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por el monto de US$28,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de diciembre de 2021, bajo el número EM-0021-2021 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **v)** El Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por el monto de US$15,000,000.00, fue asentada en fecha 23 de junio de 2022, bajo el número EM-0019-2022 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **vi)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por el monto de hasta US$5,300,000.00, fue asentada en fecha 24 de marzo de 2023, bajo el número EM-0016-2023 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **vii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por el monto de hasta US$35,000,000.00, fue asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0001-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **viii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por el monto de hasta US$9,000,000.00, fue asentada en fecha 09 de enero de 2024, bajo el número EM-0011-2024 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; y **ix)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno por el monto de hasta US$5,000,000.00, fue asentada en fecha 14 de marzo de 2025, bajo el número EM-0007-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.

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

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

X. Información del Originador

Denominación Social:	Desarrolladora Rennes, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrolladora Rennes, S.A. DE C.V.
Número de Identificación Tributario	9483-261022-103-7
Sector Económico:	Actividades Inmobiliarias
Actividad Económica:	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Oficinas Administrativas:	Avenida Las Magnolias, Oficina 15-07, Colonia San Benito, Edificio Insigne, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.

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

Antecedentes

Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. Dentro de sus finalidades sociales se encuentran el desarrollo de proyectos inmobiliarios de naturaleza industrial, comercial y de cualquier otra índole para su venta o explotación, entre otras actividades inmobiliarias.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
José Alejandro Gerardo Bellegarrigue Pocasangre	Administrador Único Propietario
Wilian Rodolfo Álvarez Campos	Administrador Único Suplente

Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización

Desarrolladora Rennes y el Fondo de Titularización manifestarán en el contrato de Compraventa que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles descritos en dicho instrumento y que el objeto del proceso de titularización así integrado es, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación.

El Proyecto Torres Floreli comprende el desarrollo y construcción de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este prospecto; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. El Proyecto podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras.

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

1. Se obliga a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad sobre los derechos de los permisos para el inicio de la construcción del Proyecto Torres Floreli con los que cuenta actualmente según se detalla en el Anexo Dos del Contrato de Titularización. La transferencia de los derechos sobre los permisos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización;
2. Se obliga a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Torres Floreli. 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 por ellos la cantidad de hasta **QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y SEIS DÓLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$559,036.95)**, monto que se definirá y distribuirá exactamente en el Contrato de Cesión de Derechos y el cual se pagará al Originador ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTIZ UNO; o ii) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTIZ UNO. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. La Titularizadora queda expresamente facultada para hacer otros pagos en concepto de permisos, planos y diseños que sean necesarios para el desarrollo del proyecto bajo los mecanismos que considere convenientes, ya sea en efectivo o especie.

   En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación; y

4. Se obliga a adquirir las series o tramos de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTIZ UNO que se han proyectado en el modelo financiero de la emisión para cubrir el presupuesto de construcción del Proyecto Torres Floreli y la proyección de flujos internos de comercialización del proyecto, en caso no se cumplan o no sea cubierto con financiamiento. Adicionalmente, el Originador acepta que, en cualquier momento, el Fondo de Titularización le dé Valores de Titularización en pago de cuentas por pagar que surjan con relación al Proyecto Torres Floreli.

Aportes Adicionales

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

1. Aportes adicionales por diseños, permisos, planos e inmueble: si durante la construcción de cualquier fase del Proyecto se determina que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto. En esos casos, el Originador como titular de los valores de la Serie Uno 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 Uno adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma: **I. Preaviso.** Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente, dicho preaviso será enviado por la Titularizadora en un plazo máximo de cinco días hábiles después de la fecha de la sesión del Comité de Construcción de Ricorp Titularizadora que haya determinado las necesidades de liquidez para cubrir el incremento de costos del proyecto por causa imputable al originador en los términos previstos en este apartado. **II. Requerimiento.** Treinta días calendario después de que Ricorp Titularizadora haya efectuado el preaviso, en los términos antes descritos, a sola petición por escrito de la Titularizadora, sustentada en información del Constructor, Supervisor, el Originador estará obligado a aportar a favor del Fondo de Titularización, recursos en efectivo adicionales o de la forma que determine la Titularizadora que permitan cubrir el monto requerido. Para ello, el Originador contará con un plazo máximo de quince días calendario a partir del requerimiento que le haga la Titularizadora para hacer efectivo el aporte adicional. Esta situación deberá ser comunicada a la Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie Uno 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.

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

Superintendencia del Sistema Financiero y al Representante de Tenedores, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes al preaviso. A todo aporte adicional corresponderá la colocación de nuevas series o tramos de Valores de Titularización - Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador.

XI. Información del Constructor

NABLA	**Denominación Social**	Construcciones Nabla, Sociedad Anónima de Capital Variable.
	Número de Identificación Tributaria	0614-300997-101-4
	Sector Económico	Construcción
	Actividad Económica	Arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico.
	Oficinas Administrativas	Blvd del Hipódromo, Col San Benito N°674 San Salvador, San Salvador.

Grupo Nabla fue fundado en 1992 en la ciudad de Guatemala, cuenta con operaciones en toda la región Centroamericana. Construcciones Nabla, S.A. de C.V., se constituye en la Ciudad de San Salvador en 1997.

Desde hace 32 años, en Nabla se dedican a crear proyectos de gran envergadura, combinan innovación, experiencia y un compromiso inquebrantable con sus clientes. Creen en las relaciones humanas como base de su trabajo. Asesoran, resuelven dificultades y buscan siempre la eficiencia en cada proyecto. Son reconocidos por su trayectoria, presencia regional y un equipo de profesionales altamente capacitados. Cuentan con infraestructura propia, procesos eficientes y transparencia en cada paso, garantizan calidad y costos justos. En Nabla no solo construyen, sino que también forjan alianzas sólidas para hacer realidad tus ideas.

Experiencia:

Comercial:



Logístico:



Experiencia:

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

a) Organigrama y currículum vitae del personal involucrado en el proyecto de construcción;
b) Experiencia no menor a cinco años en proyectos de construcción similares al que se pretende realizar, así como con los conocimientos, capacidad técnica para el desarrollo del proyecto y certificaciones de calidad si las hubiere, debiendo para ello requerirle un listado de proyectos similares realizados, incluyendo el nombre del cliente y medio de contacto;
c) Personal idóneo, capacidad instalada, maquinaria y equipo disponible en condiciones para la realización de la obra o servicio a prestar;
d) Listado de proveedores incluyendo carta de compromiso de estos en donde se haga constar que de resultar contratada la empresa constructora, brindarán los servicios para los cuales han sido considerados; dejando constancia que verificó que la empresa constructora contratada cumple con los requisitos establecidos anteriormente. En la contratación de la empresa constructora, la Titularizadora deberá evitar establecer condiciones más onerosas que las vigentes en el mercado.

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

a) Garantía de buena inversión de anticipo: aquella que se otorga para garantizar que el anticipo efectivamente se aplique a la dotación y ejecución inicial del proyecto, la cual es necesaria presentar previo al desembolso por parte de la Titularizadora;
b) Garantía de cumplimiento de contrato: aquella que se otorga para asegurar que el contratista cumple con todas las cláusulas establecidas en el contrato y que la obra, el bien o servicio contratado, sea entregado y recibido a entera satisfacción;
c) Garantía de buena obra: aquella que se otorga para asegurar que el contratista responderá por fallas y desperfectos que le sean imputables durante el período que se establezca en el contrato. El plazo de vigencia de la garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra; y
d) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto.

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

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

XII. Información del Supervisor

Elena Lazo de Pineda

La Ingeniero Elena Lazo de Pineda cuenta con una experiencia de 35 años en las áreas de construcción, supervisión y diseño estructural. Ha desempeñado roles de gerente de proyecto en diversas empresas, destacando su participación como Supervisora General del Proyecto Millennium Plaza, uno de los proyectos íconos de San Salvador.



Política de supervisión:

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

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

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

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

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

XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados

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

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

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

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

Para la administración de los activos titularizados, se contemplarán las siguientes políticas y lineamientos:

1. Política de reinversión e inmuebles u otros activos: El Fondo de Titularización podrá reinvertir sus recursos en la adquisición de nuevos inmuebles que permitan la ampliación del Proyecto Torres Floreli, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

2. Condiciones para la administración del Inmueble: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, transferir a título gratuito, de forma parcial los Inmuebles u otros activos del Fondo de Titularización, en caso de ser requerido por autoridad pública como parte de los procesos autorizatorios de la construcción y en los demás casos que excepcionalmente autorice la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y **iv**) Segregar el Inmueble, gravarlo y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

3. Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: En uso de las facultades previstas en el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá vender de forma total o parcial los Inmuebles.

4. Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación (si aplica): Para este proyecto no aplica, sin embargo, si se llegara a considerar el arrendamiento de los apartamentos construidos se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa por los saldos que en el año anterior no presenten movimiento y no se

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

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

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

6. Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros (si aplica): Para este proyecto no aplica, sin embargo, si se llegara a considerar el arrendamiento de los apartamentos construidos la gestión de cobros en concepto de arrendamiento podrá realizarse directamente por la Titularizadora o por un tercero. Los atrasos en el pago de arrendamientos u otros pagos se considerarán dentro de las cuentas por cobrar que registrará el Fondo de Titularización y se reconocerán de conformidad a las condiciones pactadas en los respectivos contratos.

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

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

9. Procedimientos, políticas y lineamientos para el desarrollo, construcción o rendimiento del proyecto inmobiliario. La Titularizadora atenderá lo dispuesto en las características 3.25., 3.26.3. y 3.26.4. del Contrato de Titularización.

XIV. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1, contará con los siguientes servicios:

1. **Auditor Externo:**
2. Nombre: UMAÑA & CORNEJO
3. Dirección: Urbanización Cumbres de la Escalón, Avenida Las Cumbres, No. 5 L, Colonia Escalón San Salvador, El Salvador
4. Sitio web: https://russellbedford.com.sv/
5. Teléfono: (503) 2264-5604
6. Fax: (503) 2264-8074

Contacto: Info@russellbedford.com.svNúmero de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría: N°3287
Número de Asiento Registral en la Superintendencia: AE-0002-2013

7. **Perito Valuador del Inmueble:**

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

8. **Asesoría legal:**

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

9. **Clasificadora de Riesgo:**

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

XV. Factores de Riesgo

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

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

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

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización 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 parte de las autoridades locales podrían retrasar la construcción y posterior venta de los apartamentos del proyecto inmobiliario, impactando negativamente los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas. Asimismo, puede verse afectada por incumplimiento a los contratos suscritos por parte de los proveedores principales.

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

Mitigación: Se minimiza mediante estudios previos de la normativa vigente. Además, la Ley de Titularización de activos contempla que previo a la enajenación de los Inmuebles la Titularizadora debe cerciorarse que existan todos los permisos para el desarrollo de la construcción y que en caso deban renovarse la Titularizadora será la encargada de realizar el trámite. Con respecto al cumplimiento de contratos, según la naturaleza de los mismos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento. Con respecto a los cambios regulatorios, la Titularizadora cuenta dentro de sus procesos la Gestión Integral de Riesgos donde incluye el análisis de la nueva regulación y una cultura basada en riesgos y cumplimiento, contando con un Programa de Capacitación enfocado en el desarrollo y formación de nuevos conocimientos.

Riesgo sistémico

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

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

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

Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

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

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

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

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

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

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

Riesgo de siniestros

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

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en desarrollo y, por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en una disminución o pérdida de la rentabilidad y/o del valor de la inversión.

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

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

Riesgo de seguridad en obras en proceso

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

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

Mitigación: Como parte de los mitigantes para este riesgo, se tiene contemplado la contratación de seguros contra todo riesgo construcción para la etapa de construcción, y contar con seguro contra todo riesgo incendio para la etapa operativa o post - construcción del proyecto, es decir, una vez los apartamentos estén construidos. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños a los apartamentos y amenidades del proyecto. De igual forma, el Fondo de Titularización cuenta con un Supervisor con alta experiencia para monitorear y controlar los posibles riesgos que incluye dentro de sus obligaciones supervisar los requisitos de seguridad industrial en el proyecto.

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

Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla los Inmuebles y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro

de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubican los Inmuebles, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.
Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomar como referencia los resultados de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto, y detectar posibles problemas a futuro.

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

Riesgo ambiental

Es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción, el cual afecte negativamente el entorno del proyecto, es decir, genere un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto, entre estos se detallan: agotamiento de recursos hídricos, pérdida de la diversidad biológica, generación de residuos sólidos, efectos adversos para la salud humana como: generación de polvo, vibraciones y polvo para las zonas aledañas, afectación del tráfico vehicular sobre la zona y/o contaminación química.
La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubican los Inmuebles, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor. De igual forma, esto podría tener un impacto en los tiempos de ejecución del proyecto, debido a la autorización de diferentes permisos para el desarrollo de ciertas obras.

Mitigación: La forma de buscar gestionar adecuadamente este riesgo es tomando como referencia los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten identificar que se trata de una localización adecuada para el proyecto.
Además, previo a la enajenación de los Inmuebles, el Originador declarará que el proyecto de construcción cuenta con todos los permisos para el desarrollo de la construcción y en caso estos deban renovarse, será obligación de la Titularizadora realizar el trámite.

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

Riesgos asociados al financiamiento del proyecto

Es el riesgo de enfrentar problemas para obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere el proyecto de desarrollo para continuar con el avance de obra en los tiempos programados. La liquidez se requiere para la cancelación de servicios a las empresas contratadas para el desarrollo del proyecto, las que demandan recursos para la adquisición de materiales pagos a proveedores, entre otros.
La inversión se puede ver afectada si eventualmente el proyecto no puede obtener financiamiento, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, lo cual podría ocasionar pérdidas en los rendimientos y/o el valor para los inversionistas.

Mitigación: Se gestiona mediante una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, es decir de una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera. Es por ello que la determinación del monto de la emisión es un mitigante de este riesgo.

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

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

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

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

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

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

Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto

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

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

Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria

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

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

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

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

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

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

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

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

Riesgo de Precio

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los precios de venta proyectados para los apartamentos de la torre en construcción difieran significativamente de los valores estimados inicialmente, ya sea por condiciones del mercado inmobiliario, cambios en la oferta y demanda, comportamiento de los compradores, o factores económicos generales como inflación o variaciones en las tasas de interés. En el contexto de un Fondo de Titularización de Inmuebles, esta variación puede afectar directamente la capacidad del proyecto para generar los flujos de efectivo esperados y cumplir con los pagos comprometidos a los inversionistas del fondo, impactando negativamente el valor de los activos titularizados y la rentabilidad esperada del proyecto. Por tanto, las variaciones en los precios, podrían afectar los rendimientos y/o el valor de la participación para los inversionistas, así como una baja y un alza en los ingresos y egresos del proyecto, respectivamente.

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

Asimismo, los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, permiten obtener el criterio experto de terceros para la toma de decisiones e identificación de oportunidades, comprensión del entorno competitivo y diseñar estrategias más precisas y atractivas para el mercado objetivo.

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

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

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que 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 cuenta con una cultura de prevención de riesgos y cumplimiento, y para esto tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad, así como la implementación de procedimientos, políticas y controles que aporten al buen desarrollo del proyecto.

3. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión

Riesgos de liquidez

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

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

Riesgo de lavado de dinero

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

Riesgo Reputacional

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

Mitigación: Se tiene un monitoreo y control de las actividades, operaciones y procesos críticos de la Sociedad Administradora del Fondo para prevenir cualquier falla en el proceso, así como la separación de las actividades para las líneas operativas y del negocio. Asimismo, la Titularizadora cuenta con una cultura de prevención de riesgos y cumplimiento, y para esto se tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad, así como la implementación de procedimientos, políticas y controles que aporten al buen desarrollo para la venta de los apartamentos en el proyecto.

Riesgo del Desarrollador del proyecto

Es el riesgo ligado a la situación financiera del Desarrollador del proyecto. Este riesgo incluye la posibilidad de que la empresa empiece a experimentar problemas en su solvencia y liquidez, entre otros.

El desarrollo del proyecto se puede ver afectada si la entidad administradora tiene problemas financieros y resulta incapaz de cumplir con sus obligaciones administrativas de los inmuebles del Fondo de Titularización, incidiendo negativamente en los rendimientos y/o el valor de los Títulos de Participación para los inversionistas.

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

XVI. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo:

Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Comité de Clasificación Ordinario del veinte de junio de dos mil veinticinco y con información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que será adquirido por el Fondo de Titularización, el modelo financiero del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; estados financieros no auditados al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés y dos mil veinticuatro, estados financieros no auditados al treinta de abril de dos mil veinticinco; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

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

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

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

XVII. Representante de los Tenedores de Valores

Denominación Social	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección	Edificio INSIGNE Oficina 602 local 7. Avenida Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Teléfono	2566-6000
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Autorización como Casa Corredora de Bolsa	Asiento registral CB-0015-1995, según Acuerdo CD-25/95 de fecha 03 de mayo de 1995
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-11/2024 de fecha 13 de junio de 2024, ha nombrado a Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa como Representante de los Tenedores del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno.
Accionista Relevante	Finance Exchange and Trading Company 99.00% Ver Anexo 10 de este prospecto. No existe relación relevante, ya sea de propiedad, comercial u otra de Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa con otros participantes del proceso de titularización, que no sean las relaciones comerciales sostenidas en su calidad de Representante de los Tenedores de los Fondos de Titularización administrados por Ricorp Titularizadora, S.A.

Facultades y Obligaciones del Representante de Tenedores

Deberes y Responsabilidades del Representante de los Tenedores.

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

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

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

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

d) Convocar y presidir la Junta General de Tenedores y ejecutar sus decisiones. Además, deberá convocar y presidir la Junta General de Tenedores, en caso se haya producido alguno de los eventos de caducidad en el Contrato de Titularización, o en cualquier otro documento o contrato relacionado con este proceso de titularización;

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

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

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

1) Verificar que el Fondo de Titularización esté debidamente integrado, lo que comprende al menos:
1.1. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente transferidos al mismo Fondo de Titularización, y que todos los documentos necesarios para transferir dichos bienes y derechos se encuentran debidamente otorgados y formalizados de acuerdo a la Ley de Titularización de Activos;
1.2. Que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran libres de gravámenes, prohibiciones, restricciones y embargos; y,
1.3. Haber tenido a la vista la solvencia tributaria del Originador o, en su defecto, la autorización extendida por la Administración Tributaria;

2) Responder administrativamente y judicialmente por sus actos u omisiones;

3) Representar a los propietarios de los Valores de Titularización y actuar exclusivamente en el mejor interés de los Tenedores de Valores, desempeñando diligentemente sus funciones;

4) Vigilar porque el Fondo de Titularización sea administrado de conformidad a lo establecido en la ley, en la normativa aplicable y en el Contrato de Titularización;

5) Ejercitar todas las acciones o derechos, incluso judiciales, que correspondan al conjunto de los Tenedores de Valores para reclamar el pago de los derechos concedidos en los Valores de Titularización, así como las que requiera el desempeño de las funciones que la ley le da y los actos conservatorios necesarios;

6) Verificar periódicamente, o en cualquier momento, los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización, en las instalaciones de la persona o entidad que hubiese sido contratada como administradora de los mismos;

7) Remitir información a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores de El Salvador en que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, según se detalla a continuación:
7.1. Deberá remitir, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha del hecho, la información siguiente: **7.1.1.** La renuncia y la designación del nuevo Representante de los Tenedores, quien deberá cumplir los requisitos definidos en la Ley de Titularización de Activos y en el Contrato de Titularización; **7.12.** Los avisos de convocatoria de la Junta General de Tenedores y copia del acta de la Junta General de Tenedores; **7.1.3.** Copia certificada por notario de los documentos o contratos celebrados por el Representante de los Tenedores en nombre del conjunto de los Tenedores de Valores;
7.2. Deberá remitir, dentro del día hábil siguiente de que se produzca el hecho o llegue a su conocimiento:
7.2.1. Certificación en la que conste que los bienes y derechos que conforman el Fondo de Titularización se encuentran debidamente aportados y en custodia, libres de gravámenes, prohibiciones o embargos y, cuando aplique, que se han constituido los aportes adicionales, o en su defecto, que transcurridos sesenta días contados

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

7.2.2. Comunicación informando el incumplimiento, por parte del emisor de sus obligaciones para con los Tenedores de los Valores o su representante, contempladas en el Contrato de Titularización;

7.2.3. En los casos en que ocurran circunstancias o hechos que revistan una importancia de carácter relevante, como el caso de una Junta Extraordinaria de Tenedores de Valores que puedan causar efectos directos, ya sea en el mercado o en los inversionistas, éstos deberán ser comunicados por el Representante de los Tenedores en forma inmediata a la Bolsa de Valores de El Salvador y a la Superintendencia del Sistema Financiero, a más tardar dentro de las veinticuatro horas siguientes en que ha ocurrido el hecho;

7.3. Deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier hecho o información relevante que pueda estar derivada de situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo de Titularización o afecten los intereses de los Tenedores de Valores o del mercado. Dicha información deberá remitirse inmediatamente después de que hayan ocurrido o se haya tenido conocimiento. En el caso de la remisión a la Superintendencia del Sistema Financiero, deberá realizarse a través de la siguiente dirección electrónica hrelevantes@ssf.gob.sv; y,

7.4. Asimismo deberá comunicar la información relevante de manera impresa a la Superintendencia del Sistema Financiero, el siguiente día hábil de ocurrido el hecho o de haber sido enviada la comunicación vía electrónica;

8) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos y contratos que deban celebrarse;

9) Acudir a las convocatorias que periódicamente le haga la Superintendencia del Sistema Financiero para revisar los principales hechos e indicadores de avance del Fondo de Titularización;

10) Solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la liquidación del Fondo de Titularización de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Titularización de Activos;

11) Convocar la Junta General Ordinaria de Tenedores a más tardar cinco días posteriores a la fecha en que se haya colocado el setenta y cinco por ciento de los Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización. En esta junta se deberá ratificar o cambiar la designación del Representante de Tenedores;

12) Recabar, periódica y oportunamente de los administradores de la Titularizadora, los datos relativos a la situación financiera de la misma y del Fondo de Titularización, y los demás datos que considere necesarios para el ejercicio de sus funciones;

13) Otorgar, en nombre de los Tenedores de Valores, los documentos o contratos que deban celebrarse;

14) Emitir la Certificación de Integración del Fondo de Titularización; y

15) Cualquier otra obligación, deber o responsabilidad que le establezca la ley, la normativa aplicable y el Contrato de Titularización.

Derechos de los Tenedores de Valores

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

a. Pedir la nulidad de la emisión y de los acuerdos de la Junta General, en los casos previstos por la Ley, o cuando no se hayan cumplido los requisitos de su convocatoria y celebración.

b. Exigir de la Titularizadora, por la vía ejecutiva o en cualquiera otra, el pago de los derechos o intereses, valores, amortizaciones o reembolsos que se hayan vencido o decretado conforme al Contrato de Titularización.

c. Exigir del Representante de los Tenedores de Valores que practique los actos conservativos de los derechos correspondientes a los Tenedores en común, o haga efectivos esos derechos.

d. Exigir en su caso, el cumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del Representante de los Tenedores de Valores.

e. Vigilar la redención anticipada de los valores, en caso que la emisión no pueda colocarse en el mercado.

f. Exigir indemnización por daños y perjuicios en contra de la Titularizadora por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el Contrato de Titularización.

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

Junta General de Tenedores de Valores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Quórum de las Juntas Generales de Tenedores.

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

XVIII. Impuestos y Gravámenes

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

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

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

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

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

En la liquidación a que se refiere el artículo 87 de la Ley de Titularización de Activos deberá hacerse constar, el nombre y número de identificación tributaria de la persona o entidad que recibirá los bienes remanentes.
En cuanto a la tributación aplicable a los inversionistas, la **retención por el pago o acreditación de utilidades** se realizará conforme al artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo al cual, los sujetos pasivos domiciliados que paguen o acrediten utilidades a sus socios, accionistas, asociados, fideicomisarios, partícipes, inversionistas o beneficiarios, estarán obligados a retener un porcentaje del cinco por ciento (5%) de tales sumas.

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

Se comprenderá que las utilidades han sido pagadas o acreditadas, cuando sean realmente percibidas por el sujeto pasivo, sean en dinero en efectivo; títulos valores, en especie, mediante compensación de deudas, aplicación a pérdidas o mediante operaciones contables que generen disponibilidad, indistintamente su denominación, tales como dividendos, participaciones sociales, excedentes, resultados, reserva legal, ganancias o rendimientos.

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

XIX. Costos y Gastos

Costos Iniciales Proporcionales al Monto Colocado

Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%
Bolsa de Valores (Mercado Primario)	0.14125%
CEDEVAL (Comisión por Transferencia entre cuentas)	0.00113%
CEDEVAL (Depósito Inicial de Documentos)[2]	0.00050%

Costos Iniciales sobre el Monto de emisión

Comisión por Estructuración Ricorp Titularizadora[3]	0.75%
CEDEVAL (Comisión por Depósito Inicial de Valores)[4]	0.03390%

Costos Iniciales Fijos

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

Costos Periódicos (anuales)

Clasificadora de Riesgo[6]	$9,000
Auditor Externo y Fiscal[7]	$4,000
Representante de Tenedores	$8,000
Perito Valuador de los Activos	$5,000
Papelería y otros varios	$300
Legalización de folios	$120
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora[8]	0.40%
Comisión por levantamiento de capital[9]	2%

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Compraventa, 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

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

[3] Calculada sobre el valor total y final, la comisión de estructuración se causará al momento de la obtención del Número de Identificación Tributaria del Fondo de Titularización y se pagará al momento de la primera colocación.

[4] Con un monto máximo de US$750.00 por cada tramo o serie a colocar en concepto de comisión por depósito inicial de valores.

[5] Pagadera al momento de la primera colocación.

[6] Cantidad que la Titularizadora ya ha cancelado, por lo que el Fondo de Titularización le deberá reintegrar el desembolso realizado y el complemento, en caso de existir, deberá pagarse con cargo al Fondo de Titularización.

[7] Se aclara que para el primer año únicamente se contratará al auditor externo quien devengará honorarios por US$3,750. 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 CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Adicionalmente, serán con cargo al Fondo de Titularización los costos de las auditorías que son requeridas por autoridades administrativas y/o requerimientos normativos, pagaderas por hasta la cantidad de doscientos cincuenta dólares mensuales.

[8] La comisión por administración es con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y hasta el momento de la cancelación del Fondo de Titularización equivalente al CERO PUNTO CUARENTA POR CIENTO (0.40%) anual sobre el Valor del Activo Neto del mes anterior a partir de haberse integrado el Fondo con un monto mínimo de DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES (US$2,500.00) mensual y un máximo de CINCO MIL DÓLARES (US$5,000.00) mensual. Si el Originador o los inversionistas toman cualquier tipo de acuerdo que implique materialmente, la finalización de los servicios de administración del Fondo de Titularización por parte de Ricorp Titularizadora, se reconocerá, con cargo al Fondo de Titularización, una comisión por la cantidad equivalente al cero punto veinticinco por ciento del valor del Activo Neto del mes anterior a favor de Ricorp Titularizadora, al momento de la finalización anticipada de los servicios de administración.

9 Adicionalmente, será con cargo al Fondo de Titularización una comisión del dos por ciento sobre el capital efectivamente recolectado por Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. en concepto de levantamiento de capital

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

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

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

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

XX. Anexos

Anexo 1:
Características generales del Proyecto

Anexo uno

Documento Técnico Explicativo

De conformidad a lo establecido en los artículos cinco y nueve de la Norma Técnica para los Fondos de Titularización de Inmuebles NDMC-VEINTE a continuación se desglosan las características del inmueble a desarrollar:

Ubicación	**Cantón las Dispensas San José Villanueva, La Libertad.**
Espacios y estructuras que lo compondrán	6 ELEVADORES, 3 NIVELES DE PARQUEO, 3 TORRES, AMENIDADES, HABITACIONES, SENDEROS VERDES, PARQUEO VISITAS, RECIBIDOR, CISTERNA DE AGUA POTABLE Y SCI, CISTERNA DE DETENCIÓN DE AGUA LLUVIA, SEGURIDAD Y CCTV, SISTEMA CONTRA INCENDIOS, SHUTTLE DE BASURA, PLANTA DE EMERGENCIA, CONTROL DE ACCESO.
Área total del terreno	Área de terreno: 48,080.37 m2 – 68,793.39 vrs2.
Área total a construirse	Las áreas totales a construirse se detallan de la siguiente manera por etapa:

ETAPA 1	**22,769.70**	**m2**
TORRE 1	**17,296.29**	**m2**
Edificio de Apartamentos	10,383.11	m2
Área vendible	8,500.32	m2
Área común	1,882.79	m2
Edificio de estacionamientos	5,636.80	m2
Parqueo Superficial	1,276.38	m2
URBANIZACIÓN	**5,473.41**	**m2**
Caseta de Ingreso	193.29	m2
Administración	55.44	m2
Calle de ingreso frente al edificio	3,130.27	m2
Planta de tratamiento	625.47	m2
Estación de bombeo	216.41	m2
Calle de ingreso a planta de tratamiento	1,252.53	m2
ETAPA 2	**19,624.06**	**m2**
TORRE 2	**17,445.60**	**m2**
Edificio de Apartamentos	10,401.43	m2
Área vendible	8,370.54	m2
Área común	2,030.89	m2
Edificio de estacionamientos	5,767.79	m2
Parqueo Superficial	1,276.38	m2

	URBANIZACIÓN	2,178.46	m2
	Calle de ingreso frente al edificio	2,178.46	m2
	ETAPA 3	**17,445.60**	**m2**
	TORRE 3	**17,445.60**	**m2**
	Edificio de Apartamentos	10,401.43	m2
	Área vendible	8,370.54	m2
	Área común	2,030.89	m2
	Edificio de estacionamientos	5,767.79	m2
	Parqueo Superficial	1,276.38	m2
Número de niveles a construirse	12 niveles		
Descripción de zonas verdes	Parques y senderos con árboles al aire libre. Vegetación de la zona.		
Amenidades	Terraza, Gimnasio, Salón de Juegos, Co-Work, casa club, cancha de fútbol, senderos, juegos al aire libre, parque.		
Distribución y áreas a desarrollarse	Zona residencial de 3 torres, zonas de amenidades y zonas de parqueos.		
	ETAPA 1	**22,769.70**	**m2**
	TORRE 1	**17,296.29**	**m2**
	Edificio de Apartamentos	10,383.11	m2
	Área vendible	8,500.32	m2
	Área común	1,882.79	m2
	Edificio de estacionamientos	5,636.80	m2
	Parqueo Superficial	1,276.38	m2
	URBANIZACIÓN	**5,473.41**	**m2**
	Caseta de Ingreso	193.29	m2
	Administración	55.44	m2
	Calle de ingreso frente al edificio	3,130.27	m2
	Planta de tratamiento	625.47	m2
	Estación de bombeo	216.41	m2
	Calle de ingreso a planta de tratamiento	1,252.53	m2
	ETAPA 2	**19,624.06**	**m2**
	TORRE 2	**17,445.60**	**m2**

	Edificio de Apartamentos	10,401.43	m2
	Área vendible	8,370.54	m2
	Área común	2,030.89	m2
	Edificio de estacionamientos	5,767.79	m2
	Parqueo Superficial	1,276.38	m2
	URBANIZACIÓN	2,178.46	m2
	Calle de ingreso frente al edificio	2,178.46	m2
	ETAPA 3	**17,445.60**	**m2**
	TORRE 3	**17,445.60**	**m2**
	Edificio de Apartamentos	10,401.43	m2
	Área vendible	8,370.54	m2
	Área común	2,030.89	m2
	Edificio de estacionamientos	5,767.79	m2
	Parqueo Superficial	1,276.38	m2

Cantidad de plazas de parqueo	714 estacionamientos distribuidos en 426 apartamentos
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	El sistema de fundaciones será zapatas corridas fundidas in situ para edificio y zapatas aisladas para el parqueo. La estructura de apartamentos está planeada sea sistema de muros, los diafragmas se considera losas solidas fundidas en sitio; el parqueo será de marcos especiales de concreto reforzado, con losas fundidas en sitio de igual manera. El sistema de protecciones perimetrales será en colindancia por medio de muros enclavados permanentes.
Sistema antisísmico implementado	La estructura se analizó construyendo un modelo tridimensional con el programa ETABS V21.2.0 la consideración de la carga sísmica se utilizó metodología de análisis modal con respuesta de acuerdo a la norma ASCE 7-16.
Tecnología en eficiencia energética utilizada	N/A
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	Se inicia proceso de construcción de Etapa 1 aproximadamente en septiembre 2025.
Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	Se trabajará en 3 etapas, con una duración estimada de 18 meses por cada etapa de acuerdo al siguiente detalle: ➢ Etapa 1 inicia aprox. en septiembre 2025, terminando aprox. en julio 2026 para iniciar entregas en agosto 2026.

	➢ Etapa 2 inicia aprox. 12 meses después de iniciada la Etapa 1, terminando aprox. en octubre 2027 para iniciar entregas en noviembre 2027. ➢ Etapa 3 inicia aprox. 3 meses después de iniciada la Etapa 2, terminando aprox. en abril 2028 para iniciar entregas en mayo 2028.
Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	Cuando la obra se esté ejecutando se tendrá un laboratorio de suelos y calidad de materiales cuya función es velar que todo los procesos cumplan con las especificaciones brindadas por los especialistas(estructurista, hidráulico, eléctrico), deberán cumplir con espesores de suelo bajo la cimentación, materiales pétreos, esfuerzos del acero, resistencia del concreto, bloques; así mismo el proyecto contara con personal idóneo para controlar el proceso constructivo por medio de cuadrilla topográfica para velar con alineamientos y niveles, supervisores de obra civil, supervisores obra eléctrica entre otros.

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación de los Inmuebles



INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE:	**DESARROLLADORA RENNES, S.A. DE C.V.**
PROPIETARIO:	**DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.**
DIRECCION:	**INMUEBLE SIN NUMERO Y PORCIONES 1, 2 Y 3 SEGREGADO DEL S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD;**

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

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE MERCADO DE LOS TERRENOS ES:	**$ 3,565,000.00**

MAYO, 2025

INFORME DE VALUACIÓN

FECHA DE AVALUO: 31/05/2025 CÓDIGO: **VPA31052501JE**

PRESENTADO A: **DESARROLLADORA RENNES, S.A. DE C.V.**

ESTE AVALÚO ES: **INICIAL**

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

CLIENTE:	DESARROLLADORA RENNES, S.A. DE C.V.
PROPIETARIO:	DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.
DIRECCIÓN LEGAL:	INMUEBLE SIN NUMERO Y PORCIONES 1, 2 Y 3 SEGREGADO DEL S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD;
DIRECCIÓN ACTUAL:	INMUEBLE SIN NUMERO Y PORCIONES 1, 2 Y 3 SEGREGADO DEL S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD;

TIPO DE INMUEBLE: TERRENOS MATRICULA N°: VER CUADRO DE ÁREAS DEPARTAMENTO LA LIBERTAD

DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON COPIA DE ESCRITURA DE FECHA 19/03/2025 Y CERTIFICACION EXTRACTADA DE FECHA 31/05/2025 (Matrícula 30243061-00000)	
GRAVÁMENES:	CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 3,500,000.00 Dólares, equivalentes a 30,625,000.00 Colones ***. para un Plazo de 36 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 04/06/2024, con Grado de PRIMERA / ABIERTA Notario/Funcionario ALAS ZAMORA, ESTER GUADALUPE. Bajo el asiento de Inscripción número 5 de Matrícula 30243061-00000	
DOCUMENTO VISTO:	COPIA DE ESCRITURA DE FECHA 19/03/2025 Y CERTIFICACIONES EXTRACTADAS DE FECHA 31/05/2025 (Matrícula Nº 30370088-00000 Y Matrícula Nº 30370089-00000)	
GRAVÁMENES:	NO TIENEN.	
VALOR EN LIBROS:	**$3,450,200.00**	
INSUMOS UTILIZADOS:	DISTANCIÓMETRO, GPS, PLANOS Y CAMARA FOTOGRÁFICA.	

2.0 DEFINICIONES Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

FINALIDAD DEL AVALÚO: La finalidad del avalúo es para estimar el valor razonable de mercado de tres porciones de TERRENOS para fines particulares.

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

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizara a través de un enfoque o base de valor: 1º) Se estimara el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores. Nota: El método de costo no aplica en este avalúo ya que actualmente en el TERRENOS no existe obra física.

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

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

USO DEL SUELO		RESIDENCIAL		COMERCIAL		INDUSTRIAL	X	SUB-URBANA	RANGOS DE VALORES EN LA ZONA		
ÍNDICE DE SATURACIÓN		< 25%		25% - 50%	X	50% - 75%		= 100%	ENTRE	$ 450,000.00	Y
OFERTA		BUENA	X	NORMAL		BAJA		LIMITADA		$ 5,000,000.00	
DEMANDA		BUENA	X	NORMAL		BAJA		LIMITADA			
FACTOR MERCADO/COSTO		> 1.0	X	= 1.0		< 1.0	0	%			
PLUSVALÍA		CRECIENTE	X	NORMAL		BAJA		DECRECIENTE	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN:		
VALOR SUJETO / ENTORNO		SUPERIOR	X	SIMILAR		INFERIOR		SIN MERCADO		3 - 6 MESES	> 9 MESES
EDAD PROM./ENTORNO		< 10 AÑOS	X	10 - 25 AÑOS		25 - 45 AÑOS		> 45 AÑOS	X	6 - 9 MESES	

4.0 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOSS

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	MATRICULA N°
1	RESTO	36,819.15	52,680.84	30243061-00000
2	PORCION 1	8,130.95	11,633.76	30370088-00000
3	PORCION 2	3,130.27	4,478.79	30370089-00000

Área Superficial Inscrita:	48,080.37	m²	EQUIVALENTES A =	68,793.39	v²
Área Según ficha catastral:	48,212.36	m²	EQUIVALENTES A =	68,982.24	v²
Área Según Plano Topográfico:	48,227.58	m²	EQUIVALENTES A =	69,004.02	v²
Área a Valuar:	48,080.37	m²	EQUIVALENTES A =	68,793.39	v²

OBSERVACIONES: EL INMUEBLE ESTA FORMADO POR TRES TERRENOS, DE CONFIGURACION IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZO RECTOS Y CURVOS CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL TOTAL DE 48,080.37. ADEMAS SE CUENTA CON UN AREA DE PLANO TOPOGRAFICO DE 48,227.58 m² Y UN AREA CATASTRAL DE 48,212.36. PARA EFECTOS DE ESTE INFORME, SE TORMARÁ EL AREA MENOR. EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVEZ DE CALLE DE ASFALTO EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

5.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

FORMA: TERRENOS DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS.

ELEVACIÓN: LA ELEVACIÓN DEL TERRENOS ES DE 621.00 METROS APROXIMADAMENTE SOBRE EL NIVEL DEL MAR SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

TOPOGRAFÍA: LA TIPOGRAFÍA ES PLANA.

SERVICIOS: NO POSEE, SE DESCONOSE FALTIBILIDAD A SERVICIOS BASICOS.

COORDENADAS: LAS COORDENADAS DE LOS TERRENOS SON: N 13°35'21.0" LATITUD NORTE Y W 89°16'27.2" LONGITUD PONIENTE SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

USO DEL SUELO: AGRICOLA ACTUALMENTE, CON POTENCIAL DE SER URBANIZABLE.

CONSTRUCCIÓN EXISTENTES Y MEJORAS: NO POSEE CONSTRUCCIONES.

6.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVEZ DE CALLE DE ASFALTO EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

SERVIDUMBRES: NO POSEE.

ASPECTOS AMBIENTALES: SEGUN INFORMACION DE VIGEA EL INMUEBLE ES ATRAVESADO POR QUEBRADA LA CEIBA. LOS SUELOS DEL TERRENOS SON ANDISOLES. EL PROYECTO CUENTA CON LA RESOLUCION AMBIENTAL MARN-NFA536-2024-R-12-2025

USO DEL SUELO: EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ES SUB URBANA - HABITACIONAL, NO EXISTEN ZONAS AGRÍCOLAS, CULTIVOS PERMANENTES O ZONAS ECOLÓGICAS CERCA DE LA PROPIEDAD. LA ZONA SE ENCUENTRA EN TRANSICION A SUELO RESIDENCIAL URBANO.

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

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO		SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD	
TIPO DE ACCESO:	ASFALTO	AGUA POTABLE:	NO POSEE
ACERA:	NO POSEE	ENERGÍA ELÉCTRICA:	NO POSEE
CUNETA:	SI POSEE	ALCANTARILLADO SANITARIO:	NO POSEE
ALUMBRADO PUBLICO:	SI POSEE	ALCANTARILLADO PLUVIAL:	NO POSEE
ASEO MUNICIPAL:	SI POSEE	RED TELEFÓNICA FIJA:	NO POSEE
ZONA VERDE O RECREATIVA:	SI POSEE	RED INTERNET, CABLE, TELÉFONO MÓVIL:	NO POSEE

DISTANCIAS (mts):

CIUDAD MAS CERCANA:	ZARAGOZA		CENTRO URBANO:	8.00	Kms
DISTANCIA A CIUDAD CERCANA:	8.00	Kms	TRANSPORTE PUBLICO:	150.00	Mts
CARRETERA MAS CERCANA:	CARRETERA PUERTO DE LA LIBERTAD		ZONAS COMERCIALES:	8.00	Kms

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD SE CLASIFICA COMO SUB URBANA DE DESARROLLO PROGRESIVO.

FACTORES POSITIVOS: LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD ESTA EN TRANSICIÓN A DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES RURALES Y URBANOS.

FACTORES NEGATIVOS: NO SE OBSERVARÓN.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: EN ESTADO NATURAL.

7.0 OBSERVACIONES IMPORTANTES

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

2º) EN LOS TERRENOS SE PROYECTA DESARROLLAR EL PROYECTO FIORELI, EL CUAL CUENTA CON PERMISOS Y ESTUDIOS QUE SE DETALLAN EN ESTE INFORME.

3º) POR SU UBICACIÓN SE CONSIDERA QUE SU COMERCIALIZACIÓN SERIA A MEDIANO PLAZO. EN LA ZONA SE HAN REALIZADO VARIAS TRANSACCIONES EN VALORES SIMILARES AL VALUADO. Y EN LA MEDIDA QUE LOS TERRENOS SE ACERCAN A LAS ZONAS URBANAS AUMENTA EL VALOR DE LA TIERRA.

4º) POR SU UBICACIÓN SE CONSIDERA QUE SU COMERCIALIZACIÓN SERIA A MEDIANO PLAZO. EN LA ZONA SE HAN REALIZADO VARIAS TRANSACCIONES EN VALORES SIMILARES AL VALUADO. Y EN LA MEDIDA QUE LOS TERRENOS SE ACERCAN A LAS ZONAS URBANAS AUMENTA EL VALOR DE LA TIERRA.

5º) SE HACE CONSTAR SOBRE LO REQUERIDO EN ANEXO DE LA NRP-27, LITERAL XI, NUMERAL 1, SOBRE DETALLAR EL HISTORIAL DE MANTENIMIENTO (MAQUINARIA Y EDIFICACIONES, AMPLIACIONES Y REMODELACIONES), NO APLICA, YA QUE NO EXISTEN CONSTRUCCIONES PARA MANTENIMIENTO, MAQUINARIA, EDIFICACIONES, AMPLIACIONES Y REMODELACIONES

6º) SE TUVIERON A LA VISTA LOS SIGUIENTES PERMISOS Y ESTUDIOS:

» Permiso de Terracería, Exp. S/N, emitido por Alcaldía Municipal de La Libertad Este de san Jose Villanueva, de fecha 08/04/2025.

» Factibilidad de aguas lluvias, Revisión Vial y Zonificación emitido por Alcaldía Municipal de La Libertad Este de san Jose Villanueva, de fecha 21/10/2024.

» Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas LLuvias, Expediente Nº 076-23-FP, emitido por Alcaldía Municipal de La Libertad Este de san Jose Villanueva, de fecha 18/10/2023.

» Resolución MARN-NFA536-2024-R-12-2025, de fecha 08/01/2025.

» Permiso de Exploracion de aguas subterróneas, ASA-PEXP-j0046-2024, emitido por ASA, de fecha 07/06/2024.

» Opinion Técnica favorable de Bienes nacionales que conforman el dominio público Hidráulico, ASA-ADPH-J0029-2024 de fecha 19/02/2025.

» Permiso de Vertido, ASA-PVER-J0023-2025, emitido por ASA, de fecha 24/02/2025.

»Factibilidad para suministro de servicio eléctrico NC-0021-2025, a Proyecto habitacional ubicado en San José Villanueva, La Libertad, emitido por DELSUR, de fecha 13/01/2025.

» Estudio Geotécnico de suelos, Reporte: SV-024-157 elaborado por TERRACON, de fecha Nov/2024.

» Estudio Hidrogeológico para el proyecto “RESIDENCIAL SAN JOSÉ VILLANUEVA" elaborado por: G & C CONSULTORES S.A. DE C.V. de fecha Enero/2024.

» Informe Especial : Estudio Hidrológico e Hidráulico, elaborado por Chevez, Servicios de Ingeniería, fecha 2024.

» Escritura de Segregación, de fecha 19/03/2025.

» Certificaciones Extractadas de fecha 31/05/2025.

» Plano topográfico

8.0 AVALUO DE LOS TERRENOSS POR EL METODO COMPARATIVO.

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	INMUEBLE S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD.	CANTON SAN FRANCISCO, CARRETERA A LA LIBERTAD, NUMERO S/N, HACIENDA VERACRUZ, ZARAGOZA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD	NUMERO S/N, PUNTO DENOMINADO VUELTA DEL COYOL, ZARAGOZA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD	CANTON LAS DISPENSAS, , SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENOS	TERRENOS	TERRENOS	TERRENOS
ÁREA DE TERRENOS:	48,080.37 m²	51,150.00 m²	62,645.00 m²	15,840.79 m²
FRENTE LOTE:	150.00 m	95.00 m	150.00 m	75.00 m
FONDO LOTE:	320.54 m	538.42 m	417.63 m	211.21 m
FECHA:		29/05/2025	29/05/2025	29/05/2025
VALOR COTIZADO (USD):		$4,100,000.00	$5,500,000.00	$1,650,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$3,690,000.00	$5,060,000.00	$1,518,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$72.14 /m²	$80.77 /m²	$95.83 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		OFERTA	COMPRA	COMPRA
REFERENCIA:		REGISTRO DE COMPRA	REGISTRO DE COMPRA	REGISTRO DE COMPRA

FACTORES	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENOS		
	1	2	3
ÁREA	1.0150	1.0712	0.8009
FRENTE	1.0515	1.0000	1.0534
FONDO	1.0538	0.9834	0.9010
REGULARIDAD	1.0000	1.0000	1.0000
TOPOGRAFÍA	1.0000	1.0000	1.0000
UBICACIÓN	0.9000	0.9000	1.0000
COMERCIALIZACIÓN	1.0000	1.0000	1.0000
TIPO DE VÍA	1.0000	1.0000	1.0000
TRAMITOLOGÍA	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**1.0122**	**0.9481**	**0.7601**
VALOR / m² HOMOLOGADO=	$73.02 /m²	$76.58 /m²	$72.84 /m²
BANDA DE PRECIOS HOMOLOGADOS=	$74.146 /m²		
VALOR / m² DETERMINADO=	$74.146 /m²		

VALOR CALCULADO=	$3,564,967.11		
VALOR DE MERCADO DEL TERRENOS=	$3,565,000.00	**VALOR POR V² =**	**51.82 /v²**

VALOR DE MERCADO DEL TERRENOS: TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES

9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DE LOS TERRENOS (RESUMEN)

TERRENO	AREA m²	AREA v²	UNITARIO	VALOR MERCADO
RESTO	36,819.15 m²	52,680.84 v²	$51.82 /V²	$2,730,017.88
PORCION 1	8,130.95 m²	11,633.76 v²	$51.82 /V²	$602,882.98
PORCION 2	3,130.27 m²	4,478.79 v²	$51.82 /V²	$232,099.14
		EL VALOR DE MERCADO DE LOS TERRENOS ES:		**$3,565,000.00**

CONCLUSIÓN DEL VALOR:

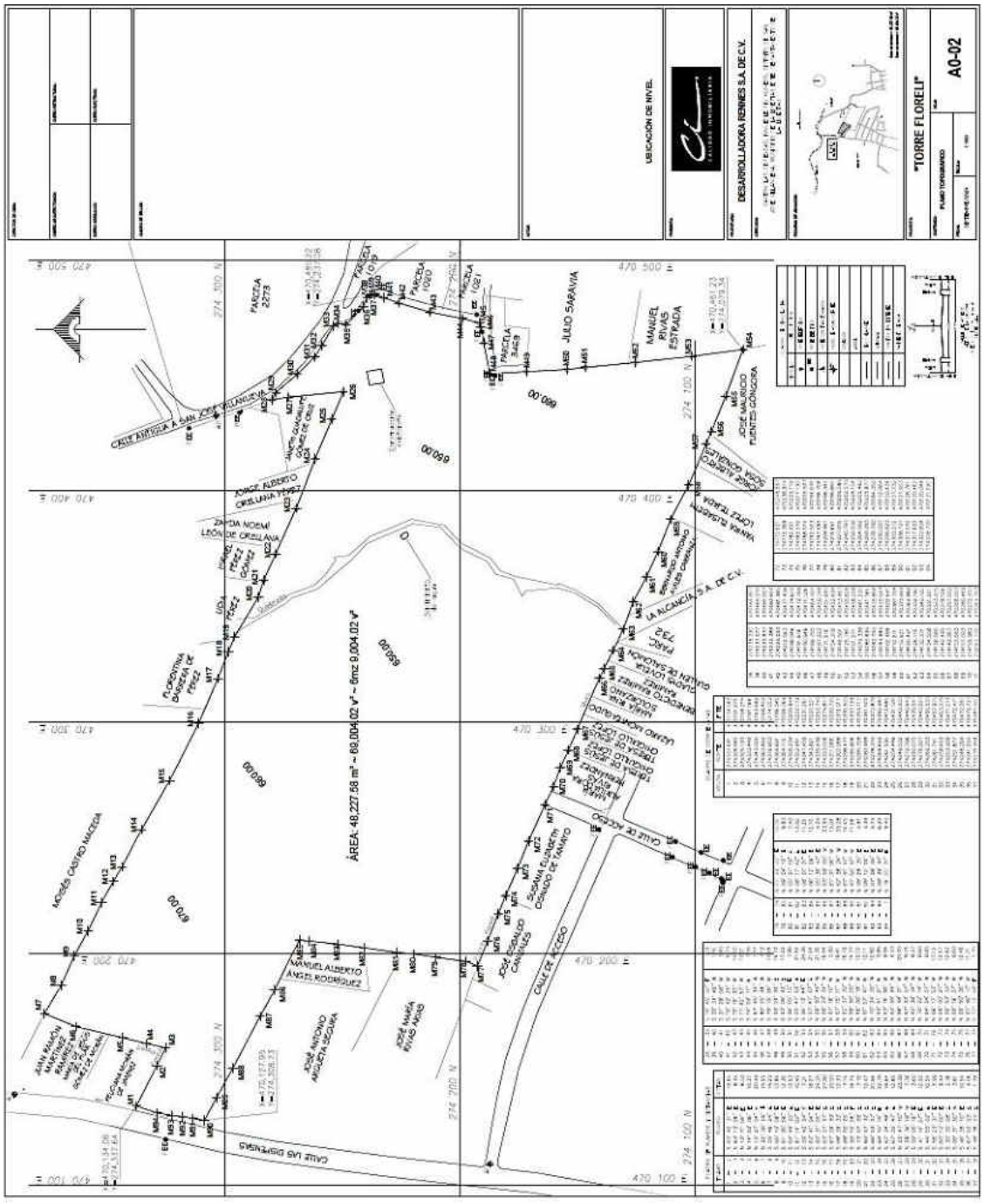
DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL MERCADO DE BIENES SIMILARES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DE MERCADO MAS PROBABLE ES EL ESTIMADO. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO ZONA DE USO HABITACIONAL ACTUALMENTE EN CRECIMIENTO SOSTENIDO Y CN BUENA DEMANDA. EL AVALÚO ES DE UNICAMENTE DE LOS TERRENOSS, EL CUAL AUN NO CUENTA CON INVERSION EN OBRAS DE URBANIZACIONO, POR LO QUE PARA LA ESTIMACION DEL VALOR DE LA TIERRA SE UTILIZARÁ UNICAMENTE EL ENFOQUE DE MERCARDO, YA QUE EL ENFOQUE DE COSTO NO APLICA PARA TERRENOSS.



"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".

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

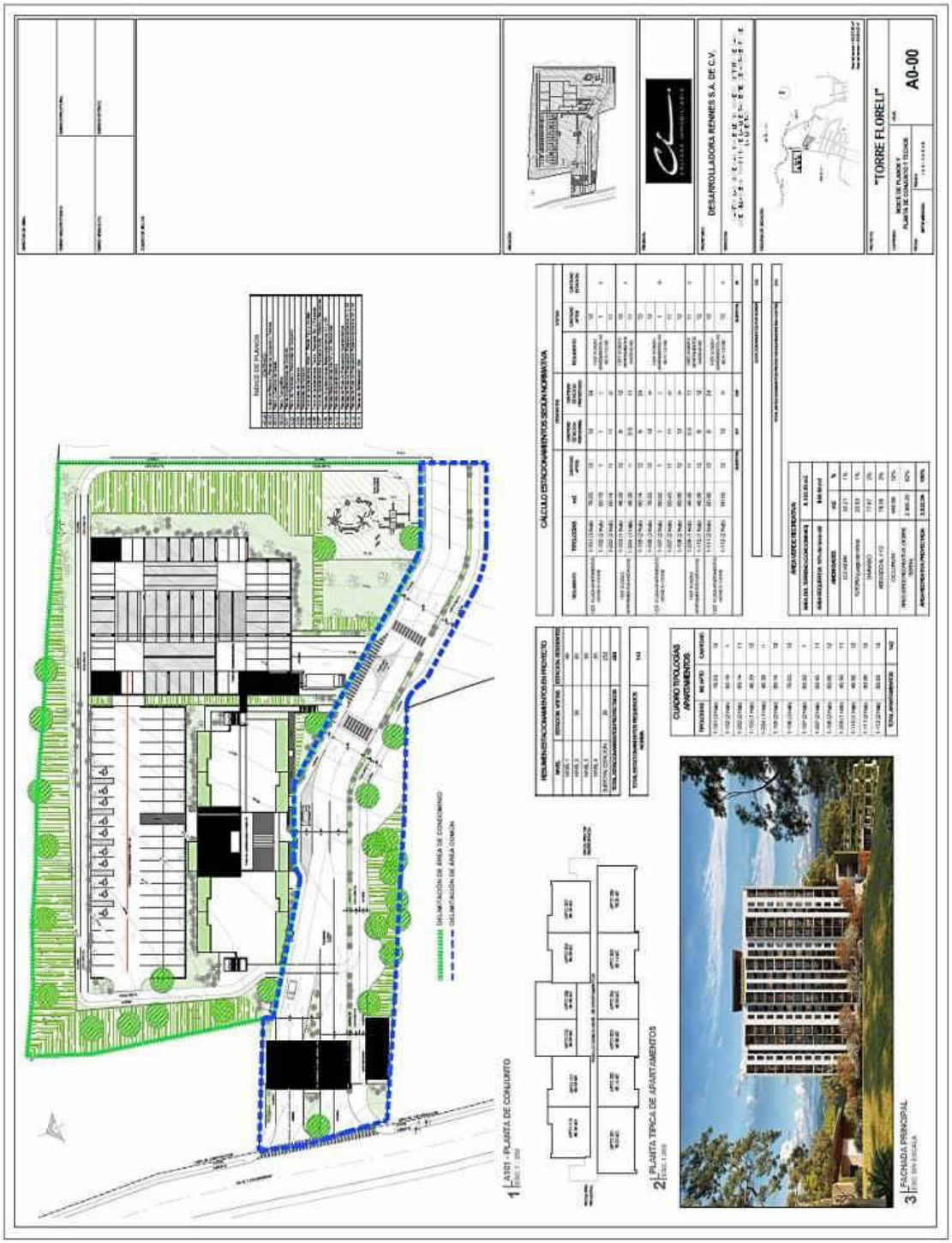
PLANO TOPOGRÁFICO

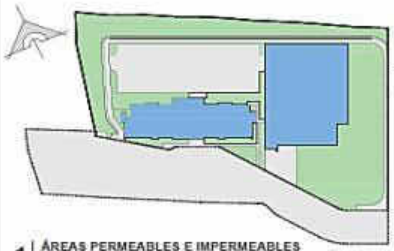


PLANTA ARQUITECTÓNICA DEL CONJUNTO

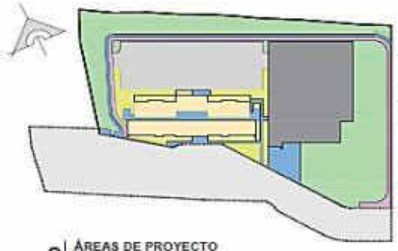


INDICE DE PLANOS Y PLANTA DE CONJUNTO Y TECHOS





1 ÁREAS PERMEABLES E IMPERMEABLES
ESC.1 : 600



2 ÁREAS DE PROYECTO
ESC.1:600

ÁREA VERDE RECREATIVA POR NORMATIVA

AREA	AREA TECHADA	AREA IMPERMEABILIZADA	AREA DESCUBIERTA	AREA TOTAL DEL TERRENO
m2	2,317.78	3,321.97	3,491.22	8,130.96
%	28.51%	28.50%	42.94%	100.00%
	57.99%			

ÁREAS GENERALES CONDOMINIO

UNIDAD	AREA PERMEABLE			AMENIDADES EXTERIORES	AREA DTL	ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO	ESTACIONAMIENTO EN TORRE	CIRCULACIONES Y OTROS	AREA TOTAL DEL CONDOMINIO
	RECREATIVA	JARDINES	JARDINES PRIVATIVOS	AREA LIBRE					
m2	2,073.39	606.26	213.49	448.69	606.32	1,278.79	1,479.60	733.14	8,130.96
	3,491.22								
%	26%	8%	3%	6%	8%	16%	18%	9%	100%
	43%								

CUADRO RESUMEN DE AREA CONSTRUIDA

DESCRIPCION	AREA(m2)
Area construida torre	10,437.55
Area construida niveles estacionamiento	7,133.90
TOTAL AREA CONSTRUIDA	17,570.55

ESTACIONAMIENTO NIVEL 1

ESTACIONAMIENTO	AREA (m2)
N1-1	12.88
N1-2	12.88
N1-3	12.88
N1-4	12.50
N1-5	12.50
N1-6	12.50
N1-7	12.50
N1-8	12.50
N1-9	12.50
N1-10	12.50
N1-11	12.50
N1-12	12.50
N1-13	12.50
N1-14	12.50
N1-15	12.50
N1-16	12.50
N1-17	12.50
N1-18	12.50
N1-19	12.50
N1-20	12.50
N1-21	12.50
N1-22	13.94
N1-23	13.94
N1-24	13.94
N1-25	13.94
N1-26	13.94
N1-27	13.94
N1-28	13.94
N1-29	13.94
N1-30	13.94
N1-31	13.94
N1-32	13.94
N1-33	13.94
N1-34	12.50
N1-35	12.50
N1-36	12.50
N1-37	12.50
N1-38	12.50
N1-39	12.50
N1-40	12.50
N1-41	12.50
N1-42	12.50
N1-43	12.50
N1-44	12.88
N1-45	12.88
N1-46	12.88
N1-47	12.88
N1-48	12.88
N1-49	12.88
49	633.13

ESTACIONAMIENTO NIVEL 2

ESTACIONAMIENTO	AREA (m2)
N2-1	12.88
N2-2	12.88
N2-3	12.88
N2-4	12.88
N2-5	12.88
N2-6	13.88
N2-7	12.88
N2-8	13.88
N2-9	16.74
N2-10	16.74
N2-11	16.74
N2-12	16.74
N2-13	16.74
N2-14	16.74
N2-15	16.74
N2-16	16.74
N2-17	16.74
N2-18	16.74
N2-19	12.88
N2-20	12.88
N2-21	12.88
N2-22	12.88
N2-23	12.88
V-34	13.50
V-35	13.50
V-36	13.50
V-37	13.50
V-38	12.50
V-39	12.50
V-40	12.50
V-41	12.50
V-42	12.50
V-43	12.50
V-44	13.50
V-45	13.50
V-46	13.50
V-47	13.50
V-48	12.50
V-49	12.50
V-50	12.50
V-51	13.50
V-52	13.50
V-53	12.50
V-54	13.50
V-55	12.50
V-56	12.50
V-57	12.50
V-58	12.50
V-59	12.50
V-60	12.50
N2-61	12.50
N2-62	12.50
N2-63	12.50
N2-64	12.50
N2-65	13.50
N2-66	12.50
N2-67	12.50
N2-68	12.50
N2-69	12.50
N2-70	12.50
N2-71	12.50
N2-72	12.50
N2-73	12.50
N2-74	12.50
N2-75	12.50
N2-76	12.50
N2-77	12.50
N2-78	12.50
N2-79	12.50
N2-80	12.50
N2-81	12.50
N2-82	12.50
N2-83	12.50
N2-84	12.50
N2-85	12.50
N2-86	12.50
N2-87	12.50
N2-88	12.50
N2-89	12.50
N2-90	12.50
N2-91	12.50
N2-92	12.50
N2-93	12.50
N2-94	13.94
N2-95	13.94
N2-96	13.94
N2-97	13.94
N2-98	13.94
N2-99	13.94
N2-100	13.94
N2-101	13.94
N2-102	13.94
N2-103	13.94
N2-104	13.94
N2-105	13.94
N2-106	12.50
N2-107	12.50
N2-108	12.50
N2-109	12.50
N2-110	12.50
N2-111	12.50
N2-112	12.50
N2-113	12.50
N2-114	12.50
N2-115	12.50
N2-116	12.88
N2-117	12.88
N2-118	12.88
N2-119	12.88
N2-120	13.88
N2-121	12.88
121	1,570.25

ESTACIONAMIENTO NIVEL 3

ESTACIONAMIENTO	AREA (m2)
N3-1	12.88
N3-2	12.88
N3-3	12.88
N3-4	12.50
N3-5	12.50
N3-6	12.50
N3-7	12.50
N3-8	12.50
N3-9	12.50
N3-10	12.50
N3-11	12.50
N3-12	12.50
N3-13	12.50
N3-14	12.50
N3-15	12.50
N3-16	12.50
N3-17	12.50
N3-18	12.50
N3-19	12.50
N3-20	12.50
N3-21	12.50
N3-22	12.50
N3-23	12.50
N3-24	12.50
N3-25	12.50
N3-26	12.50
N3-27	12.50
N3-28	12.50
N3-29	12.50
N3-30	12.50
N3-31	12.50
N3-32	13.94
N3-33	13.94
N3-34	13.94
N3-35	13.94
N3-36	13.94
N3-37	13.94
N3-38	13.94
N3-39	13.94
N3-40	13.94
N3-41	13.94
N3-42	13.94
N3-43	13.94
N3-44	12.50
N3-45	12.50
N3-46	12.50
N3-47	12.50
N3-48	12.50
N3-49	12.50
N3-50	12.50
N3-51	12.50
N3-52	12.50
N3-53	12.50
N3-54	12.88
N3-55	12.88
N3-56	12.88
N3-57	12.88
N3-58	12.88
N3-59	12.88
89	756.13

ESTACIONAMIENTO NIVEL 4

ESTACIONAMIENTO	AREA (m2)
N4-01	12.88
N4-02	12.88
N4-03	12.88
N4-04	12.50
N4-05	12.50
N4-06	12.50
N4-07	12.50
N4-08	12.50
N4-09	12.50
N4-10	12.50
N4-11	12.50
N4-12	12.50
N4-13	12.50
N4-14	12.50
N4-15	12.50
N4-16	12.50
N4-17	12.50
N4-18	12.50
N4-19	13.50
N4-20	12.50
N4-21	12.50
N4-22	12.50
N4-23	12.50
N4-24	12.50
N4-25	12.50
N4-26	12.50
N4-27	12.50
N4-28	12.50
N4-29	13.50
N4-30	12.50
N4-31	12.50
N4-32	13.94
N4-33	13.94
N4-34	13.94
N4-35	13.94
N4-36	13.94
N4-37	13.94
N4-38	13.94
N4-39	13.94
N4-40	13.94
N4-41	13.94
N4-42	13.94
N4-43	13.94
N4-44	12.50
N4-45	12.50
N4-46	12.50
N4-47	12.50
N4-48	12.50
N4-49	12.50
N4-50	12.50
N4-51	12.50
N4-52	12.50
N4-53	12.50
N4-54	12.88
N4-55	12.88
N4-56	12.88
N4-57	12.88
N4-58	12.88
N4-59	12.88
89	756.13

ESTACIONAMIENTO NIVEL 1 (BODEGAS)

BODEGA	AREA(m2)
BN1-01	6.58
BN1-02	6.79
2	13.37

ESTACIONAMIENTO NIVEL 2 (BODEGAS)

BODEGA	AREA(m2)
BN2-01	6.58
BN2-02	6.79
2	13.37

ESTACIONAMIENTO NIVEL 3 (BODEGAS)

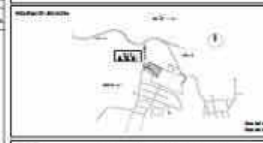
BODEGA	AREA(m2)
BN3-01	6.58
BN3-02	6.79
2	13.37

ESTACIONAMIENTO NIVEL 4 (BODEGAS)

BODEGA	AREA(m2)
BN4-01	6.58
BN4-02	6.79
2	13.37



DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.



"TORRE FLORELI"

PLANO DE ÁREAS

A0-01

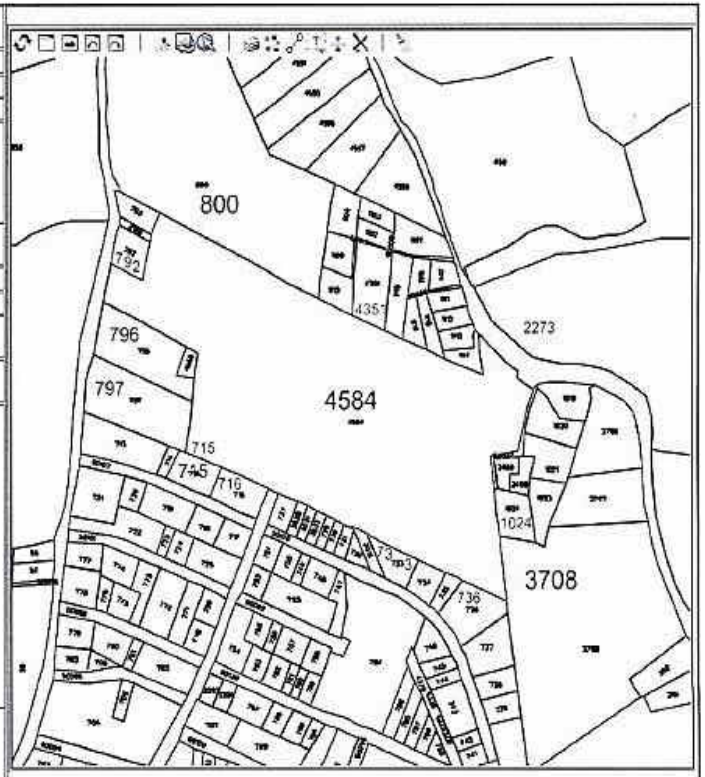
PLANO DE ÁREAS

No. de Transacción
062023040155

CNR Centro Nacional de Registros

Norte

Mapa / Parcela	0514R08/4584
Area	48212.3626 m2
Perimetro	1149.5191 m
Uso	BALDIO
Matricula / index /Propietario (s) según SIRyC	3024306\100000 GUTIERREZ MONICO, JULIO EDUARDO
Libro / ins y otros	
Frentes	
Cta Alcaldía	
Dirección	CANTON LAS DISPENSAS, CALLE HACIA EL CANTO, NUMERO S/N, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD
Colindantes	0514R08(715)-MARTINEZ TOBAR, JOSE EDGARDO 0514R08(716)-CISNADO DE TAMAYO, SUSANA ELIZABETH 0514R08(727) - RIVAS HERNANDEZ, MARIA AUXILIADORA 0514R08(729)-SOLORZANO, MARIA IRNA 0514R08(730)-RAMIREZ RAMIREZ, BENEDICTO 0514R08(731)-GUILLEN DE SALOMON, GLADYS LOVELIA 0514R08(733) - NAJARRO DE CONTRERAS, GERTRUDIS DE JESUS 0514R08(734) - LOPEZ TEJADA, YANIRA ELISABETH 0514R08(735)-SOSA GONZALES, JORGE ALBERTO 0514R08(736)-FUENTES GONGORA, JOSE MAURICIO 0514R08(792)-MORAN DE JIMENEZ, FELICIANA 0514R08(793)-MARTINEZ RAMIREZ, JUAN RAMON 0514R08(796)-ARGUETA SEGURA, JOSE ANTONIO 0514R08(797)-RIVAS ARIAS, JOSE MARIA 0514R08(800) - CASTRO MACEDA, MOISES 0514R08(1024)-SARAVIA, JULIO 0514R08(1110)-BARRERA DE PEREZ, FLORENTINA 0514R08(1114) - GOMEZ DE CRUZ, JANETH GUADALUPE 0514R08(1115)-PEREZ GOMEZ, ISRAEL 0514R08(1118) - LEON ALFARO, ZAYDA NOEMY 0514R08(1119)-ORELLANA PEREZ, JORGE ALBERTO
Antecedente catastral	No Transacción: 05202100574 | Inicio Proceso gc2409, en fecha 2021-05-12 16:39:48.0 Actual
Otros datos	Categoria = 01 *TRANS. 052013010587* *RP : 052013010587 NUMERO DE ASIENTO : 201405002871 REMEDICION * DOCUMENTO*



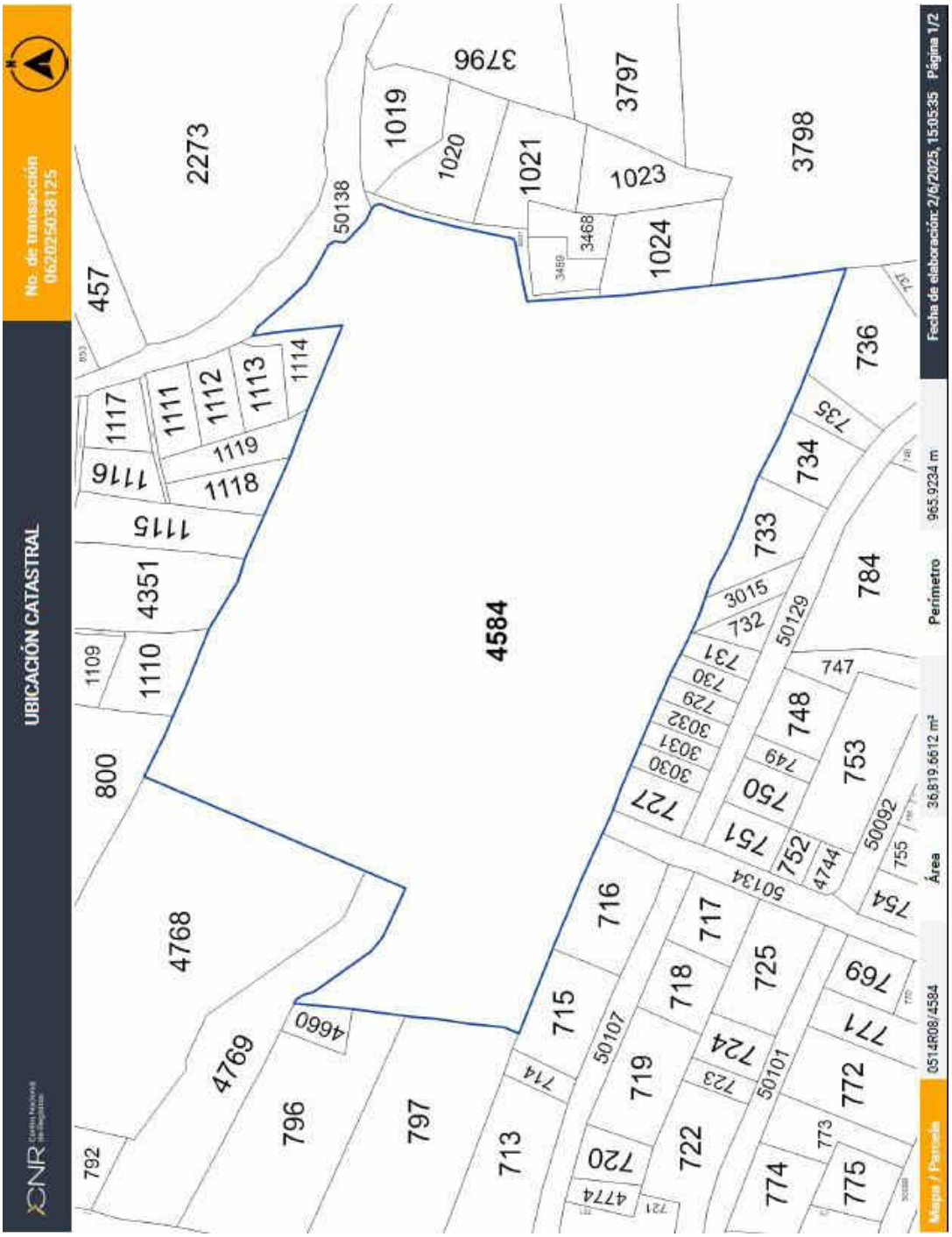
NOTA:
"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método utilizado para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es definitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición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

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DEPARTAMENTO DE COMERCIALIZACIÓN

Firma: _____
CELIA CAROLINA PADILLA MARTINEZ
Fecha: 15-08-2023, 13:27:01

MAPA CATASTRAL

UBICACIÓN CATASTRAL - RESTO



UBICACIÓN CATASTRAL

CNR Centro Nacional de Registros

No. de transacción
062025038125

Mapa / Parcela	0514R08/4584	**Área**	36,819.6612 m²	**Perímetro**	965.9234 m

Uso	BALDIO
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	30243061-00000 DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.
Libro / ins y otros	
Propietario / Poseedor / Ocupante	
Frente	62.14 mts - 0514R0850138 - CALLE ANTIGUA A SAN JOSE VILLANUEVA; 105.70 mts - 0514R0850037 - ; 8.85 mts - 0514R0850134 - ; Suma - 176.69 mts;
Cta alcaldia	
Dirección	CANTON LAS DISPENSAS, CALLE HACIA EL CANTO, NUMERO S/N, SAN JOSÉ VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD
Colindantes	0514R081024 - SARAVIA JULIO ; 0514R081110 - BARRERA DE PEREZ FLORENTINA ; 0514R081114 - GOMEZ DE CRUZ JANETH GUADALUPE; 0514R081115 - PEREZ GOMEZ ISRAEL ; 0514R081118 - LEON DE ORELLANA ZAYDA NOEMY; 0514R081119 - ORELLANA DEL CID CESAR HUMBERTO; 0514R083015 - LA ALCANCIA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - LA ALCANCIA S. A. DE C. V.; 0514R083030 - CHIQUILLO LOPEZ TERESA DE JESUS; 0514R083031 - CHIQUILLO LOPEZ TERESA DE JESUS; 0514R083032 - MONTEAGUDO LAZARO ; 0514R083798 - RIVAS ESTRADA MANUEL; 0514R084351 - PEREZ LIDIA ; 0514R084660 - ANGEL RODRIGUEZ MANUEL ALBERTO; 0514R084768 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R084769 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R0850037; 0514R0850134; 0514R0850138 - CALLE ANTIGUA A SAN JOSE VILLANUEVA; 0514R08715 - CANIZALES ANA RUTH; 0514R08716 - CISNADO DE TAMAYO SUSANA ELIZABETH; 0514R08727 - RIVAS HERNANDEZ MARIA AUXILIADORA; 0514R08729 - SOLORZANO MARIA IRNA; 0514R08730 - RAMIREZ RAMIREZ BENEDICTO ; 0514R08731 - GUILLEN DE SALOMON GLADYS LOVELIA; 0514R08733 - AVILES CARRANZA BERNARDO ANTONIO; 0514R08734 - LOPEZ TEJADA YANIRA ELISABETH; 0514R08735 - SOSA GONZALES JORGE ALBERTO; 0514R08736 - FUENTES GONGORA JOSE MAURICIO; 0514R08796 - ARGUETA SEGURA JOSE ANTONIO; 0514R08797 - RIVAS ARIAS MARIA EVA; 0514R08800 - CASTRO MACEDA MOISES;
Antecedentes catastrales	
Otros datos	CATEGORIA: 01; TRANS. 052013010587 , RP : 052013010587 NUMERO DE ASIENTO : 201405002871 REMEDICION * DOCUMENTO, ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 052024013988_1 LA FECHA 28/08/2024, TRANS. 052024013988 DE REMEDICION, Documento 202405039207 RP-052024013988, ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 052025003672 LA FECHA 27/02/2025,

NOTA

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

ELABORÓ

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ

Firmado digitalmente por KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ
Fecha: 2025.06.02 15:06:56 -06'00'

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTÍNEZ

UBICACIÓN CATASTRAL - PORCIÓN 1



CNR Centro Nacional de Registros	UBICACIÓN CATASTRAL				No. de transacción 062025038116
Mapa / Parcela	0514R08/4768	Área	8,130.772 m²	Perimetro	390.6877 m
Uso	BALDIO				
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	30370088-00000 DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros					
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	NO SE ENCONTRARON FRENTES				
Cta alcaldia					
Dirección	CANTON LAS DISPENSAS, CALLE HACIA EL CANTO, NUMERO S/N, PORCION 1, SAN JOSÉ VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD				
Colindantes	0514R084109 - GOMEZ DE MORAN MARIA DE JESUS DEL PILAR; 0514R084584 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R084769 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R08792 - MORAN DE JIMENEZ FELICIANA ; 0514R08793 - MARTINEZ RAMIREZ JUAN RAMON; 0514R08800 - CASTRO MACEDA MOISES;				
Antecedentes catastrales					
Otros datos	CATEGORIA: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 052025003672 LA FECHA 27/02/2025, D.C.D. 202505006537 RP-052025002453., Rp : 052025002453 DOCUMNETO DE D.E.D : 202505013103 PORCION 1 .				

NOTA

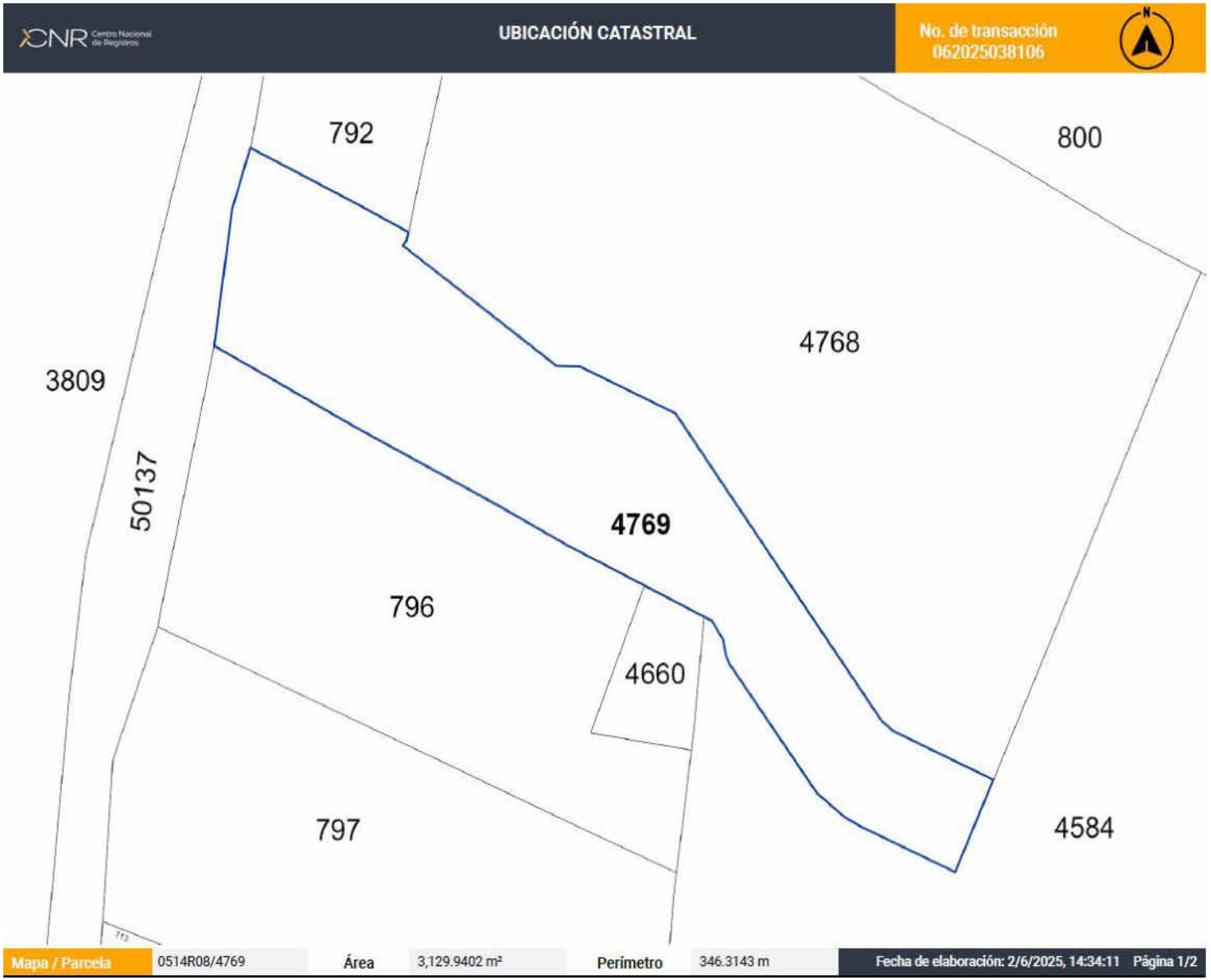
"Las medidas que Catastro proporciona, están dentro de tolerancia por el método para su levantamiento, por lo tanto no pueden ser consideradas como absolutas; así mismo, la información que se detalla no es denifitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Limites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

ELABORÓ

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ

Firmado digitalmente por KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ
Fecha: 2025.06.02 14:51:42 -06'00'

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTÍNEZ



UBICACIÓN CATASTRAL - PORCIÓN 2

UBICACIÓN CATASTRAL

No. de transacción
062025038106

Mapa / Parcela	0514R08/4769	Área	3,129.9402 m²	Perimetro	346.3143 m

Uso	BALDIO
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	30370089-00000 DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.
Libro / ins y otros	
Propietario / Poseedor / Ocupante	
Frente	29.64 mts - 0514R0850137 - CALLE PRINCIPAL; Suma - 29.64 mts;
Cta alcaldia	
Dirección	CANTON LAS DISPENSAS, CALLE HACIA EL CANTO, NUMERO S/N, PORCION 2, SAN JOSÉ VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD
Colindantes	0514R084584 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R084660 - ANGEL RODRIGUEZ MANUEL ALBERTO; 0514R084768 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R0850137 - CALLE PRINCIPAL; 0514R08792 - MORAN DE JIMENEZ FELICIANA ; 0514R08796 - ARGUETA SEGURA JOSE ANTONIO;
Antecedentes catastrales	
Otros datos	CATEGORIA: 01; D.C.D. 202505006537 RP-052025002453., ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 052025003672 LA FECHA 27/02/2025, Rp : 052025002453 DOCUMNETO DE D.E.D : 202505013103 PORCION 2 .

NOTA

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

ELABORÓ

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ

Firmado digitalmente por KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ
Fecha: 2025.06.02 14:35:26 -06'00'

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTÍNEZ

CERTIFICACIONES EXTRACTADAS

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202500018368

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30243061-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 36819.15 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en INMUEBLE S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 3,500,000.00 Dólares, equivalentes a 30,625,000.00 Colones ***. para un Plazo de 36 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 04/06/2024, con Grado de PRIMERA / ABIERTA Notario/Funcionario ALAS ZAMORA, ESTER GUADALUPE. Bajo el asiento de Inscripción número 5 de Matrícula 30243061-00000

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 Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 08:56:03, del día treinta y uno de mayo de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
31/05/2025 08:56:04

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

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202500018366

El Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matricula N° 30370088-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 8130.95 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION 1, SEGREGADO DEL S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES 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 Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 08:48:52, del día treinta y uno de mayo de dos mil veinticinco: .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
31/05/2025 08:48:52

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

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202500018367

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30370089-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 3130.27 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION 2, SEGREGADO DEL S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES 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

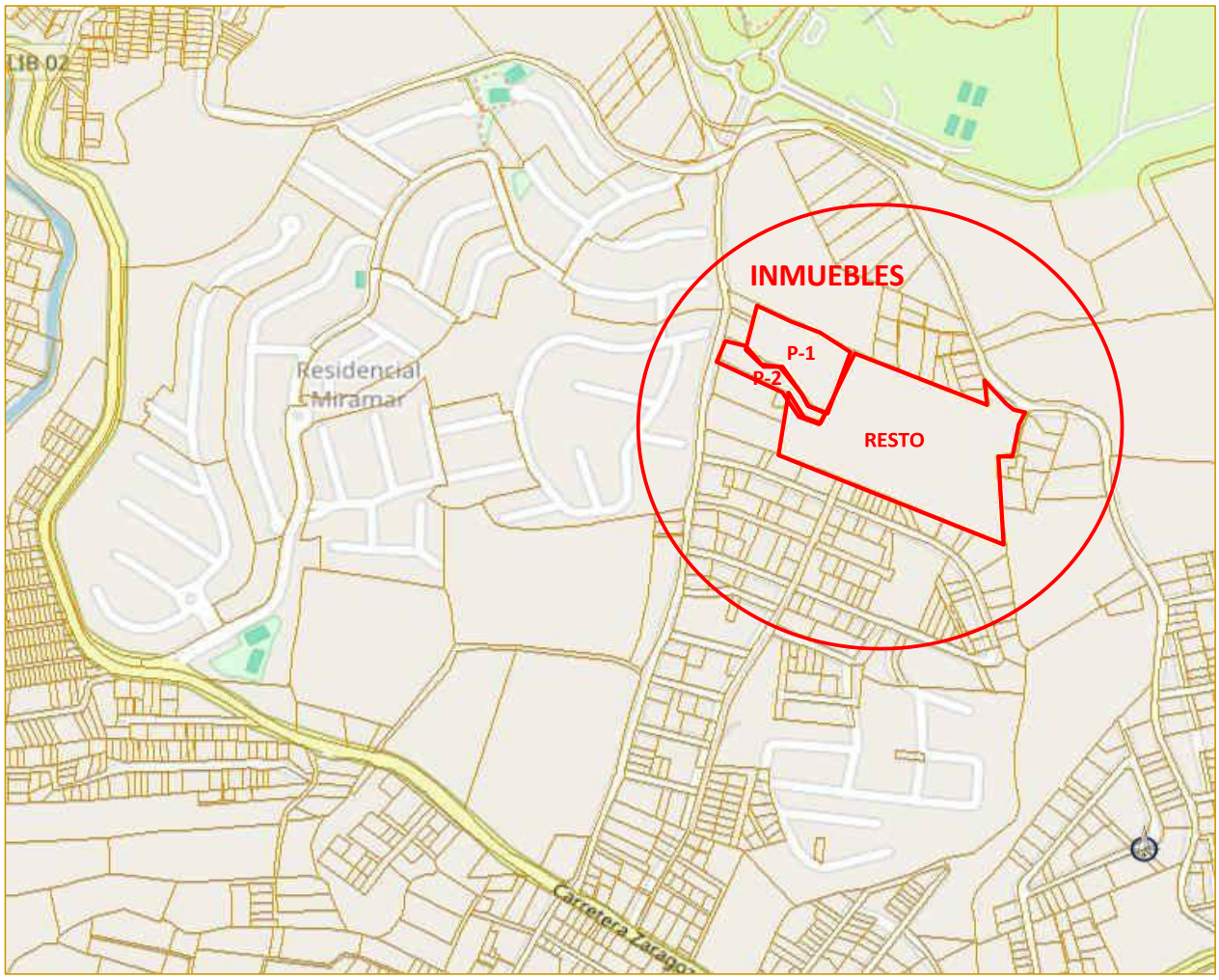
Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Ludina Adriana Navas Flores, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 08:50:44, del día treinta y uno de mayo de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
31/05/2025 08:50:44

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

PLANO DE UBICACIÓN



13°35'21.0"N 89°16'27.2"W
13.589160, -89.274226

FOTOGRAFÍAS 1

















FOTOGRAFÍAS 2

















ALTA

VALDÉS, SUÁREZ & VELASCO

El Salvador Costa Rica Guatemala Honduras altalegal.com

ESCRITURA PÚBLICA DE
COMPRAVENTA DE INMUEBLE
OTORGADO POR
JULIO EDUARDO GUTIERREZ MONICO
A FAVOR DE
DESARROLLADORA RENNES, S.A. DE C.V. 583348.
NOTARIO
ESTER GUADALUPE ALAS ZAMORA

PAPEL PARA PROTOCOLO

CIENTO SETENTA Y SIETE

M. DE H.

Nº 27150677

DOS COLONES

ESTER GUADALUPE ALAS ZAMORA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

NUMERO CINCUENTA Y DOS. En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las dieciséis horas del día cuatro de junio de dos mil veinticuatro. Ante mí, **ESTER GUADALUPE ALAS ZAMORA,** Notario, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, comparece el señor **JULIO EDUARDO GUTIERREZ MÓNICO**, de setenta y ocho años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio del distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a quien en este acto conozco, portador de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado cero uno nueve siete tres nueve tres siete - tres,; al que en este instrumento se denominará el **"Vendedor "** y **ME DICE: I) DECLARACION DE DOMINIO.** El Vendedor, es dueño y poseedor del CIEN POR CIENTO del derecho de propiedad de un **INMUEBLE DE NATURALEZA RÚSTICA, SITUADO EN CANTÓN LAS DISPENSAS, INMUEBLE SIN NÚMERO, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE LAS DISPENSAS, DISTRITO DE SAN JOSÉ VILLANUEVA, MUNICIPIO DE LA LIBERTAD ESTE, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD**. cuya descripción técnica es la siguiente: El vértice NOR PONIENTE, que es el punto de partida de esta descripción técnica, tiene las siguientes coordenadas: NORTE: doscientos setenta y cuatro mil trescientos treinta y seis punto setenta y seis metros, ESTE cuatrocientos setenta mil ciento treinta y uno punto cuarenta metros. **LINDERO NORTE:** Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por veintiún tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur sesenta y cinco grados veinte minutos cuarenta y un segundos Este con una distancia de veintinueve punto treinta y ocho metros; Tramo dos, Norte diez grados cuarenta y cinco minutos veintinueve segundos Este con una distancia de veintinueve punto ochenta metros, colindando con FELICIANA MORAN DE JIMENEZ, Tramo tres, Norte dos grados cincuenta y ocho minutos treinta y un segundos Este con una distancia de cinco punto cincuenta y siete metros; colindando con Inversiones Alegría, S.A. de C.V.; Tramo cuatro, Norte veintiún grados treinta y ocho minutos cincuenta y ocho segundos Este con una distancia de dieciocho punto noventa y un metros; colindando con JUAN RAMON MARTINEZ RAMIREZ; Tramo cinco, Sur sesenta y cinco grados dos minutos diez segundos Este, con una distancia de noventa y tres punto cero dos metros; Tramo seis, Sur sesenta y dos grados treinta y un minutos cinco

20240502038B

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26.326.001 AL 27.326.000 • 08/2022

segundos Este con una distancia de veinticinco punto treinta y tres metros; colindando con JOR, S.A. DE C.V.; Tramo siete, Sur sesenta y ocho grados diecisiete minutos trece segundos Este con una distancia de sesenta y tres punto noventa y nueve metros; Tramo ocho, Sur setenta grados once minutos ocho segundos Este con una distancia de cuatro punto veintisiete metros; Tramo nueve, Sur sesenta grados un minuto treinta segundos Este con una distancia de cinco punto cuarenta y seis metros; Tramo diez, Sur sesenta y siete grados cincuenta y dos minutos once segundos Este, con una distancia de trece punto setenta y dos metros; Tramo once, Sur sesenta y nueve grados trece minutos Este con una distancia de treinta y uno punto cuarenta y siete metros; Tramo doce, Sur sesenta y siete grados cuarenta y siete minutos cincuenta y un segundos Este, con una distancia de veintiuno punto diecisiete metros; Tramo trece, Sur sesenta y nueve grados cuarenta y un segundos Este con una distancia de diecinueve punto setenta y ocho metros; Tramo catorce, Sur setenta y un grados treinta y un minutos seis segundos Este con una distancia de dieciocho punto setenta metros; Tramo quince, Norte ocho grados treinta y un minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de quince punto noventa y ocho metros; Tramo dieciséis, Norte seis grados treinta y tres minutos un segundo Oeste con una distancia de quince punto cincuenta metros, colindando con SUCESIÓN PEREZ; Tramo diecisiete, Sur cuarenta y siete grados treinta y tres minutos veinticinco segundos Este con una distancia de veintiocho punto setenta y nueve metros; Tramo dieciocho, Sur cincuenta y seis grados treinta y seis minutos veintidós segundos Este con una distancia de catorce punto ochenta y dos metros; Tramo diecinueve, Sur trece grados cuarenta y cuatro minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de tres punto setenta y tres metros; Tramo veinte, Sur veinte grados cuarenta minutos trece segundos Este con una distancia de uno punto ochenta y seis metros; Tramo veintiuno, Sur cincuenta y siete grados veintiún minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de dieciséis punto cero tres metros, colindando con Alberto Castellanos, calle antigua a Santa Tecla de por medio. **LINDERO ORIENTE:** Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por nueve tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur un grado treinta y seis minutos treinta y tres segundos Oeste con una distancia de uno punto cincuenta y ocho metros; Tramo dos, Sur dieciocho grados quince minutos cuarenta y un segundos Oeste con una distancia de doce punto treinta y un metros; Tramo tres, Sur doce

grados ocho minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de treinta y cuatro punto treinta y un metros; colindando con Doctor ALBERTO ILDEFONSO CASTELLANOS; Tramo cuatro, Sur setenta y nueve grados diecisiete minutos cuarenta y nueve segundos Oeste con una distancia de veintidós punto noventa y siete metros; Tramo cinco, Sur ocho grados siete minutos diez segundos Este con una distancia de veintiséis punto noventa y siete metros; colindando con PEDRO ARIAS; Tramo seis, Sur seis grados once minutos cuarenta y dos segundos Este, con una distancia de dieciocho punto veinticuatro metros; Tramo siete, Sur diez grados trece minutos cincuenta y dos segundos Este con una distancia de diecisiete punto cuarenta y cuatro metros; colindando con JULIO SARAVIA; Tramo ocho, Sur ocho grados cincuenta y tres minutos treinta y seis segundos Este con una distancia de cuarenta y siete punto setenta y tres metros; Tramo nueve, Sur cuarenta y ocho grados treinta minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de uno punto once metros; colindando con MANUEL RIVAS. **LINDERO SUR:** Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por trece tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte sesenta y ocho grados treinta y cuatro minutos cinco segundos Oeste con una distancia de cuarenta y cuatro punto cincuenta y cinco metros; Tramo dos, Norte setenta y un grados cuarenta y ocho segundos Oeste, con una distancia de veintidós punto setenta y cinco metros; Tramo tres, Norte sesenta y siete grados diez minutos dieciocho segundos Oeste con una distancia de cuarenta y ocho punto veinte metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y cinco grados diez minutos treinta y siete segundos Oeste con una distancia de quince punto ochenta y un metros; Tramo cinco, Norte setenta y cinco grados cincuenta y tres minutos veintinueve segundos Oeste con una distancia de ocho punto ochenta y cinco metros; Tramo seis, Norte sesenta y cinco grados cincuenta y siete minutos doce segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto catorce metros; Tramo siete, Norte sesenta y siete grados treinta y un minutos cincuenta y tres segundos Oeste, con una distancia de treinta y dos punto cuarenta y cuatro metros; Tramo ocho, Norte setenta y tres grados once minutos cincuenta y nueve segundos Oeste con una distancia de catorce punto treinta y dos metros; Tramo nueve, Norte sesenta y siete grados treinta y ocho minutos treinta y siete segundos Oeste con una distancia de ocho punto noventa y un metros; Tramo diez, Norte sesenta y siete grados dieciocho minutos cincuenta y seis segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto noventa y nueve

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 26,326,001 AL 27,326,000 • 06/2022

metros; Tramo once, Norte setenta grados doce minutos veintiséis segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto veinticuatro metros; Tramo doce, Norte setenta grados cincuenta y cuatro segundos Oeste con una distancia de diecisiete punto setenta y nueve metros; Tramo trece, Norte setenta grados treinta minutos cincuenta y seis segundos Oeste con una distancia de veintiuno punto sesenta y nueve metros; colindando con LOTIFICACIÓN ALTOS DE LA CASONA. **LINDERO PONIENTE:** Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por siete tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte nueve grados doce minutos veinticinco segundos Este con una distancia de veintiuno punto noventa y nueve metros; Tramo dos, Norte cuatro grados nueve minutos veintitrés segundos Este con una distancia de veintiuno punto dieciséis metros; Tramo tres, Norte seis grados siete minutos cuarenta y seis segundos Este con una distancia de treinta y dos punto cuarenta y siete metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y cuatro grados cincuenta y un minutos cinco segundos Oeste con una distancia de dos punto ochenta y cuatro metros; Tramo cinco, Norte sesenta y cuatro grados cincuenta y un minutos cinco segundos Oeste con una distancia de veintitrés punto setenta y cinco metros; Tramo seis, Norte sesenta y cuatro grados cincuenta y un minutos cinco segundos Oeste con una distancia de sesenta y dos punto cuarenta y siete metros, colindando con JOSE ANTONIO ARGUETA SEGURA; Tramo siete, Norte once grados diecinueve minutos cincuenta segundos Este con una distancia de veintinueve punto setenta metros, colindando con Inversiones Roble, S.A. de C.V., calle hacia El Encanto de por medio. Así se llega al vértice Nor Poniente, cue es el punto donde se inició esta descripción. El inmueble así descrito tiene una extensión superficial de CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS equivalentes a SEIS MANZANAS NUEVE MIL CUATRO PUNTO CERO DOS VARAS CUADRADAS. Inmueble inscrito a favor del vendedor bajo la Matrícula **TRES CERO DOS CUATRO TRES CERO SEIS UNO-CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, **II) COMPRAVENTA.** Que libre de todo gravamen y por el precio de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA,** que el Vendedor declara tener recibidos a su entera satisfacción de parte de la sociedad **DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede

abreviarse **DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.**, en adelante la **"Sociedad Compradora"**, vende a ésta libre de todo gravamen el inmueble descrito en el numeral I) de este instrumento y, en consecuencia, por medio este instrumento, le hace a la Sociedad Compradora la venta y tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que al Vendedor le corresponden sobre dicho inmueble, haciéndole la entrega material del mismo por medio del presente acto, quedando el Vendedor obligado al saneamiento de ley. **III) ACEPTACION DE SOCIEDAD COMPRADORA.** Está presente desde el inicio de este acto el señor **JOSE ALEJANDRO GERARDO BELLEGARRIGUE POCASANGRE**, de cuarenta y siete años de edad, Ingeniero Industrial, con domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado: cero uno cero ocho cuatro dos uno cinco - tres, actuando en nombre y representación, en su calidad de Administrador Único Propietario, y por tanto representante legal de la sociedad denominada **DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V**, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio del distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria: nueve cuatro ocho tres - dos seis uno cero dos dos - uno cero tres - siete, de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista la siguiente documentación la cual manifiesta es la única que rige actualmente la vida jurídica de la sociedad: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, a las once horas del día veintiséis de octubre de dos mil veintidós, ante los oficios del notario Rafael Alberto Mendoza Calderón, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO DOS del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO del Registro de Sociedades, el día veintitrés de enero de dos mil veintitrés, de la cual consta: que su naturaleza, denominación, y domicilio de la sociedad son los expresados; que es de nacionalidad salvadoreña; que su plazo es indeterminado; que dentro de su finalidad social se encuentra el otorgamiento de actos y contratos como el presente; 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

IMPRENTA LA TARJETA, S.A. DE C.V. • TIRAJE DEL 25,326,001 AL 27,325,000 • 06/2022

directiva compuesta de un mínimo de dos miembros y un máximo de cinco Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominarán Director Presidente y Director Secretario y Directores Propietarios. Tanto el Administrador Único y su Suplente como los miembros de la Junta Directiva, duran en sus funciones SIETE años, pudiendo ser reelectos; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social, corresponden al Administrador Único Propietario o al Presidente de la Junta Directiva, según sea el caso. Del mismo instrumento consta que en el acto de constitución se acordó que para el primer periodo de siete años, la administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador Único y su respectivo suplente, habiendo elegido como Administrador Único al compareciente, señor JOSE ALEJANDRO GERARDO BELLEGARRIGUE POCASANGRE, estando en consecuencia vigente su nombramiento; y en el expresado carácter **ME DICE**: Que en nombre y representación de la Sociedad Compradora acepta la venta y tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos que del inmueble descrito en el numeral I) de este instrumento se hace a favor de la Sociedad Compradora, dándose por recibido en su nombre del mismo en este acto. **IV) FACULTAD ESPECIAL REGISTRAL:** La sociedad Compradora, así como el suscrito notario, en este acto autorizamos expresamente en forma única y exclusiva al Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima, Institución Bancaria, de este domicilio, con número de identificación tributaria cero seis uno cuatro - uno dos cero uno uno cero - uno cero dos - cero, o en la persona que el Banco designe, la facultad que nos otorga la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual y demás Leyes vigentes, para la presentación, tramite y retiro del testimonio de la presente escritura, sea inscrita, sin inscribir o devuelta simplemente si se hubiere cancelado de pleno derecho, ante el Registro Público respectivo, obligándonos a que no retiraremos o autorizaremos a persona distinta para llevar a cabo cualquiera de estos trámites. Los otorgantes del presente instrumento designamos como Apoderado Especial para oír notificaciones al Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima o la persona que nombre este, respecto a la inscripción del testimonio de la presente escritura ante el Registro y funcionarios o empleados de éste, facultándolo además para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a las Leyes vigentes se tengan derecho a ejercer. **V) DECLARACION**

JURADA ESPECIAL. El vendedor **BAJO JURAMENTO,** y conocedora de las consecuencias legales que su incumplimiento implican por explicación que al efecto hace el suscrito notario: 1. Que el inmueble objeto de este instrumento fue adquirido de conformidad y en las condiciones que consta en su antecedente respectivo, mismo que está debidamente inscrito en el Registro ya mencionado en la parte de la descripción del mismo, habiendo pactado conforme al valor real de los bienes, el precio correspondiente; y 2. Que los fondos con los cuales pagó dicha adquisición provinieron de orígenes lícitos, que los mismos fueron debidamente justificados y que en su caso de requerírselos por las instituciones correspondientes, está en la disponibilidad de comprobar su origen. Asimismo, siguen manifestando bajo juramento que dichos fondos no provinieron ni directa ni indirectamente de ninguna de las actividades reguladas o prohibidas por la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos, su Reglamento, ni por el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo, ni por la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita. Por lo tanto, en virtud de las declaraciones antes indicadas, La sociedad vendedora siempre bajo juramento declaran que dicho bien no se encuentra y nunca ha estado dentro de los presupuestos que dan lugar a extinción de dominio o administración de los bienes, según la última Ley referida. **VI) AUTORIZACION Y DELEGACION ESPECIAL.** Los otorgantes de este instrumento, en la calidad en que actúan, por este medio, y de conformidad al artículo treinta y dos del Código Tributario, facultan al Banco Industrial El Salvador, Sociedad Anónima o a la persona que éste designe para que a nombre de ambos otorgantes o de cualquiera de ellos y a su nombre puedan apersonarse ante la Administración Tributaria, y en particular ante la Dirección General de Impuestos Internos, para que pueda solicitar la expedición de constancias de solvencias o autorizaciones o de constancia de no contribuyente según corresponda de conformidad al artículo doscientos diecinueve del Código Tributario, pudiendo requerir en su caso estados de cuenta o requerir la información pertinente para poder emitir las constancias antes referidas. Asimismo, en este acto, delegan al suscrito notario, para completar y presentar el formulario respectivo para la declaración del impuesto a la transferencia de bienes raíces, que genera la presente transferencia de dominio, sea en física o por medios electrónicos. **DECLARACIONES NOTARIALES.** Yo, el suscrito

IMPRENTA LA TARJETA S.A. DE C.V. - TIRAJE DEL 26.326.001 AL 27.326.000 - 06/2022

PAPEL PARA PROTOCOLO

CIENTO OCHENTA Y UNO

M. DE H.

DOS COLONES

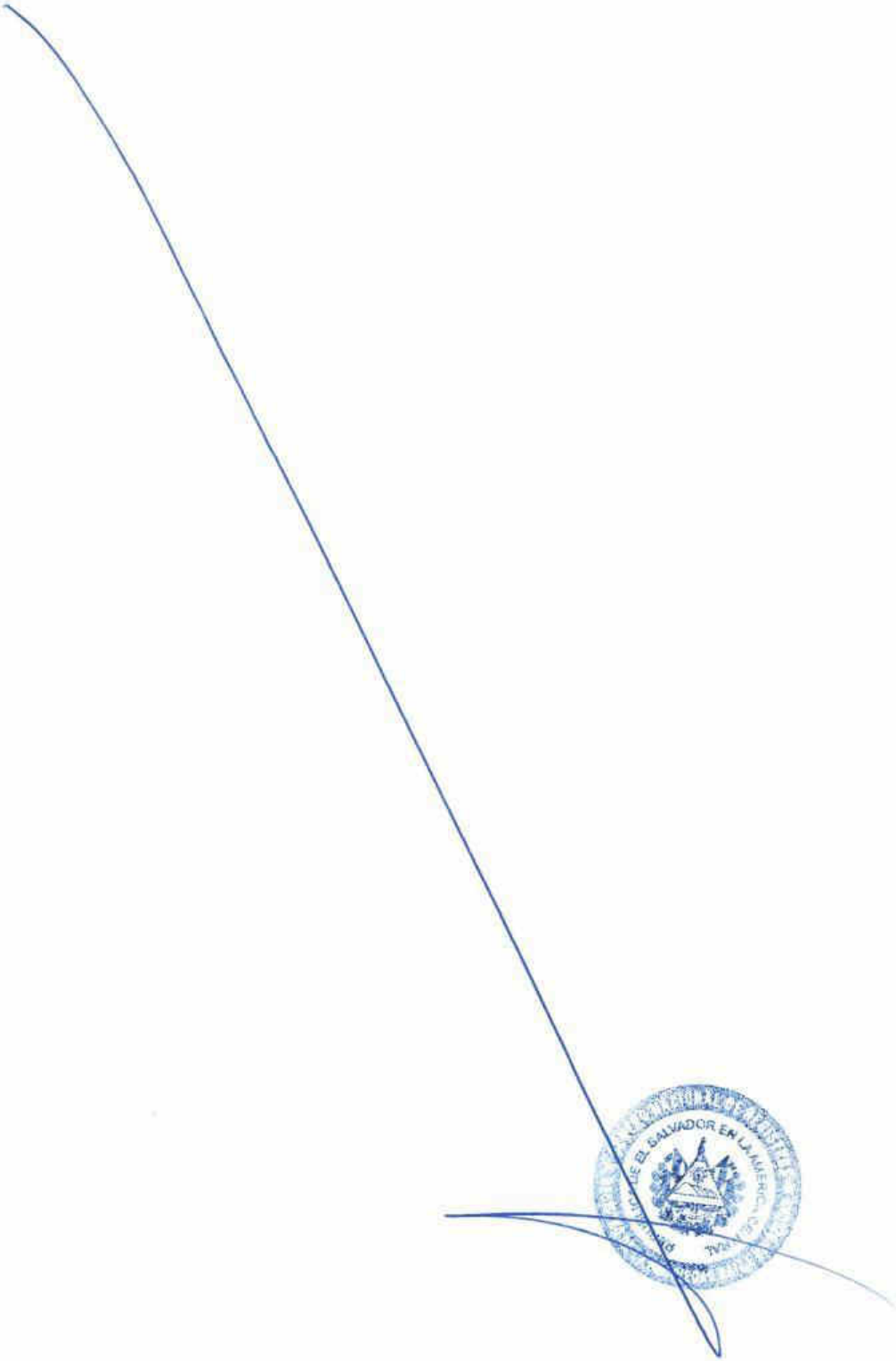
Nº 27150681

Notario hago constar: a) Que agregaré al legajo de anexos de mi protocolo, el original del comprobante de pago del impuesto que causa este contrato, de conformidad a la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces; b) Que les advertí a los comparecientes de la obligación de presentar, dentro de sesenta días contados a partir de esta fecha, la declaración a que alude el artículo Siete de la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raices; c) Que les hice la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado, y la advertencia del artículo doscientos veinte del Código Tributario, que para la inscripción del presente instrumento se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda, por la Administración Tributaria; d) Que entre el vendedor y la sociedad Compradora no existe vinculo de parentesco por ser imposible. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que se los hube íntegramente en un solo acto, ininterrumpido, lo anteriormente escrito, conformes, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**


ESTER GUADALUPE ALAS ZAMORA
NOTARIO
REPUBLICA DE

SO ANTE MÍ del folio CIENTO SETENTA Y SIETE VUELTO al folio CIENTO OCHENTA Y UNO FRENTE del Libro **UNO** de mi Protocolo, que vence el seis de octubre de dos mil veinticuatro. Y para ser entregado a la sociedad **DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **DESARROLLADORA RENNES, S.A. DE C.V.**, extiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO**, en el distrito de San Salvador — — — — — — — —, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día cuatro de junio de dos mil veinticuatro.

ESTER GUADALUPE ALAS ZAMORA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR



GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No.10011820

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
COMPRAVENTA

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 08:00:22 horas, del día diez de Junio del año dos mil veinticuatro, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 30243061-00000, con un área de 48,227.5800 metros cuadrados , ubicada en INMUEBLE S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS.- Correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD en el asiento 4

A Favor de

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

Resolución : INSCRÍBASE. SE TUVO A LA VISTA LOS CORRELATIVOS 19331166 Y 19331161 QUE CORRESPONDEN A LAS SOLVENCIAS FISCALES DE LOS OTORGANTES DE ESTA MISMA FECHA DE INSCRIPCIÓN, EXPEDIDAS POR LA DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS, ASI COMO COPIA DEL RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES 51198445491 CANCELADO.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación Nº **202405020388** a las 08:21:44 horas, del día siete de Junio del año dos mil veinticuatro. La Libertad, Diez de Junio del año Dos Mil VeintiCuatro .-

Lic. Sarbelio Ramón Jaime Bermúdez
Registrador Auxiliar

ALTA

VALDÉS, SUÁREZ & VELASCO

El Salvador Costa Rica Guatemala Honduras altalegal.com

ESCRITURA PÚBLICA DE
SEGREGACIÓN DE INMUEBLE
OTORGADO POR
DESARROLLADORA RENNES, S.A. DE C.V.
NOTARIO
KRISSIA MARIA LAGUARDIA DE CASTILLO

PAPEL PARA PROTOCOLO

SETENTA Y UNO

M. DE H.

DOS COLONES

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

KRISSIA MARIA LAGUARDIA DE CASTILLO NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Nº 28555371

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS REPÚBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS

NÚMERO DIECIOCHO.- LIBRO DIECINUEVE.- En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las quince horas del día diecinueve de marzo de dos mil veinticinco. Ante mí, **KRISSIA MARIA LAGUARDIA DE CASTILLO**, notario, de este domicilio, comparece: **JOSE ALEJANDRO GERARDO BELLEGARRIGUE POCASANGRE**, de cuarenta y ocho años de edad, Ingeniero Industrial, con domicilio del distrito de Nuevo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria cero uno cero ocho cuatro dos uno cinco - tres, actuando en nombre y representación, en su calidad de Administrador Único Propietario, y por tanto representante legal de la sociedad

202505013103

denominada **DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio del distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria nueve cuatro ocho tres - dos seis uno cero dos dos - uno cero tres - siete, de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Escritura Pública de Constitución de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, a las once horas del día veintiséis de octubre de dos mil veintidós, ante los oficios del notario Rafael Alberto Mendoza Calderón, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO DOS del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO del Registro de Sociedades, el día veintitrés de enero de dos mil veintitrés, de la cual consta: que su naturaleza, denominación, y domicilio de la sociedad son los expresados; que es de nacionalidad salvadoreña; que su plazo es indeterminado; que dentro de su finalidad social se encuentra el otorgamiento de actos y contratos como el presente; 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 de un mínimo de dos miembros y un máximo de cinco Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominarán Director Presidente y Director Secretario y Directores Propietarios. Tanto el Administrador Único y su Suplente como los miembros de la Junta Directiva, duran en sus funciones SIETE años, pudiendo ser reelectos; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social, corresponden al Administrador Único Propietario o al Presidente de la Junta Directiva, según sea el caso. Del mismo instrumento consta que en el acto de constitución se acordó que para el primer período de siete años, la administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador Único y su respectivo suplente, habiendo elegido como Administrador Único al compareciente, el señor José Alejandro Gerardo Bellegarrigue Pocasangre, estando en consecuencia vigente su nombramiento; y en la calidad expresada; **ME DICE: I)** que su representada es dueña y poseedora del CIEN POR CIENTO del derecho de propiedad de un inmueble de naturaleza rústica, situado en cantón las dispensas, inmueble sin número, correspondiente a la ubicación geográfica de las dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, cuya descripción técnica es la siguiente: El vértice Nor Poniente que es el punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas: NORTE doscientos setenta y cuatro mil trescientos treinta y siete punto sesenta y cuatro, ESTE cuatrocientos

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

M. DE H.

DOS COLONES

setenta mil ciento treinta y cuatro punto cero seis. **LINDERO NORTE:** Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por treinta y nueve tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur sesenta y tres grados cuarenta y dos minutos treinta y un segundos Este con una distancia de diecinueve punto sesenta y cuatro metros; Tramo dos, Sur sesenta y tres grados trece minutos veintiséis segundos Este con una distancia de ocho punto cuarenta y cinco metros; Tramo tres, Norte trece grados once minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de ocho punto cincuenta y tres metros; Tramo cuatro, Norte catorce grados cero dos minutos cero seis segundos Este con una distancia de diez punto treinta y siete metros; Tramo cinco, Norte trece grados veintisiete minutos cincuenta y cuatro segundos Este con una distancia de veinte punto cuarenta y nueve metros; Tramo seis, Norte veintidós grados treinta y ocho minutos cero cero segundos Este con una distancia de catorce punto cincuenta y cinco metros; Tramo siete, Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y seis minutos veinticuatro segundos Este con una distancia de catorce punto veintitrés metros; Tramo ocho, Sur sesenta y seis grados diecinueve minutos cero ocho segundos Este con una distancia de trece punto ochenta y nueve metros; Tramo nueve, Sur sesenta y un grados treinta y seis minutos cincuenta y ocho segundos Este con una distancia de doce punto treinta y seis metros; Tramo diez, Sur sesenta y cuatro grados cuarenta y cuatro minutos veinticinco segundos Este con una distancia de trece punto cincuenta y tres metros; Tramo once, Sur sesenta y un grados catorce minutos cero dos segundos Este con una distancia de diez punto cuarenta metros; Tramo doce, Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y dos minutos cincuenta y cuatro segundos Este con una distancia de siete punto veintiún metros; Tramo trece, Sur sesenta y dos grados cuarenta y un minutos cero cuatro segundos Este con una distancia de dieciocho punto veintisiete metros; Tramo catorce, Sur sesenta grados treinta y un minutos cero cinco segundos Este con una distancia de veinticuatro punto veinticinco metros; Tramo quince, Sur sesenta y tres grados veintisiete minutos cincuenta y siete segundos Este con una distancia de veintisiete punto ochenta metros; Tramo dieciséis, Sur sesenta y siete grados cero nueve minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de veinte punto noventa y tres metros; Tramo diecisiete, Sur sesenta y ocho grados treinta y nueve minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de doce punto treinta y tres metros; Tramo dieciocho, Sur sesenta y ocho grados cero dos minutos veinticinco segundos Este con una distancia de siete punto catorce metros; Tramo diecinueve, Sur cincuenta y nueve grados diecinueve minutos veintiocho segundos Este con una distancia de diecinueve punto setenta y cinco metros; Tramo veinte, Sur setenta y tres grados cero siete minutos cero nueve segundos Este

con una distancia de siete punto setenta y dos metros; Tramo veintiún, Sur sesenta y cinco grados cuarenta y siete minutos treinta y dos segundos Este con una distancia de doce punto cuarenta y siete metros; Tramo veintidós, Sur sesenta y seis grados cero tres minutos cero siete segundos Este con una distancia de veintiún punto cincuenta y seis metros; Tramo veintitrés, Sur sesenta y nueve grados dieciséis minutos catorce segundos Este con una distancia de veintidós punto setenta y nueve metros; Tramo veinticuatro, Sur sesenta y siete grados treinta y cuatro minutos cuarenta y ocho segundos Este con una distancia de dieciocho punto sesenta y cuatro metros; Tramo veinticinco, Sur sesenta y siete grados treinta minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de doce punto ochenta y cinco metros; Tramo veintiséis, Norte cero cinco grados cuarenta y siete minutos diez segundos Oeste con una distancia de veintitrés punto treinta y ocho metros; Tramo veintisiete, Norte cero ocho grados treinta y seis minutos dieciocho segundos Oeste con una distancia de siete punto treinta y seis metros; Tramo veintiocho, Sur cincuenta y nueve grados cero cinco minutos dieciséis segundos Este con una distancia de tres punto sesenta metros; Tramo veintinueve, Sur cuarenta y un grados catorce minutos veintisiete segundos Este con una distancia de doce punto cero cero metros; Tramo treinta, Sur cuarenta y cuatro grados cincuenta y cinco minutos cero dos segundos Este con una distancia de diez punto cincuenta y cuatro metros; Tramo treinta y uno, Sur cincuenta y ocho grados veintitrés minutos treinta y un segundos Este con una distancia de cinco punto noventa y nueve metros; Tramo treinta y dos, Sur sesenta grados doce minutos cero cero segundos Este con una distancia de nueve punto cuarenta y cuatro metros; Tramo treinta y tres, Sur treinta grados treinta minutos cero ocho segundos Este con una distancia de dos punto treinta y seis metros; Tramo treinta y cuatro, Sur cero seis grados treinta y un minutos treinta segundos Oeste con una distancia de tres punto sesenta y un metros; Tramo treinta y cinco, Sur cuarenta y seis grados treinta y ocho minutos diez segundos Este con una distancia de diez punto cincuenta y cuatro metros; Tramo treinta y seis, Sur sesenta y siete grados cero dos minutos cero tres segundos Este con una distancia de cuatro punto cero seis metros; Tramo treinta y siete, Sur cuarenta y ocho grados treinta y ocho minutos veinticuatro segundos Este con una distancia de un punto setenta y ocho metros; Tramo treinta y ocho, Sur dieciocho grados cuarenta y cinco minutos treinta segundos Este con una distancia de un punto veintiocho metros; Tramo treinta y nueve, Sur cero nueve grados treinta y cuatro minutos cuarenta y seis segundos Oeste con una distancia de un punto dieciséis metros; colindando con los siguientes Propietarios: Feliciana Morán de Jiménez, María de Jesús del Pilar Gómez de Morán, Juan Ramón Martínez Ramírez, Moisés

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

DOS COLONES

Castro Maceda, Florentina Barrera de Pérez, Lidia Pérez, Israel Pérez Gómez, Zayda Noemí León de Orellana, Jorge Alberto Orellana Pérez, Janeth Guadalupe Gómez de Cruz y Calle Antigua a San José Villanueva. **LINDERO ORIENTE:** Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por catorce tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur veintiún grados cero ocho minutos cincuenta y ocho segundos Oeste con una distancia de tres punto ochenta metros; Tramo dos, Sur diecinueve grados cuarenta y dos minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de seis punto setenta y tres metros; Tramo tres, Sur dieciséis grados dieciocho minutos treinta segundos Oeste con una distancia de catorce punto cero cinco metros; Tramo cuatro, Sur once grados cuarenta y dos minutos cincuenta y siete segundos Oeste con una distancia de trece punto noventa y un metros; Tramo cinco, Sur catorce grados cero nueve minutos once segundos Oeste con una distancia de siete punto cincuenta y seis metros; Tramo seis, Sur sesenta y siete grados cuarenta y cinco minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de un punto setenta y siete metros; Tramo siete, Sur ochenta grados veintidós minutos cuarenta y ocho segundos Oeste con una distancia de siete punto doce metros; Tramo ocho, Sur setenta y nueve grados quince minutos veintiséis segundos Oeste con una distancia de trece punto cincuenta y nueve metros; Tramo nueve, Sur cero tres grados veinticuatro minutos treinta segundos Este con una distancia de quince punto setenta y tres metros; Tramo diez, Sur cero tres grados cero nueve minutos cuarenta y dos segundos Este con una distancia de diecisiete punto veintidós metros; Tramo once, Sur cero seis grados cero cinco minutos quince segundos Este con una distancia de siete punto ochenta y seis metros; Tramo doce, Sur cero cinco grados cuarenta y siete minutos cero tres segundos Este con una distancia de veintiún punto cuarenta y dos metros; Tramo trece, Sur cero seis grados trece minutos cuarenta y cuatro segundos Este con una distancia de veinticuatro punto veintiséis metros; Tramo catorce, Sur cero siete grados cuarenta y siete minutos cero siete segundos Este con una distancia de veintiún punto noventa y cuatro metros; colindando con los siguientes Propietarios: Julio Saravia, Manuel Rivas Estrada y Servidumbre de paso sin nombre de por medio. **LINDERO SUR:** Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por veintitrés tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte sesenta y nueve grados cincuenta minutos cuarenta y nueve segundos Oeste con una distancia de veintiún punto treinta y cinco metros; Tramo dos, Norte sesenta y ocho grados veinticuatro minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto cuarenta y cuatro metros; Tramo tres, Norte sesenta y siete grados dieciocho minutos diez segundos Oeste con una distancia de cinco punto ochenta metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y siete grados quince

minutos once segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto cuarenta y un metros; Tramo cinco, Norte sesenta y dos grados treinta y siete minutos treinta segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto setenta y nueve metros; Tramo seis, Norte sesenta y ocho grados cincuenta y seis minutos cero cero segundos Oeste con una distancia de catorce punto setenta y siete metros; Tramo siete, Norte sesenta y seis grados cero seis minutos dieciocho segundos Oeste con una distancia de doce punto diez metros; Tramo ocho, Norte sesenta y un grados cincuenta y siete minutos cuarenta y un segundos Oeste con una distancia de doce punto once metros; Tramo nueve, Norte setenta grados treinta y cuatro minutos treinta y nueve segundos Oeste con una distancia de doce punto ochenta metros; Tramo diez, Norte sesenta y cuatro grados cincuenta y un minutos veintiún segundos Oeste con una distancia de nueve punto ochenta y cinco metros; Tramo once, Norte sesenta y tres grados dieciséis minutos cero seis segundos Oeste con una distancia de ocho punto noventa y cuatro metros; Tramo doce, Norte sesenta y cuatro grados cincuenta y nueve minutos cuarenta y nueve segundos Oeste con una distancia de cuatro punto cincuenta y tres metros; Tramo trece, Norte sesenta y seis grados cuarenta y ocho minutos veintiún segundos Oeste con una distancia de veinticuatro punto cero cinco metros; Tramo catorce, Norte sesenta y siete grados treinta y tres minutos cincuenta y siete segundos Oeste con una distancia de nueve punto setenta y cuatro metros; Tramo quince, Norte sesenta y cinco grados treinta y ocho minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de ocho punto veintisiete metros; Tramo dieciséis, Norte setenta grados veintidós minutos catorce segundos Oeste con una distancia de ocho punto sesenta metros; Tramo diecisiete, Norte sesenta y cuatro grados cincuenta y cuatro minutos cincuenta y siete segundos Oeste con una distancia de ocho punto ochenta y cinco metros; Tramo dieciocho, Norte sesenta y seis grados diecisiete minutos cincuenta y tres segundos Oeste con una distancia de diecisiete punto trece metros; Tramo diecinueve, Norte sesenta y ocho grados cero cero minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de doce punto sesenta y siete metros; Tramo veinte, Norte sesenta y seis grados cincuenta y tres minutos treinta y tres segundos Oeste con una distancia de doce punto ochenta y dos metros; Tramo veintiún, Norte sesenta y ocho grados diecinueve minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de ocho punto sesenta metros; Tramo veintidós, Norte sesenta y ocho grados cincuenta minutos treinta y seis segundos Oeste con una distancia de doce punto cuarenta y seis metros; Tramo veintitrés, Norte sesenta y siete grados cuarenta y seis minutos diecisiete segundos Oeste con una distancia de once punto setenta y un metros; colindando con los siguientes Propietarios: José Mauricio Fuentes Góngora,

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

DOS COLONES

M. DE H.

NOTARIO

No 2353574

Jorge Alberto Sosa González, Yanira Elisabeth López. Tejada, Bernardo Antonio Avilés Carranza, La Alcancía, S.A. de C.V., Parcela 732, Gladys Lovelia Guillén de Salomón, Benedicto Ramírez Ramírez, María Irna Solórzano, Lázaro Monteagudo, Teresa de Jesús Chiquillo López, Teresa de Jesús Chiquillo López, María Auxiliadora Rivas Hernández, Calle de Acceso, Susana Elizabeth Cisnado de Tamayo y José Osbaldo Canizalez. **LINDERO PONIENTE:** Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por dieciocho tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veintidós grados trece minutos cuarenta y ocho segundos Este con una distancia de cinco punto treinta y nueve metros; Tramo dos, Norte cero siete grados veintinueve minutos veintidós segundos Este con una distancia de doce punto cincuenta y seis metros; Tramo tres, Norte cero nueve grados cero cuatro minutos diez segundos Este con una distancia de nueve punto ochenta y tres metros; Tramo cuatro, Norte cero cinco grados veintiún minutos diecinueve segundos Este con una distancia de siete punto cuarenta metros; Tramo cinco, Norte cero ocho grados once minutos cuarenta y tres segundos Este con una distancia de trece punto noventa y dos metros; Tramo seis, Norte cero ocho grados cero un minutos treinta y un segundos Este con una distancia de once punto treinta y cinco metros; Tramo siete, Norte cero seis grados doce minutos cero nueve segundos Este con una distancia de doce punto diez metros; Tramo ocho, Norte cero cinco grados treinta y seis minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de cuatro punto veinticuatro metros; Tramo nueve, Norte sesenta y tres grados cincuenta y nueve minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de veintitrés punto noventa y cinco metros; Tramo diez, Norte sesenta y un grados treinta y un minutos cincuenta y seis segundos Oeste con una distancia de trece punto cero cuatro metros; Tramo once, Norte sesenta y dos grados treinta y ocho minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de veinticinco punto veintiocho metros; Tramo doce, Norte sesenta y un grados treinta y un minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de catorce punto cuarenta y cinco metros; Tramo trece, Norte sesenta y un grados cincuenta y cinco minutos cincuenta y un segundos Oeste con una distancia de once punto cero ocho metros; Tramo catorce, Norte cero nueve grados veintiocho minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de cuatro punto noventa y un metros; Tramo quince, Norte cero nueve grados doce minutos cero cero segundos Este con una distancia de cuatro punto treinta y nueve metros; Tramo dieciséis, Norte cero siete grados cero seis minutos cero seis segundos Este con una distancia de cuatro punto setenta y cuatro metros; Tramo diecisiete, Norte cero nueve grados treinta y nueve minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de seis punto veinte metros; Tramo dieciocho, Norte dieciocho grados

veinticinco minutos treinta y un segundos Este con una distancia de nueve punto cuarenta metros; colindando con los siguientes Propietarios: José María Rivas Arias, Manuel Alberto Ángel Rodríguez, José Antonio Argueta Segura y Calle Las Dispensas. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. El inmueble así descrito tiene una extensión superficial de **CUARENTA Y OCHO MIL OCHENTA PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS**, equivalentes a SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS, dicho inmueble se encuentra inscrito a favor de **DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.**, bajo la matrícula **TRES CERO DOS CUATRO TRES CERO SEIS UNO-CERO CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, departamento de La Libertad, al asiento CUATRO. **II) SEGREGACIÓN DE DOS PORCIONES:** Que del inmueble general antes relacionado se segregan dos porciones de terreno de menor extensión y que se identifican como: **a) PORCIÓN UNO**, inmueble sin número, ubicado en Cantón Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con una extensión superficial de **OCHO MIL CIENTO TREINTA PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS** equivalentes a ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO SETENTA Y SEIS VARAS CUADRADAS. El vértice Nor Poniente que es el punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas: NORTE doscientos setenta y cuatro mil trescientos setenta y seis punto ochenta y cinco, ESTE cuatrocientos setenta mil ciento setenta y cuatro punto cero cinco, cuya descripción técnica es la siguiente: **LINDERO NORTE:** Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por nueve tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y seis minutos veinticuatro segundos Este con una distancia de catorce punto veintitrés metros; Tramo dos, Sur sesenta y seis grados diecinueve minutos cero ocho segundos Este con una distancia de trece punto ochenta y nueve metros; Tramo tres, Sur sesenta y un grados treinta y seis minutos cincuenta y ocho segundos Este con una distancia de doce punto treinta y seis metros; Tramo cuatro, Sur sesenta y cuatro grados cuarenta y cuatro minutos veinticinco segundos Este con una distancia de trece punto cincuenta y tres metros; Tramo cinco, Sur sesenta y un grados catorce minutos cero dos segundos Este con una distancia de diez punto cuarenta metros; Tramo seis, Sur cincuenta y nueve grados cuarenta y dos minutos cincuenta y cuatro segundos Este con una distancia de siete punto veintiún metros; Tramo siete, Sur sesenta y dos grados cuarenta y un minutos cero cuatro segundos Este con una distancia de dieciocho punto veintisiete metros; Tramo ocho, Sur sesenta grados

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

DOS COLONES

M. DE H.

NOTARIO

treinta y un minutos cero cinco segundos Este con una distancia de veinticuatro punto veinticinco metros; Tramo nueve, Sur sesenta y tres grados veintisiete minutos cincuenta y siete segundos Este con una distancia de doce punto treinta metros; colindando con terreno propiedad de Moisés Castro Maceda. **LINDERO ORIENTE:** Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur veinticuatro grados treinta y tres minutos treinta y siete segundos Oeste con una distancia de ochenta y un punto cincuenta y cinco metros; colindando con Resto del inmueble. **LINDERO SUR:** Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por ocho tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte sesenta y cinco grados veintinueve minutos treinta y cinco segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto cincuenta y seis metros; Tramo dos, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte cincuenta grados treinta y tres minutos veintidós segundos Oeste, con una longitud de cuerda de tres punto ochenta y siete metros, longitud de curva de tres punto noventa y un metros; y un radio de siete punto cincuenta metros; Tramo tres, Norte treinta y cinco grados treinta y siete minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de cincuenta y cinco punto veintisiete metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y cinco grados veintisiete minutos cincuenta y ocho segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto veinticuatro metros; Tramo cinco, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte ochenta grados veintiocho minutos veintidós segundos Oeste, con una longitud de cuerda de dos punto treinta y tres metros, longitud de curva de dos punto treinta y seis metros; y un radio de cuatro punto cincuenta metros; Tramo seis, Sur ochenta y cuatro grados treinta y un minutos trece segundos Oeste con una distancia de un punto diez metros; Tramo siete, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte setenta y cuatro grados treinta y nueve minutos treinta y seis segundos Oeste, con una longitud de cuerda de uno punto cero siete metros, longitud de curva de uno punto cero nueve metros; y un radio de un punto cincuenta metros; Tramo ocho, Norte cincuenta y tres grados cincuenta minutos veintiséis segundos Oeste con una distancia de veintinueve punto noventa y siete metros; colindando con Segregación Porción Dos. **LINDERO PONIENTE:** Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por cinco tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte treinta y seis grados cero nueve minutos treinta y cuatro segundos Este con una distancia de un punto cero un metros; Tramo dos, Norte trece grados once minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de nueve punto ochenta metros; Tramo tres, Norte catorce grados cero dos minutos cero seis segundos Este con una distancia de diez punto treinta y siete metros; Tramo cuatro, Norte trece grados veintisiete

minutos cincuenta y cuatro segundos Este con una distancia de veinte punto cuarenta y nueve metros; Tramo cinco, Norte veintidós grados treinta y ocho minutos cero cero segundos Este con una distancia de catorce punto cincuenta y cinco metros; colindando con los siguientes propietarios: Feliciana Morán de Jiménez, María de Jesús del Pilar Gómez de Morán y Juan Ramón Martínez Ramírez. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción; y **b) PORCIÓN DOS**, inmueble sin número, ubicado en Cantón Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, con una extensión superficial de **TRES MIL CIENTO TREINTA PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS**, equivalentes a CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS. El vértice Nor Poniente que es el punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas: NORTE doscientos setenta y cuatro mil trescientos treinta y siete punto sesenta y cuatro, ESTE cuatrocientos setenta mil ciento treinta y cuatro punto cero seis, cuya descripción técnica es la siguiente: **LINDERO NORTE:** Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por doce tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur sesenta y tres grados cuarenta y dos minutos treinta y un segundos Este con una distancia de diecinueve punto sesenta y cuatro metros; Tramo dos, Sur sesenta y tres grados trece minutos veintiséis segundos Este con una distancia de ocho punto cuarenta y cinco metros; Tramo tres, Sur trece grados once minutos cincuenta y nueve segundos Oeste con una distancia de un punto veintisiete metros; Tramo cuatro, Sur treinta y seis grados cero nueve minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de un punto cero un metros; Tramo cinco, Sur cincuenta y tres grados cincuenta minutos veintiséis segundos Este con una distancia de veintinueve punto noventa y siete metros; Tramo seis, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur setenta y cuatro grados treinta y nueve minutos treinta y seis segundos Este, con una longitud para la cuerda de uno punto cero siete metros, longitud de curva de un punto cero nueve metros; y un radio de uno punto cincuenta metros; Tramo siete, Norte ochenta y cuatro grados treinta y un minutos trece segundos Este con una distancia de un punto diez metros; Tramo ocho, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur ochenta grados veintiocho minutos veintidós segundos Este, con una longitud de cuerda de dos punto treinta y tres metros, longitud de curva de dos punto treinta y seis metros; y un radio de cuatro punto cincuenta metros; Tramo nueve, Sur sesenta y cinco grados veintisiete minutos cincuenta y ocho segundos Este con una distancia de dieciséis punto veinticuatro metros; Tramo diez, Sur treinta y cinco grados treinta y siete minutos cero nueve segundos Este con una distancia de cincuenta

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

DOS COLONES

M. DE H.

NOTARIO

y cinco punto veintisiete metros; Tramo once, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur cincuenta grados treinta y tres minutos veintidós segundos Este, con una longitud de cuerda de tres punto ochenta y siete metros, longitud de curva de tres punto noventa y un metros; y un radio de siete punto cincuenta metros; Tramo doce, Sur sesenta y cinco grados veintinueve minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de dieciséis punto cincuenta y seis metros; colindando con los siguientes propietarios: Feliciana Morán de Jiménez y Segregación Porción Uno. **LINDERO ORIENTE:** Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur veinticuatro grados treinta y un minutos cero ocho segundos Oeste con una distancia de catorce punto ochenta metros; colindando con Resto del Terreno. **LINDERO SUR:** Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por doce tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte sesenta y cinco grados veintinueve minutos treinta y cinco segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto cincuenta y seis metros; Tramo dos, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte cincuenta grados treinta y tres minutos veintidós segundos Oeste, con una longitud para la cuerda de once punto cincuenta metros, longitud de curva de once punto sesenta y tres metros; y un radio de veintidós punto treinta metros; Tramo tres, Norte treinta y cinco grados treinta y siete minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto sesenta y nueve metros; Tramo cuatro, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte veintitrés grados veintiún minutos once segundos Oeste, con una longitud para la cuerda de dos punto ochenta y cinco metros, longitud de curva de dos punto ochenta y siete metros; y un radio de seis punto setenta metros; Tramo cinco, Norte once grados cero cinco minutos catorce segundos Oeste con una distancia de punto cincuenta y siete metros; Tramo seis, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte veintitrés grados veintiún minutos once segundos Oeste, con una longitud para la cuerda de tres punto diez metros, longitud de curva de tres punto trece metros; y un radio de siete punto treinta metros;. Tramo siete, Norte treinta y cinco grados treinta y siete minutos cero nueve segundos Oeste con una distancia de un punto treinta y tres metros; Tramo ocho, Norte sesenta y tres grados cincuenta y nueve minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de veinticinco punto cuarenta metros; Tramo nueve, Norte sesenta y un grados treinta y un minutos cincuenta y seis segundos Oeste con una distancia de trece punto cero cuatro metros; Tramo diez, Norte sesenta y dos grados treinta y ocho minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de veinticinco punto veintiocho metros; Tramo once, Norte sesenta y un grados treinta y un minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de

catorce punto cuarenta y cinco metros; Tramo doce, Norte sesenta y un grados cincuenta y cinco minutos cincuenta y un segundos Oeste con una distancia de once punto cero ocho metros; colindando con los siguientes propietarios: Resto del terreno, Manuel Alberto Ángel Rodríguez y José Antonio Argueta Segura. **LINDERO PONIENTE:** Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por cinco tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cero nueve grados veintiocho minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de cuatro punto noventa y un metros; Tramo dos, Norte cero nueve grados doce minutos cero cero segundos Este con una distancia de cuatro punto treinta y nueve metros; Tramo tres, Norte cero siete grados cero seis minutos cero seis segundos Este con una distancia de cuatro punto setenta y cuatro metros; Tramo cuatro, Norte cero nueve grados treinta y nueve minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de seis punto veinte metros; Tramo cinco, Norte dieciocho grados veinticinco minutos treinta y un segundos Este con una distancia de nueve punto cuarenta metros; colindando con Calle Las Dispensas de por medio. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. **III) RESTO:** El inmueble general después de segregar las dos porciones antes relacionadas ha quedado reducido a una extensión superficial de **TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS** equivalentes a CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA PUNTO OCHENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS, inmueble sin número, ubicado en Cantón Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad. El vértice Nor Poniente que es el punto de partida de esta descripción técnica tiene las siguientes coordenadas: NORTE doscientos setenta y cuatro mil trescientos dieciocho punto cero un, ESTE cuatrocientos setenta mil doscientos ochenta y cinco punto ochenta y siete, cuya descripción es la siguiente: **LINDERO NORTE:** Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por veinticuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur sesenta y tres grados veintisiete minutos cincuenta y siete segundos Este con una distancia de quince punto cuarenta y nueve metros; Tramo dos, Sur sesenta y siete grados cero nueve minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de veinte punto noventa y tres metros; Tramo tres, Sur sesenta y ocho grados treinta y nueve minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de doce punto treinta y tres metros; Tramo cuatro, Sur sesenta y ocho grados cero dos minutos veinticinco segundos Este con una distancia de siete punto catorce metros; Tramo cinco, Sur cincuenta y nueve grados diecinueve minutos veintiocho segundos Este con una distancia de diecinueve punto setenta y cinco metros; Tramo seis, Sur setenta y tres grados cero siete minutos

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

DOS COLONES

cero nueve segundos Este con una distancia de siete punto setenta y dos metros; Tramo siete, Sur sesenta y cinco grados cuarenta y siete minutos treinta y dos segundos Este con una distancia de doce punto cuarenta y siete metros; Tramo ocho, Sur sesenta y seis grados cero tres minutos cero siete segundos Este con una distancia de veintiún punto cincuenta y seis metros; Tramo nueve, Sur sesenta y nueve grados dieciséis minutos catorce segundos Este con una distancia de veintidós punto setenta y nueve metros; Tramo diez, Sur sesenta y siete grados treinta y cuatro minutos cuarenta y ocho segundos Este con una distancia de dieciocho punto sesenta y cuatro metros; Tramo once, Sur sesenta y siete grados treinta minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de doce punto ochenta y cinco metros; Tramo doce, Norte cero cinco grados cuarenta y siete minutos diez segundos Oeste con una distancia de veintitrés punto treinta y ocho metros; Tramo trece, Norte cero ocho grados treinta y seis minutos dieciocho segundos Oeste con una distancia de siete punto treinta y seis metros; Tramo catorce, Sur cincuenta y nueve grados cero cinco minutos dieciséis segundos Este con una distancia de tres punto sesenta metros; Tramo quince, Sur cuarenta y un grados catorce minutos veintisiete segundos Este con una distancia de doce punto cero cero metros; Tramo dieciséis, Sur cuarenta y cuatro grados cincuenta y cinco minutos cero dos segundos Este con una distancia de diez punto cincuenta y cuatro metros; Tramo diecisiete, Sur cincuenta y ocho grados veintitrés minutos treinta y un segundos Este con una distancia de cinco punto noventa y nueve metros; Tramo dieciocho, Sur sesenta grados doce minutos cero cero segundos Este con una distancia de nueve punto cuarenta y cuatro metros; Tramo diecinueve, Sur treinta grados treinta minutos cero ocho segundos Este con una distancia de dos punto treinta y seis metros; Tramo veinte, Sur cero seis grados treinta y un minutos treinta segundos Oeste con una distancia de tres punto sesenta y un metros; Tramo veintiún, Sur cuarenta y seis grados treinta y ocho minutos diez segundos Este con una distancia de diez punto cincuenta y cuatro metros; Tramo veintidós, Sur sesenta y siete grados cero dos minutos cero tres segundos Este con una distancia de cuatro punto cero seis metros; Tramo veintitrés, Sur cuarenta y ocho grados treinta y ocho minutos veinticuatro segundos Este con una distancia de un punto setenta y ocho metros; Tramo veinticuatro, Sur dieciocho grados cuarenta y cinco minutos treinta segundos Este con una distancia de un punto veintiocho metros; colindando con los siguientes propietarios: Moisés Castro Maceda, Florentina Barrera de Pérez, Lidia Pérez, Israel Pérez Gómez, Zayda Noemí León de Orellana, Jorge Alberto Orellana Pérez, Janeth Guadalupe Gómez de Cruz, Calle Antigua a San José Villanueva de por medio y Parcela Dos mil doscientos setenta y tres. **LINDERO ORIENTE:** Partiendo

del vértice Nor Oriente está formado por quince tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cero nueve grados treinta y cuatro minutos cuarenta y seis segundos Oeste con una distancia de un punto dieciséis metros; Tramo dos, Sur veintiún grados cero ocho minutos cincuenta y ocho segundos Oeste con una distancia de tres punto ochenta metros; Tramo tres, Sur diecinueve grados cuarenta y dos minutos veinticuatro segundos Oeste con una distancia de seis punto setenta y tres metros; Tramo cuatro, Sur dieciséis grados dieciocho minutos treinta segundos Oeste con una distancia de catorce punto cero cinco metros; Tramo cinco, Sur once grados cuarenta y dos minutos cincuenta y siete segundos Oeste con una distancia de trece punto noventa y un metros; Tramo seis, Sur catorce grados cero nueve minutos once segundos Oeste con una distancia de siete punto cincuenta y seis metros; Tramo siete, Sur sesenta y siete grados cuarenta y cinco minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de un punto setenta y siete metros; Tramo ocho, Sur ochenta grados veintidós minutos cuarenta y ocho segundos Oeste con una distancia de siete punto doce metros; Tramo nueve, Sur setenta y nueve grados quince minutos veintiséis segundos Oeste con una distancia de trece punto cincuenta y nueve metros; Tramo diez, Sur cero tres grados veinticuatro minutos treinta segundos Este con una distancia de quince punto setenta y tres metros; Tramo once, Sur cero tres grados cero nueve minutos cuarenta y dos segundos Este con una distancia de diecisiete punto veintidós metros; Tramo doce, Sur cero seis grados cero cinco minutos quince segundos Este con una distancia de siete punto ochenta y seis metros; Tramo trece, Sur cero cinco grados cuarenta y siete minutos cero tres segundos Este con una distancia de veintiún punto cuarenta y dos metros; Tramo catorce, Sur cero seis grados trece minutos cuarenta y cuatro segundos Este con una distancia de veinticuatro punto veintiséis metros; Tramo quince, Sur cero siete grados cuarenta y siete minutos cero siete segundos Este con una distancia de veintiún punto noventa y cuatro metros; colindando con los siguientes propietarios: Parcela mil diecinueve, Parcela mil veinte, Parcela mil veintiuno, Parcela tres mil cuatrocientos sesenta y nueve, Julio Saravia y Manuel Rivas Estrada. **LINDERO SUR:** Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por veintitrés tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte sesenta y nueve grados cincuenta minutos cuarenta y nueve segundos Oeste con una distancia de veintiún punto treinta y cinco metros; Tramo dos, Norte sesenta y ocho grados veinticuatro minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto cuarenta y cuatro metros; Tramo tres, Norte sesenta y siete grados dieciocho minutos diez segundos Oeste con una distancia de cinco punto ochenta metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y siete grados quince minutos

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

once segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto cuarenta y un metros; Tramo cinco, Norte sesenta y dos grados treinta y siete minutos treinta segundos Oeste con una distancia de dieciséis punto setenta y nueve metros; Tramo seis, Norte sesenta y ocho grados cincuenta y seis minutos cero cero segundos Oeste con una distancia de catorce punto setenta y siete metros; Tramo siete, Norte sesenta y seis grados cero seis minutos dieciocho segundos Oeste con una distancia de doce punto diez metros; Tramo ocho, Norte sesenta y un grados cincuenta y siete minutos cuarenta y un segundos Oeste con una distancia de doce punto once metros; Tramo nueve, Norte setenta grados treinta y cuatro minutos treinta y nueve segundos Oeste con una distancia de doce punto ochenta metros; Tramo diez, Norte sesenta y cuatro grados cincuenta y un minutos veintiún segundos Oeste con una distancia de nueve punto ochenta y cinco metros; Tramo once, Norte sesenta y tres grados dieciséis minutos cero seis segundos Oeste con una distancia de ocho punto noventa y cuatro metros; Tramo doce, Norte sesenta y cuatro grados cincuenta y nueve minutos cuarenta y nueve segundos Oeste con una distancia de cuatro punto cincuenta y tres metros; Tramo trece, Norte sesenta y seis grados cuarenta y ocho minutos veintiún segundos Oeste con una distancia de veinticuatro punto cero cinco metros; Tramo catorce, Norte sesenta y siete grados treinta y tres minutos cincuenta y siete segundos Oeste con una distancia de nueve punto setenta y cuatro metros; Tramo quince, Norte sesenta y cinco grados treinta y ocho minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de ocho punto veintisiete metros; Tramo dieciséis, Norte setenta grados veintidós minutos catorce segundos Oeste con una distancia de ocho punto sesenta metros; Tramo diecisiete, Norte sesenta y cuatro grados cincuenta y cuatro minutos cincuenta y siete segundos Oeste con una distancia de ocho punto ochenta y cinco metros; Tramo dieciocho, Norte sesenta y seis grados diecisiete minutos cincuenta y tres segundos Oeste con una distancia de diecisiete punto trece metros; Tramo diecinueve, Norte sesenta y ocho grados cero cero minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de doce punto sesenta y siete metros; Tramo veinte, Norte sesenta y seis grados cincuenta y tres minutos treinta y tres segundos Oeste con una distancia de doce punto ochenta y dos metros; Tramo veintiún, Norte sesenta y ocho grados diecinueve minutos veintisiete segundos Oeste con una distancia de ocho punto sesenta metros; Tramo veintidós, Norte sesenta y ocho grados cincuenta minutos treinta y seis segundos Oeste con una distancia de doce punto cuarenta y seis metros; Tramo veintitrés, Norte sesenta y siete grados cuarenta y seis minutos diecisiete segundos Oeste con una distancia de once punto setenta y un metros; colindando con los siguientes propietarios: José Mauricio Fuentes Góngora, Jorge Alberto Sosa

Gonzáles, Yanira Elisabeth López Tejada; Bernardo Antonio Avilés Carranza, La Alcancia, S.A. de C.V., Parcela setecientos treinta y dos. Gladys Lovelia Guillén de Salomón, Benedicto Ramírez Ramírez, María Irna Solórzano, Lázaro Monteagudo, Teresa de Jesús Chiquillo López, María Auxiliadora Rivas Hernández, Calle de acceso, Susana Elizabeth Cisnado de Tamayo y José Osbaldo Canizales. **LINDERO PONIENTE:** Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por dieciocho tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veintidós grados trece minutos cuarenta y ocho segundos Este con una distancia de cinco punto treinta y nueve metros; Tramo dos, Norte cero siete grados veintinueve minutos veintidós segundos Este con una distancia de doce punto cincuenta y seis metros; Tramo tres, Norte cero nueve grados cero cuatro minutos diez segundos Este con una distancia de nueve punto ochenta y tres metros; Tramo cuatro, Norte cero cinco grados veintiún minutos diecinueve segundos Este con una distancia de siete punto cuarenta metros; Tramo cinco, Norte cero ocho grados once minutos cuarenta y tres segundos Este con una distancia de trece punto noventa y dos metros; Tramo seis, Norte cero ocho grados cero un minutos treinta y un segundos Este con una distancia de once punto treinta y cinco metros; Tramo siete, Norte cero seis grados doce minutos cero nueve segundos Este con una distancia de doce punto diez metros; Tramo ocho, Norte cero cinco grados treinta y seis minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de cuatro punto veinticuatro metros; Tramo nueve, Sur sesenta y tres grados cincuenta y nueve minutos cero cinco segundos Este con una distancia de un punto cuarenta y cinco metros; Tramo diez, Sur treinta y cinco grados treinta y siete minutos cero nueve segundos Este con una distancia de un punto treinta y tres metros; Tramo once, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur veintitrés grados veintiún minutos once segundos Este, con una longitud para la cuerda de tres punto diez metros, longitud de curva de tres punto trece metros; y un radio de siete punto treinta metros; Tramo doce, Sur once grados cero cinco minutos catorce segundos Este con una distancia de punto cincuenta y siete metros; Tramo trece, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur veintitrés grados veintiún minutos once segundos Este, con una longitud de cuerda de dos punto ochenta y cinco metros, longitud de curva de dos punto ochenta y siete metros; y un radio de seis punto setenta metros; Tramo catorce, Sur treinta y cinco grados treinta y siete minutos cero nueve segundos Este con una distancia de diecinueve punto sesenta y nueve metros; Tramo quince, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Sur cincuenta grados treinta y tres minutos veintidós segundos Este, con una longitud de cuerda de once punto cincuenta metros, longitud de curva de once punto sesenta y tres metros; y un radio de

Impresos Quijano, S.A. de C.V. PBX: 2212-9600 - Tiraje de 28,466.001 al 29,466.000 - 9/2024

PAPEL PARA PROTOCOLO

SETENTA Y NUEVE

M. DE H.

DOS COLONES

N° 28555379

veintidós punto treinta metros; Tramo dieciséis, Sur sesenta y cinco grados veintinueve minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de dieciséis punto cincuenta y seis metros; Tramo diecisiete, Norte veinticuatro grados treinta y un minutos cero ocho segundos Este con una distancia de catorce punto ochenta metros; Tramo dieciocho, Norte veinticuatro grados treinta y tres minutos treinta y siete segundos Este con una distancia de ochenta y un punto cincuenta y cinco metros; colindando con los siguientes propietarios: José María Rivas Arias, José Antonio Argueta Segura, Manuel Alberto Ángel Rodríguez, Segregación Porción Dos y Segregación Porción Uno. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto donde se inició esta descripción. Yo la Suscrita Notario, hago constar, que hice al compareciente lo estipulado en el artículo treinta y nueve de la ley del notariado y de la obligación de inscribir el presente instrumento en el Registro de la Propiedad correspondiente. Así se expresó el compareciente, a quien le expliqué los efectos legales del presente instrumento y leído que le hube íntegramente todo lo escrito, en un solo acto, sin interrupción, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**


KRISSIA MARIA LAGUARDIA DE CASTILLO
NOTARIO
REPUBLICA DE
EL SALVADOR

SO ANTE MÍ del folio SETENTA Y UNO FRENTE al folio SETENTA Y NUEVE FRENTE del Libro **DIECINUEVE** de mi Protocolo, que vence el veinticuatro de octubre de dos mil veinticinco. Y para ser entregado a la sociedad **DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **DESARROLLADORA RENNES, S.A. DE C.V.** extiendo, firmo y sello el presente **TESTIMONIO**, en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, el día diecinueve de marzo del dos mil veinticinco.






EL SALVADOR EN AMERICA CENTRAL

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 10617718

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
DESMEMBRACION EN CABEZA DE SU DUEÑO

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 10:49:48 horas, del día cinco de Mayo del año dos mil veinticinco, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

Matrícula Original: 30243061-00000, con un área de 36,819.1500 metros cuadrados , ubicada en INMUEBLE S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS.- correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD en el asiento 7

Inmueble(s) Desmembrados:

1.- 30370088-00000, con un área de 8,130.9500 metros cuadrados , ubicada en PORCION 1, SEGREGADO DEL S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS.- Correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD en el asiento 1

2.- 30370089-00000, con un área de 3,130.2700 metros cuadrados , ubicada en PORCION 2, SEGREGADO DEL S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS.- Correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD en el asiento 1

A Favor de

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

Resolución : INSCRÍBASE EL ANTERIOR INSTRUMENTO PÚBLICO DE DESMEMBRACIÓN EN CABEZA DE SU DUEÑO DE CONFORMIDAD A INFORME TÉCNICO FAVORABLE DE LA OFICINA DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL Y A PLANO REVISADO POR LA MISMA OFICINA CATASTRAL, CONFORME AL ART. 686 ORDINAL PRIMERO DEL CÓDIGO CIVIL, ART. 13 INC. PRIMERO,61 LIT. A) Y 72 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.- SE DESMEMBRAN DOS PORCIONES QUE CONSTITUYEN FINCAS SEPARADAS DEL INMUEBLE GENERAL Y SE GENERAN PARA LAS MISMAS LAS MATRÍCULAS 30370088-00000 Y LA 30370089-00000.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación Nº **202505013103** a las 15:14:18 horas, del día ocho de Abril del año dos mil veinticinco. La Libertad, Cinco de Mayo del año Dos Mil VeintiCinco .-

Lic. David Aquino Roque
REGISTRADOR AUXILIAR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMÉRICA CENTRAL
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

RESOLUCIÓN MARN-NFA536-2024-R-12-2025

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los **ocho días** del mes de **enero** de **dos mil veinticinco.** Vistas las diligencias promovidas por el Ingeniero José Alejandro Gerardo Bellegarrigue Pocasangre, quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, titular del proyecto denominado: **"TORRE FLORELI".** EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CONSIDERANDO:

I. Que se ha analizado la información presentada en el expediente administrativo del proyecto "TORRE FLORELI", iniciado con la presentación del formulario ambiental, en fecha quince de marzo de dos mil veinticuatro y documentación anexa; y se ha evaluado la envergadura y la naturaleza del impacto potencial a ser causado por la ejecución del proyecto, el cual ha sido categorizado como de impacto ambiental potencial leve, de conformidad con lo establecido en el Dictamen Técnico de fecha siete de enero de dos mil veinticinco, por lo que es procedente emitir la resolución que conforme derecho corresponde.

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

POR TANTO,

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

RESUELVE:

1. Que el proyecto denominado "TORRE FLORELI", ubicado en Asiento No.2, calle Las Dispensas, cantón Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad; El proyecto se desarrollará en un inmueble con una superficie de 48,227.58 m², sin embargo, el proyecto ocupará una superficie de 13,658.08 m². La construcción y posterior funcionamiento de un condominio habitacional vertical, formado por un (1) edificio de apartamentos con doce (12) niveles de apartamentos más un (1) nivel de azotea. Dicho condominio contará además con los siguientes componentes: Área de circulación, edificio para estacionamientos, área para

estacionamiento, áreas de apoyo, zona de equipamiento (PTAR, Pozo A.P.), área verde recreativa, área verde, zona de protección de la quebrada y zona verde a conservar, y cuyo titular es la sociedad DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el Ingeniero José Alejandro Gerardo Bellegarrigue Pocasangre. Dicho proyecto cuenta con un impacto ambiental potencial leve, por lo que, **NO REQUIERE DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

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

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

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

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

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
GOBIERNO DE EL SALVADOR

Firmado digitalmente por:
CARLOS ANDRES
SCHONENBERG LLACH

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
GOBIERNO DE EL SALVADOR

Firmado digitalmente por:
VIRGINIA MARICELA
ROMERO CHAVEZ

Elaboró Resolución.

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

DICTAMEN TÉCNICO DEL PROYECTO "TORRE FLORELI"

I. DATOS GENERALES

Número de expediente:	NFA536-2024
Nombre del proyecto:	TORRE FLORELI
Titular:	DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
Representante legal:	Ingeniero José Alejandro Gerardo Bellegarrigue Pocasangre
Ubicación del proyecto:	Asiento No.2, calle Las Dispensas, cantón Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad
Coordenada geográfica:	(13.58979195017236, -89.27608449529565)

II. ANTECEDENTES*

Fecha de ingreso del Formulario Ambiental (FA):	15 de marzo de 2024
Fecha de inspección:	7 de mayo de 2024
Fecha y referencia de emisión de Informe de observaciones:	8 de mayo de 2024 MARN-DEC-GEA-NFA536-2024-843-2024
Fecha de ingreso a observaciones	20 de agosto de 2024
Fecha de ingreso de información adicional cambio de nombre del proyecto y titular	18 de noviembre de 2024
Fecha de emisión de requerimiento de convenio de compensación ambiental	22 de noviembre de 2024, referencia MARN-DEC-GEA-NFA536-2024-2390-2024
Fecha de ingreso de compensación ambiental	16 de diciembre de 2024

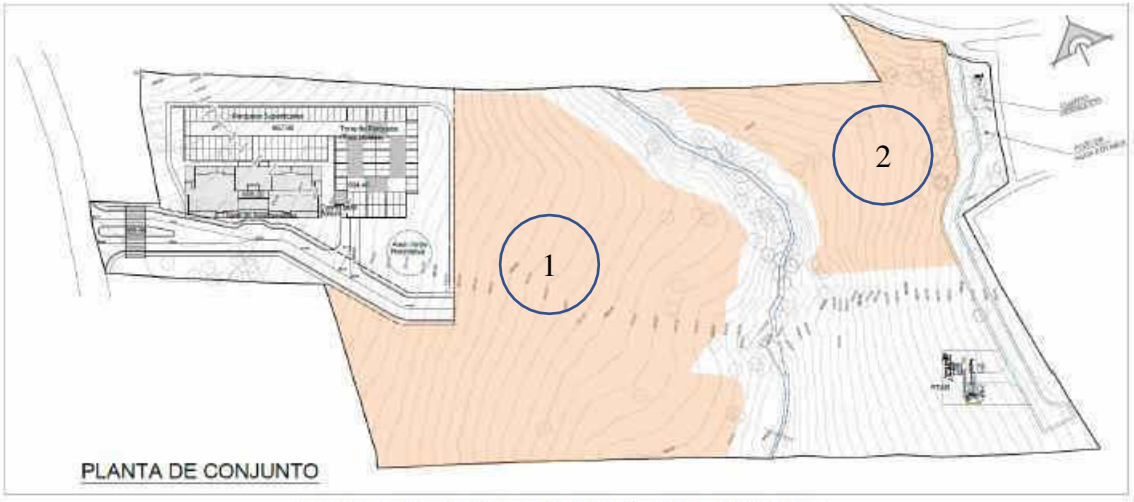
III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto se desarrollará en un inmueble con una superficie de 48,227.58 m^2, sin embargo, el proyecto ocupará una superficie de 13,658.08 m^2. la construcción y posterior funcionamiento de un condominio habitacional vertical, formado por un (1) edificio de apartamentos con doce (12) niveles de apartamentos más un (1) nivel de azotea. Dicho condominio contará además con los siguientes componentes: Área de circulación, edificio para estacionamientos, área para estacionamiento, áreas de apoyo, zona de equipamiento (PTAR, Pozo A.P.), área verde recreativa, área verde, zona de protección de la quebrada y zona verde a conservar.



Figura No.1. Imagen satelital de ubicación del proyecto Google Earth.

En el área del terreno del proyecto se dejan dos áreas de Uso futuro áreas 1 y 2 con un total de 23,005.68 metros cuadrados: Área 1 : 16,950.44 m² y Área 2: 6,055.24 m²



Esquema No. 7. Ubicación uso futuro. Ilustrativo.
Fuente: Información proporcionada por el Titular del proyecto.

IV. ANÁLISIS TÉCNICO

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

CONDICIÓN DEL SITIO	DESCRIPCIÓN
Zonificación Ambiental y Usos del Suelo	El proyecto se encuentra dentro de las Directrices para la zonificación ambiental y los usos del suelo de la Franja Costero Marina Decreto Ejecutivo No. 59. El proyecto se encuentra dentro de los usos siguientes: - Zona de Protección y aprovechamiento. - Zona edificada De acuerdo a los estudios técnicos presentados, se concluye lo

	siguiente: Que los usos del suelo del entorno y las características de dicha zona, así como las actividades predominantes. El titular ha propuesto medidas ambientales para garantizar la viabilidad ambiental del proyecto, tales como: zona de protección de la zona de la quebrada, planta de tratamiento

Compensación Ambiental

IMPACTOS A COMPENSAR	DESCRIPCIÓN
Afectación a la cobertura vegetal	Tala de 31 árboles
Impermeabilización del suelo	0.91 hectárea por impermeabilización
Afectación al paisaje y vida silvestre	2.52 hectáreas por afectación al paisaje y vida silvestre de la huella del proyecto
TIPO DE COMPENSACIÓN	
Externa.	La compensación ambiental se realizará a través de un convenio con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) por un monto de NUEVE MIL CIENTO VEINTISÉIS 21/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$9,126.21).

Factibilidades y servicios básicos del proyecto

FACTIBILIDAD	AUTORIDAD COMPETENTE	DESCRIPCIÓN
Factibilidad de Proyecto de Parcelación (Calificación del Lugar, Línea de Construcción, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias y Revisión Vial y Zonificación)	Expediente N°076-23-FP de fecha 18 de octubre de 2023, otorgada por Oficina de Planificación Urbana Alcaldía Municipal de San José Villanueva.	Aguas Lluvias: de acuerdo al plano Anexo 1 detalle de sistema de retención, de fecha julio de 2024, el proyecto contará con las obras de Impacto Hidrológico Controlado (IHC): 2. El punto de descarga autorizado por la autoridad competente se ubica en Quebrada La Ceiba..

Manejo de aguas residuales ordinarias:

TIPO DE SISTEMA	DESCRIPCIÓN
Sistema colectivo Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).	Planta de tratamiento con un sistema REACTOR MBBR Tratamiento primario Tratamiento secundario Cámara de Cloración – Dosificación de cloro Tratamiento para reutilización de agua residual Tratamiento de Lodos Cuenta con su manual de operación y mantenimiento. Punto de descarga : 13° 35´ 20.7", -89° 16´ 22.2"

Abastecimiento de agua potable.

Establecer el tipo de suministro.

- "El proyecto será autoabastecido por medio de un pozo (propio), ubicado en las coordenadas

13° 35´ 20".648, -89° 16´ 22".332

V. SOBRE LOS CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN

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

*Cabe aclarar que el presente proyecto no presentó ningún criterio con impacto ambiental potencial Moderado o Alto.

Sobre los criterios de categorización generales.

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

Tipo de Criterio	Criterio	PIAB	PIAL	PIAMA	Condición de Proyecto
CC	En el sitio del proyecto se ha identificado fauna o flora amenazada o en peligro de extinción.	No	Si (6)	Si	En el área no se afectará flora o fauna amenazada o en peligro de extinción, ya que el inmueble no se talará especies amenazado o en peligro de extinción la zona se encuentra a sus alrededores con zona edificada
CIA	Afectación de la cobertura Arbórea (número de árboles con DAP ≥50 CM	Ningún árbol afectado	**1 árbol o más (4)**	1 árbol o más	En el proyecto se talarán 31 árboles y se realizará compensación ambiental externa con la Autoridad Salvadoreña del Agua.

Tabla 2. Evaluación de criterios asociados a la etapa de construcción.

Tipo de Criterio	Criterio	PIAB	PIAL	PIAMA	Condición de Proyecto
CC	Área del proyecto.	Hasta 10,000.00 m^2	**Hasta 50,000.00 m^2 (6)**	Más 50,000.00 m^2	El proyecto posee un área total de terreno de 48,227.58 y la huella del proyecto es de 13,658.08 m^2.

Tabla 3. Evaluación de criterios asociados a las aguas residuales de tipo ordinario.

Tipo de Criterio	Criterio	PIAB	PIAL	PIAMA	Condición de Proyecto

CC	Caudal total de aguas residuales generadas	Hasta 9 m^3/día	Hasta 100 m^3/día (6)	Más de 100 m^3/100	El proyecto tendrá un caudal de descarga de 89.5 m^3/día
CC	Descarga de vertidos en quebrada, más o propuesta de reuso externo	No	Si (6)	Si	El proyecto descargará en la Quebrada la Ceiba, y también tendrá un reuso de aproximadamente de 7.2 m^3/día, en áreas verdes

Evaluación global de los criterios de categorización

Impacto ambiental potencial	Valor mínimo requerido para la categoría	Condición de Proyecto
Potencial Impacto Ambiental Leve (PIAL)	6	28

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

VI. CONCLUSIÓN

Después de realizada la evaluación ambiental del Formulario Ambiental, respuestas a las observaciones emitidas a dicho formulario, e información adicional del proyecto NFA536-2024 "TORRE FLORELI", el cual se encuentra ubicado en Asiento No.2, calle Las Dispensas, cantón Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad; y los criterios de categorización de actividades, obras o proyecto, emitidos mediante Acuerdo Nº 277, publicado en el Diario Oficial Número 149, Tomo Nº 416, de fecha 15 de agosto de 2017 y el Decreto Ejecutivo No.8, de Modificación de Criterios de Categorización de Actividades, Obras o Proyectos, publicado en el Diario Oficial número 216, Tomo Nº421, de fecha 19 de noviembre de 2018, asociados al mismo, y detallados en el romano V. SOBRE LOS CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN; por lo que, se determina que los impactos relacionados con la ejecución del proyecto son **leves** de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial, por tanto, **NO REQUIERE DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

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

CONDICIONES DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO

1. La titular debe ejecutar el proyecto según lo especificado en el Formulario Ambiental y documentación adicional, la cual sirvió de fundamento para este dictamen.
2. Obtener la autorización para el suministro de agua potable emitida por la autoridad competente.
3. Durante la ejecución del proyecto, la titular es responsable del manejo de las aguas lluvias que se generen en el proyecto, debiendo establecer obras para la canalización de las mismas, de manera tal que no perjudiquen los terrenos colindantes.
4. Durante la etapa de ejecución del proyecto, la titular es responsable del manejo de las aguas residuales que se generen en la zona, debiendo dotar de uno o dos sanitarios portátiles por cada 25 trabajadores para la disposición de las aguas residuales.

5. Los materiales provenientes de la limpieza, descapote, y cualquier otro residuo o desecho generado en la etapa de preparación del sitio, deberán ser depositados en el área de disposición de materiales térreos, debiendo contar con un registro del material depositado y los volúmenes y presentar los registros cuando sean requeridos por personal de esta Cartera de Estado.

6. La titular deberá cumplir con el Reglamento técnico salvadoreño, aguas residuales, Parámetros de calidad de aguas residuales para descarga y manejo de lodos residuales RTS 13.05.01:18.

7. Es responsabilidad del administrador de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), el mantenimiento preventivo y correctivo en la etapa de Funcionamiento.

8. Es responsabilidad de la titular realizar las correcciones que correspondan, para subsanar las siguientes condiciones:
   - Actividades no previstas.
   - Impactos ambientales adversos no contemplados, que surjan durante la ejecución del proyecto.

9. La titular es responsable de prevenir, eliminar, corregir, atender, compensar o potenciar, cualquier impacto adverso no identificado que surja de la ejecución del proyecto.

10. Cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto, la titular deberá presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente.

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

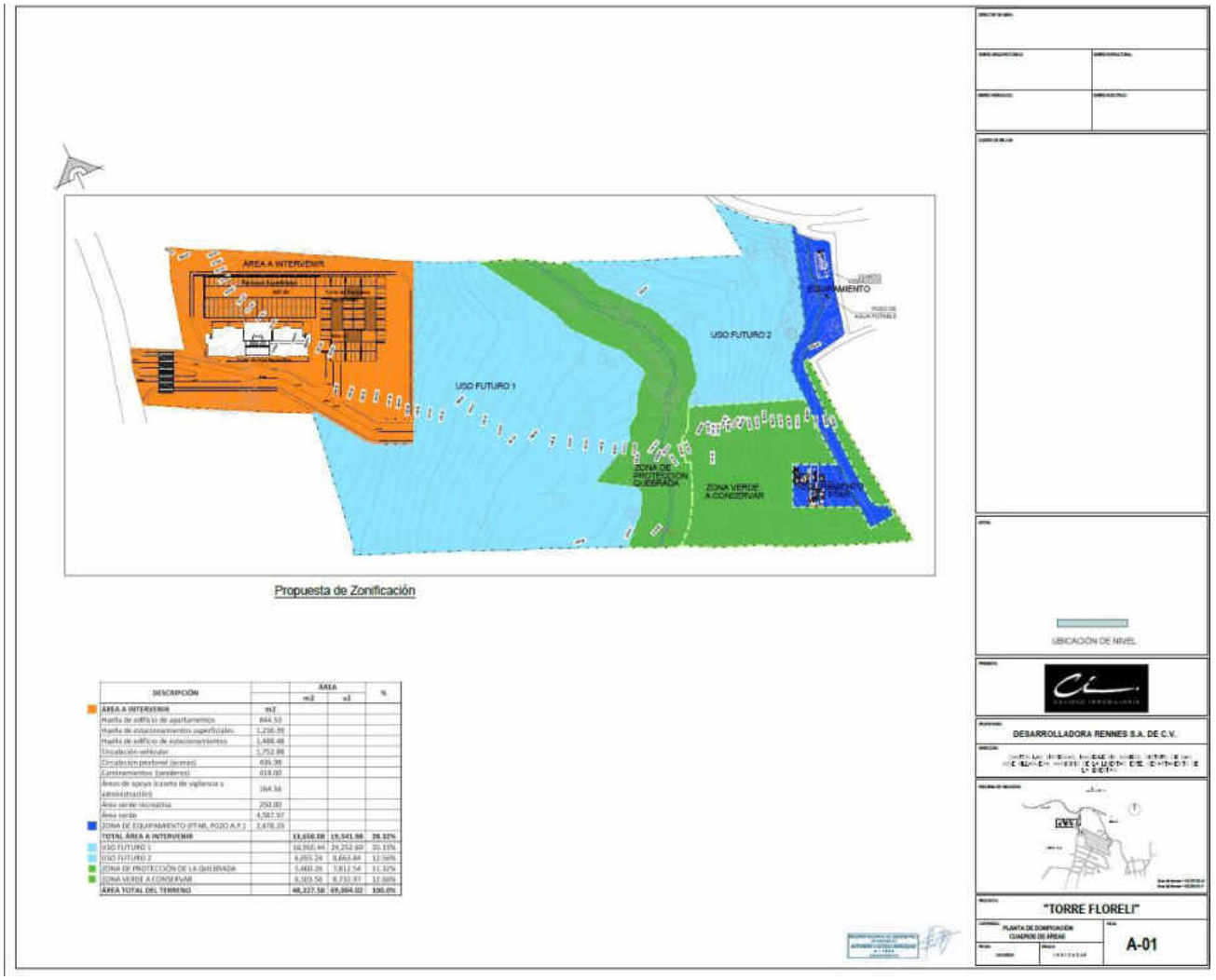
Las condiciones establecidas en el presente dictamen son de cumplimiento obligatorio para la titular, en la ejecución del proyecto y su incumplimiento faculta a este Ministerio a iniciar los procedimientos administrativos establecidos en la Ley del Medio Ambiente y su Reglamento

Forman parte del presente Dictamen Técnico los anexos No. 1,2,3.

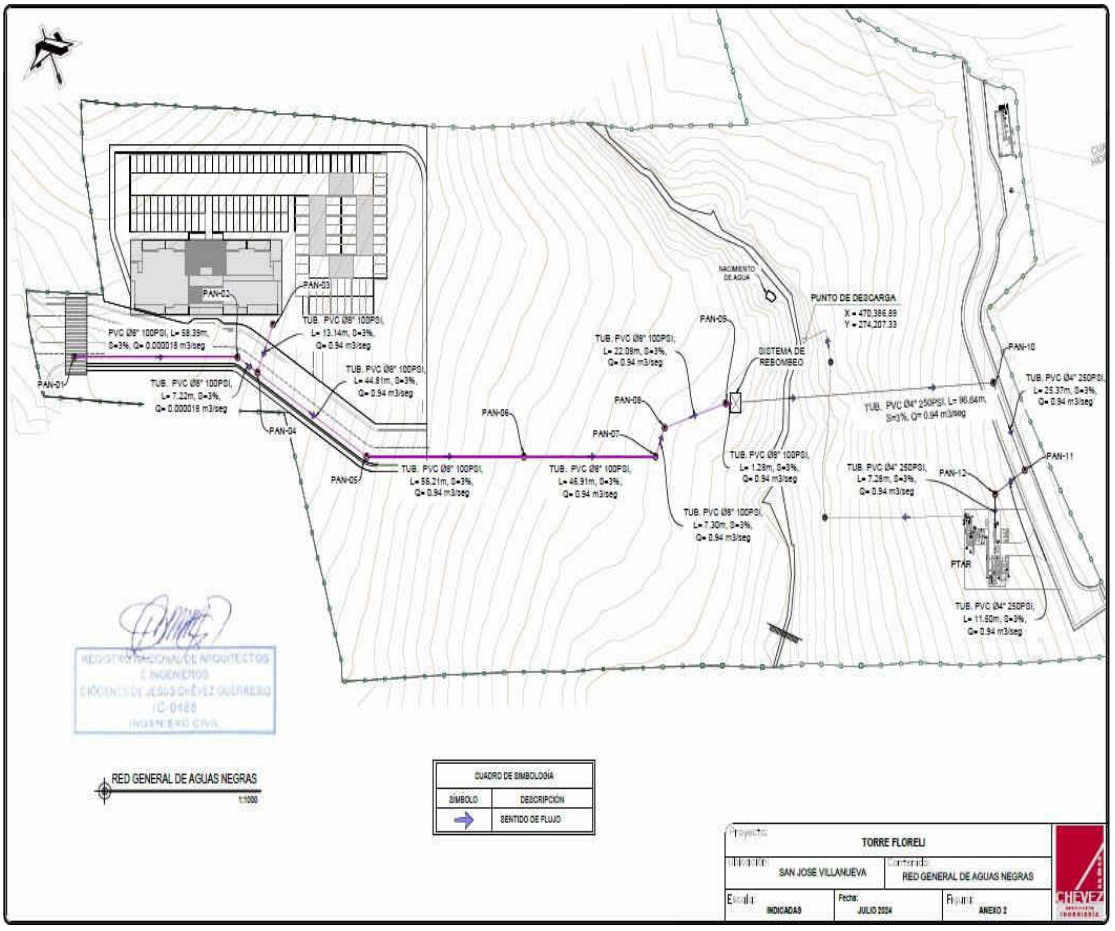
San Salvador, 07 de enero de 2025

Evaluado por: Técnico en Evaluación Ambiental	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES Firmado digitalmente por: LORENA EVELYN ORELLANA MOREIRA
Visto Bueno: Gerente de Evaluación Ambiental	MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES Firmado digitalmente por: LUISA MARIA CAÑAS VILLACORTA

Anexo N.1 Plano de huella del proyecto NFA536-2024 "TORRE FLORELI"



Anexo N.2 Plano de manejo de aguas residuales y ubicación de planta de tratamiento NFA536-2024 TORRE FLORELI



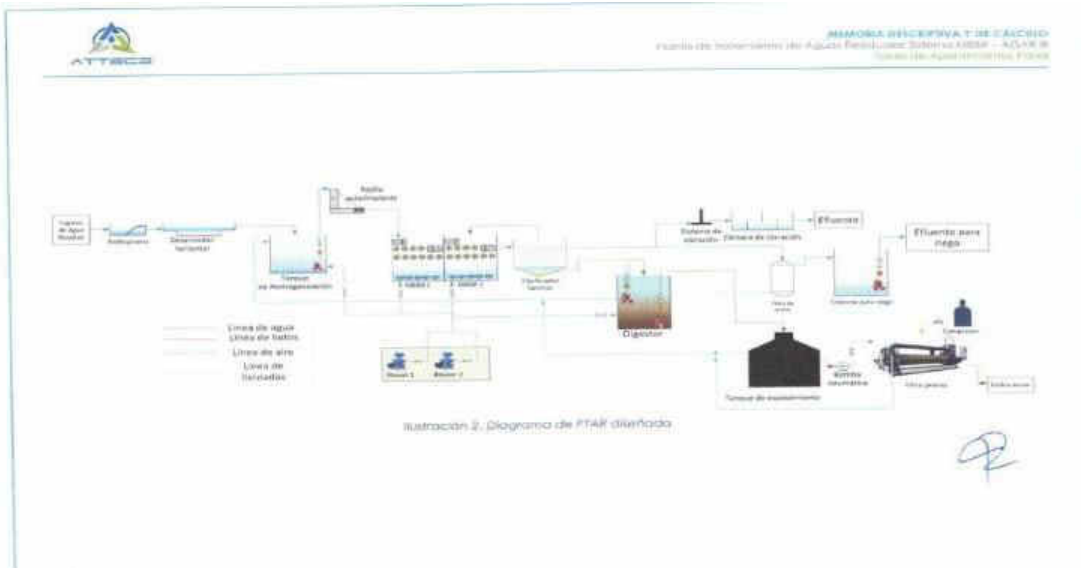
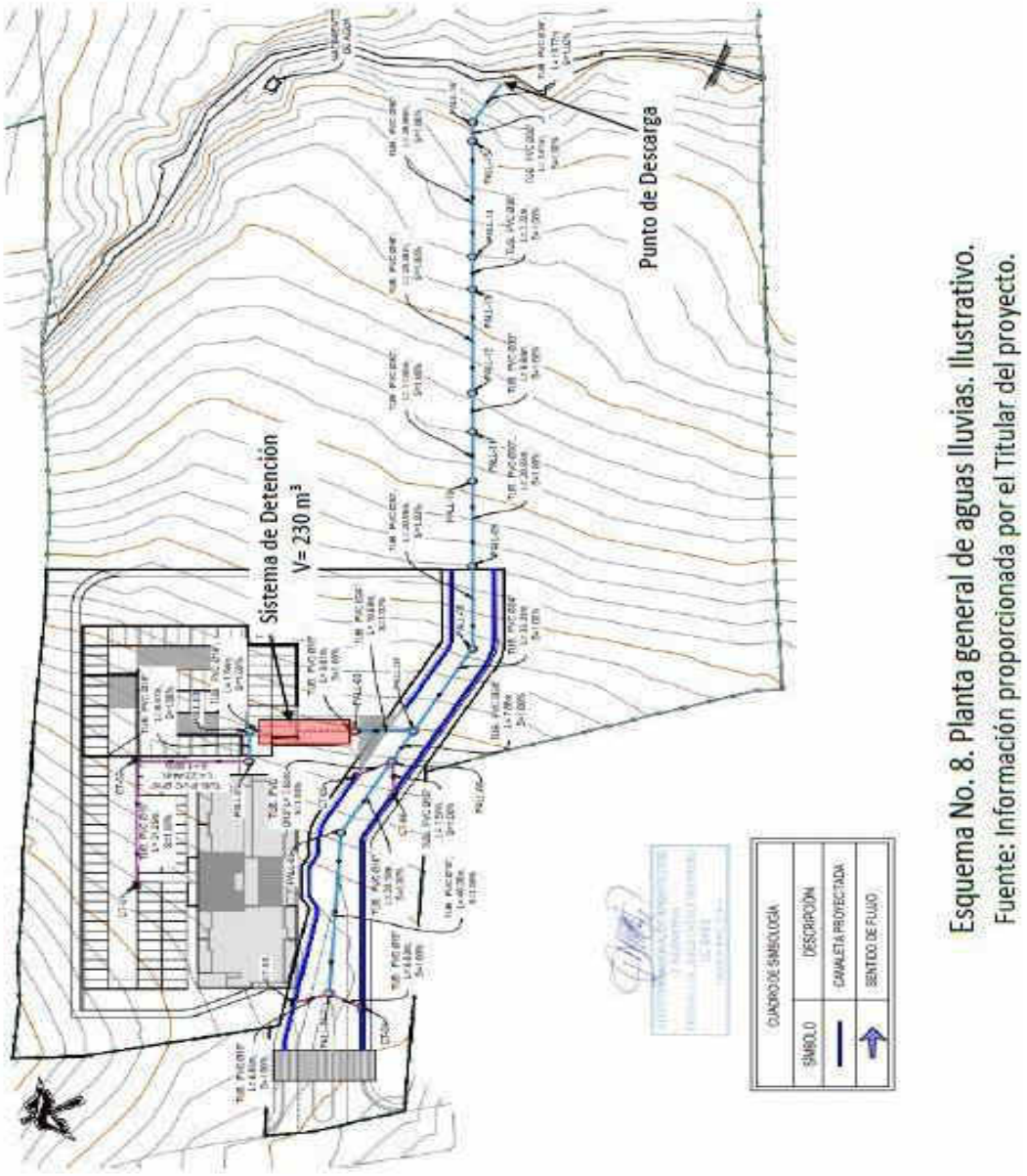


Ilustración 2. Diagrama de PTAR diseñada

Anexo 3 manejo de aguas lluvias y cajas de sistema de retención NFA536-2024 TORRE FLORELI



Esquema No. 8. Planta general de aguas lluvias. Ilustrativo.
Fuente: Información proporcionada por el Titular del proyecto.

Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO- ECONÓMICO

ELABORADO PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO 1 (FTIRTIZ 1)

Preparado para el desarrollo de un complejo de tres torres de apartamentos denominado: “TORRE FLORELI”, ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, San Jose Villanueva, La Libertad Este, La Libertad (3 inmuebles)
elaborado: 12 de junio de 2025 (actualizado el 16 de julio de 2025)

Elaborado por:
Lic. Santiago Arévalo Marroquín



Contenido

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO 5
   a. Identificación del Proyecto 5
      i. Nombre del Proyecto 5
      ii. Ubicación General del Proyecto 5
      iii. Tipo de Proyecto 6
   b. Destino del Proyecto 7
   c. Estatus Actual del Proyecto 7
   d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio 8
      i. Mercado Objetivo del Proyecto: 8
      ii. Desarrollos o Propiedades Similares en el Mercado 8
      iii. Nivel de Desempeño de la Competencia 8
      iv. Desempeño Financiero Proyectado 8
      v. Riesgo de los Accionistas 8
   e. Análisis de la Ubicación del Proyecto 9
   f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada 11
      i. ¿Es apropiado el sitio? 11
      ii. ¿Es la mejor propiedad? 12
      iii. ¿Hay servicios básicos? 12
      iv. ¿Acepta la comunidad vecina el desarrollo? 12
   g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto 12
2. ESTUDIOS DE MERCADO 13
   a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto 13
      i. Fuerzas de Mercado 13
      ii. Definición de Política de Demanda 15
   b. Análisis del Mercado Meta 16
   c. Análisis de Precio y Sensibilidad 18
   d. Análisis de Factores de Oferta 19
      i. Disponibilidad de Propiedades 19
      ii. Análisis de Absorción Neta 21
   e. Análisis de la Competencia 22
   f. Pautas de Comercialización y Venta 24

g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio 24

3. RIESGOS DEL PROYECTO 25

a. Riesgo de las Proyecciones Financieras 25

b. Riesgo de Siniestros 26

c. Riesgo de Ubicación 26

d. Riesgo de Financiamiento 27

e. Riesgo legal 28

f. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción 29

g. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicio Complementarios en el Proyecto 29

h. Riesgos Asociados a la Contracción de la Demanda en el Mercado Inmobiliario de El Salvador 30

i. Riesgo Ambiental 30

4. ASPECTOS TÉCNICOS 31

a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas 31

b. Cuadro de Valores 34

c. Levantamiento Topográfico 35

d. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos 36

e. Estudio del Impacto Ambiental 52

f. Estudio de Suelos 54

g. Resolución de Permiso de Construcción 58

5. ASPECTOS LEGALES 59

a. Propiedad del Inmueble 59

b. Certificación Extractada 60

c. Inventario de Permisos de Construcción y Demás Requeridos para el Inmueble 64

d. Ficha Catastral 65

e. Informe de los Contratos Suscritos 68

6. ASPECTOS FINANCIEROS 69

a. Determinación del Punto de Equilibrio 69

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos 70

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción por Apartamento 73

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto 74

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión 74

f. Proyecciones de Ventas e Ingresos 75

g. Proyecciones de Costos y Gastos 75

h. Flujos de Inversión y Rentabilidad 78

i. Avalúo de los Inmuebles 80

j. Lineamientos para el Financiamiento 81

7. CONCLUSIÓN 82

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

a. Identificación del Proyecto

i. Nombre del Proyecto

El proyecto en desarrollo se ha denominado “Torre FLORELI”. Este será desarrollado en tres fases cuyas especificaciones técnicas se detallan en el cuarto numeral del presente informe.

ii. Ubicación General del Proyecto

El proyecto se desarrollará en tres inmuebles contiguos a Residencial Miramar y El Encanto, Distrito de San José Villanueva, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad. El área total de los tres inmuebles a desarrollar asciende a 48,080.37 m2.

La zona está urbanizada y cuenta con topografía con pendientes de inclinación media. Se ubica en zona de desarrollos residenciales, cuenta con un acceso por medio de calle de pavimento en buen estado de mantenimiento. El acceso al proyecto se realizará por medio de Calle Las Dispensas.

A la fecha de elaboración del presente estudio, los inmuebles no cuentan con construcciones o mejoras permanentes.



iii. Tipo de Proyecto

El proyecto consta de tres torres, cada una con 12 niveles, con un total de 426 apartamentos en todo el complejo. A un costado de los apartamentos, se proyectan 4 niveles de estacionamientos y atrás de la torre un nivel en playa. El proyecto contará con tres tipologías:

- **Modelo de 1 habitación**



- **Modelo de 2 habitaciones**



- **Modelo de 3 habitaciones**



b. Destino del Proyecto

El proyecto es de carácter habitacional con construcción de vivienda vertical. Las torres contarán con diversas amenidades entre las cuales se incluyen: área de co-work, tutoría, gimnasio, área social, senderos, entre otras en un área total de terreno de 48,080.37 m2.

c. Estatus Actual del Proyecto

El proyecto actualmente se encuentra en pre constructiva, ya teniendo concluida la fase de obtención de permisos. A la fecha de elaboración de este informe, el inmueble no cuenta con construcciones ni mejoras permanentes.

En el capítulo quinto del presente se referencian los aspectos legales, enumerando todos los permisos, factibilidades y autorizaciones obtenidos por el proyecto para emprender la construcción.

d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio

i. Mercado Objetivo del Proyecto:

Se refiere al grupo específico de clientes a los que el proyecto dirige sus servicios y sobre los que enfoca sus esfuerzos de comercialización. Se delimita mediante un estudio de mercado en el que se analizan características demográficas, tendencias, entre otros. Este punto se amplía en el segundo numeral de este informe.

ii. Desarrollos o Propiedades Similares en el Mercado

Se lleva a cabo un análisis comparativo de propiedades similares determinando las características más relevantes y definiendo ponderaciones y puntuaciones para determinar la idoneidad del inmueble seleccionado. Respecto a este mismo se amplía en el segundo numeral del presente informe.

iii. Nivel de Desempeño de la Competencia

Se examinan competidores directos que ya existan en la proximidad del complejo de apartamentos, así como nuevos competidores que puedan surgir en el corto plazo. Esto permite identificar oportunidades y amenazas en el mercado y ajustar las estrategias comerciales en consecuencia. Respecto a este mismo se amplía en el segundo numeral del presente informe.

iv. Desempeño Financiero Proyectado

Se detallan supuestos utilizados en las proyecciones de ingresos y gastos. Asimismo, se presentan resultados obtenidos en análisis de sensibilidad de los retornos de inversionistas con escenarios incorporando supuestos pesimistas. Respecto a este mismo se amplía en el sexto numeral del presente informe.

v. Riesgo de los Accionistas

Se exploran los riesgos relacionados al proyecto: ambientales, financieros, de siniestros, aquellos asociados a la ubicación, de fallas o retrasos en la construcción, de contracción de la demanda inmobiliaria, entre otros. Se detallan los mitigantes implementados para reducir la exposición de los inversionistas y proteger la

rentabilidad del proyecto. Respecto a este mismo se amplía en el tercer numeral del presente informe.

e. Análisis de la Ubicación del Proyecto

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto es estratégica e idónea para el desarrollo de un complejo de apartamentos. Está ubicado en una zona cercana a otras concentraciones poblacionales y a carreteras que unen centros urbanos importantes, con cercanía a centros comerciales, hospitales, supermercados, entre otros. Se utilizó una metodología de puntuación y ponderación de criterios, en razón de las necesidades específicas del desarrollo evaluado. Los criterios utilizados y sus respectivas ponderaciones son:

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

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

Inmueble # 1



Área: 48,080.37 m2.

Ubicación: Cantón Las Dispensas, San Jose Villanueva

Precio: $3,565,000 ($74.15 USD x m2)

Características: topografía con pendientes de media inclinación, cercano a carreteras principales, centros comerciales, hospitales, entre otros. Factibilidad de acceso a todos los servicios básicos.

Inmueble # 2



Área: 11,236.30 m2

Ubicación: Calle a Comasagua

Precio: $1,200,000 ($106.80 USD x m2)

Características: Topografía semiplana, conectado a los principales puntos de interés de Santa Tecla

Inmueble # 3



Área: 20,000 m2

Ubicación: Nuevo Cuscatlán

Precio: $5,980,000 ($299.00 USD x m2)

Características: Topografía plana, conectado a carreteras principales y con acceso a servicios básicos

Resultados:

Alternativas	Hipotético Ideal		Inmueble # 1		Inmueble # 2		Inmueble # 3	
Ubicación Geográfica	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	IDEAL	25%
Zonificación y Regulaciones	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	IDEAL	25%
Infraestructura y Servicios Públicos	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%
Costos y Viabilidad Económica	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%	NEUTRO	15%
Puntaje Global	**100%**		**Inm. 1**	**95%**	**Inm. 2**	**85%**	**Inm. 3**	**90%**

El análisis anterior demuestra que se ha seleccionado la ubicación idónea para el proyecto ya que reúne los atributos necesarios para asegurar el óptimo desarrollo y operación del complejo planteado.

f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada

i. ¿Es apropiado el sitio?

El proyecto se ubica en San José Villanueva a minutos del área urbana con fácil acceso a carreteras principales que conectan con los puntos principales de la ciudad. Se encuentra a poca distancia de supermercados, centros comerciales, hospitales, restaurantes, entre otros.

La ubicación del terreno es estratégica, ya que en un radio aproximado de 1.2 km se encuentran diversos servicios y comercios, como China Wok, Pizza Hut, KFC, McDonald´s ubicados en Centro Comercial Distrito Zaragoza y una nueva Plaza las Pérgolas. También cuenta con gasolineras como Texaco, además de cafeterías

como Panadería Polanco y Starbucks. Asimismo, en la zona se ubican pupuserías, iglesias, supermercados y otros establecimientos de interés.

ii. ¿Es la mejor propiedad?

El inmueble es el más adecuado para desarrollar el proyecto, de acuerdo a lo expuesto anteriormente en el análisis comparativo de propiedades. La topografía con la que cuenta el terreno es con pendientes de inclinación media, con una depresión en medio en la cual se inicia el flujo de aguas lluvias del sector. Además, el terreno cuenta con permiso de explotación de pozo para autoabastecerse de agua, así como con factibilidad de energía eléctrica proporcionada por DELSUR.

iii. ¿Hay servicios básicos?

El proyecto cuenta con factibilidades de energía eléctrica proporcionada por DELSUR, y un permiso de explotación de pozo proporcionado por la ASA. Asimismo, por la zona estratégica en la que se encuentra, se cuenta también con acceso a todos los servicios de telecomunicaciones, recolección de desechos, etc.

iv. ¿Acepta la comunidad vecina el desarrollo?

A la fecha no se tiene conocimiento de ninguna oposición de parte de las comunidades vecinas al desarrollo del proyecto.

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

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

Rubro	Asignado
Diseño Arquitectónico	Blas Perdomo Arquitectos
Diseño Estructural	Soluciones Sísmicas Integrales
Diseño Eléctrico	CODESA, S.A. DE C.V.
Diseño Hidráulico	CHÉVEZ, S.A. DE C.V.

Construcción	CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. DE C.V. (negociación)
Supervisión	En proceso de selección
Comercialización	CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.

2. ESTUDIOS DE MERCADO

Torre Floreli es un complejo compuesto por tres torres de apartamentos que será desarrollado en etapas. Cada torre consta de 142 unidades habitacionales distribuidos en 12 niveles. El proyecto se desarrollará en tres inmuebles contiguos ubicados en San Jose Villanueva, Departamento de La Libertad.

La ubicación del desarrollo es estratégica, ya que en un radio aproximado de 1.2 km se encuentran diversos servicios y comercios como, por ejemplo: restaurantes de comida rápida (China Wok, Pizza Hut, KFC, McDonald´s), centros comerciales, gasolineras, cafeterías, iglesias, farmacias, entre otros establecimientos de interés. El complejo contará con diversas amenidades: área de co-work, tutoría, gimnasio, área social, senderos, entre otros.

Se ha planificado que Torre Floreli se construya en tres fases con los siguientes intervalos de inicio en la construcción:

- Etapa 1 inicia aproximadamente en septiembre 2025
- Etapa 2 inicia aproximadamente 12 meses después del inicio de la Etapa 1
- Etapa 3 inicia aproximadamente 3 meses después del inicio de la Etapa 2

a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto

i. Fuerzas de Mercado

El proyecto se ubica en el área de San José Villanueva, un área que ha percibido sustancial crecimiento en los últimos años debido a fuertes flujos de inversión tanto pública como privada. La inversión pública se refleja en el impulso a proyectos de promoción turística. En este rubro ha influido mucho el éxito del gobierno en la mejor de la seguridad pública en el país, ya que ha permitido incrementar flujos de

visitantes y generar oportunidades económicas, turísticas y de posicionamiento internacional.

El gobierno de El Salvador ha realizado fuertes inversiones en infraestructura vial en las zonas de acceso al Puerto de La Libertad como parte del proyecto Surf City. Asimismo, se ha recibido inversión internacional que apoya el desarrollo de las comunidades mejorando el acceso a servicios básicos y la calidad de vida. La cooperación española ha destinado fondos para asegurar el acceso a sistemas de agua potable y saneamiento para más de 2,000 personas de las comunidades de Nueva Esperanza, La Fortaleza, Las Dispensas Centro, El Establito, Altos de la Casona y Santa Lucía. En la medida en la que la población crece, es necesario habilitar más zonas que tengan ubicaciones estratégicas y funcionales para habitación de las personas. Lo mencionado anteriormente ha permitido que el sector inmobiliario tenga un fuerte crecimiento en el área de San José Villanueva específicamente.

Uno de los segmentos que más empuje ha dado al rubro es la oferta de apartamentos dirigida al segmento B, que representa alrededor del 50 % de las ventas totales del mercado. Dicho segmento es popular en clientes inversionistas; según estimaciones internas este representa entre el 70% y 80% de las ventas totales. Calidad Inmobiliaria, como desarrollador y encargado de la comercialización del proyecto, ha determinado la oportunidad de San José Villanueva a través de estudios cuantitativos y cualitativos, validando el interés por la zona, el producto, las amenidades, y los gustos y preferencias de la demanda potencial.

En agosto 2023, se llevó a cabo un estudio cuantitativo donde se exploró la preferencia de zonas con demanda potencial habitacional en el Área Metropolitana de San Salvador y sus cercanías. San José Villanueva resultó la zona preferida por personas interesadas en vivienda vertical. Posteriormente, en noviembre 2023 se realizó un nuevo estudio con el objetivo de validar los resultados anteriores incorporando el producto conceptualizado. Esta prueba se hizo a través de pauta en redes sociales y se alcanzó registros récord de más de mil leads interesados en

el proyecto en menos de 1 semana. Finalmente, en enero 2024, se llevó a cabo un estudio cuantitativo para determinar la mezcla demandada para el proyecto.

En abril 2024, se realizó un estudio cualitativo donde se determinaron insumos para la marca y concepto, preferencias de amenidades para hacer ejercicio al aire libre y realizar eventos con familia y amigos, sensibilización de precios del producto, y diferenciación de precios entre vivienda vertical y vivienda horizontal. Como resultado relevante del estudio se encontró que la zona aún no se percibe saturada como el acceso a San Salvador desde Los Chorros o desde Apopa.

ii. Definición de Política de Demanda

Torre Floreli se ubica en el Distrito de San José Villanueva, Departamento de La Libertad. Es una zona urbanizada con variedad de desarrollos residenciales. La ubicación del desarrollo es estratégica, ya que en la cercanía inmediata se encuentran diversos servicios y comercios como restaurantes, centros comerciales, gasolineras, hospitales, iglesias, farmacias, entre otros. El complejo contará con diversas amenidades: área de co-work, tutoría, gimnasio, área social, senderos, entre otros. Todas estas amenidades fueron validadas previamente contra los gustos y preferencias de la demanda potencial mediante estudios cualitativos.

El proyecto está conectado con las principales arterias de transporte en la ciudad, a pocos minutos de la Carretera al Puerto de la Libertad, Carretera Panamericana, Bulevar Monseñor Romero, entre otros. La ubicación céntrica, el fácil acceso y la movilización rápida son de los principales atractivos del proyecto.

Se espera que la zona se continúe desarrollando de manera acelerada debido a flujos altos de inversión pública y privada. Al estar en la zona periférica del proyecto Surf City, se beneficia de la inversión vial y turística planifica del GOES. Asimismo, en los próximos años el sector privado prevé más de $300 millones en inversión inmobiliaria. En conclusión, se espera que el atractivo de la zona para futuros clientes se mantenga al alza y que la tendencia de la demanda sea de permitir crecimiento.

b. Análisis del Mercado Meta

Se ha determinado que el mercado meta del proyecto son adultos con edades entre 25 a 40 años. Aproximadamente, el 56% está interesado en comprar para invertir y el 44% restante en comprar para vivir. Se ubican principalmente en 3 tipos de núcleos familiares: solteros jóvenes, parejas jóvenes sin hijos y parejas casadas con hijos. La mayoría de ellos son empleados privados, donde destacan las siguientes ocupaciones: ingenieros, médicos, empresarios y demás puestos gerenciales.

A continuación, se presenta un mapa de calor con el detalle de la concentración de hogares por departamento en El Salvador. En general, se observa que San Salvador concentra la mayor cantidad de hogares en 2023, representando el 27.27% del total nacional, lo que equivale a 550,734 hogares. La Libertad le sigue con un 12.65% (255,504 hogares), Santa Ana con un 9.38% (189,351 hogares), Sonsonate con un 7.60% (153,521 hogares), y San Miguel en quinto lugar con un 7.41%, equivalente a 149,614 hogares.



Fuente: Elaboración propia con base en EHPM 2023

Año	2021		2022		2023	
Departamento	Cantidad de hogares	%Total	Cantidad de hogares	%Total	Cantidad de hogares	%Total
San Salvador	523,859.95	27.15%	542,913.25	27.35%	550,734.23	27.27%
La Libertad	246,203.89	12.76%	254,156.59	12.80%	255,504.83	12.65%
Santa Ana	174,240.71	9.03%	181,384.18	9.14%	189,351.59	9.38%
Sonsonate	151,518.29	7.85%	153,094.52	7.71%	153,521.59	7.60%
San Miguel	141,396.44	7.33%	142,686.19	7.20%	149,614.13	7.41%
Usulután	116,603.77	6.04%	120,041.19	6.05%	116,435.18	5.77%
La Paz	112,115.38	5.81%	115,445.82	5.82%	117,075.20	5.80%
Ahuachapán	105,647.84	5.48%	107,374.94	5.41%	112,427.42	5.57%
Cuscatlán	77,509.44	4.02%	83,334.34	4.20%	82,703.53	4.10%
La Unión	69,039.07	3.58%	68,054.56	3.43%	70,633.30	3.50%
Morazán	57,650.12	2.99%	57,051.83	2.87%	59,659.41	2.95%
Chalatenango	56,145.54	2.91%	57,632.24	2.90%	57,752.80	2.86%
San Vicente	54,335.16	2.82%	55,961.67	2.82%	57,961.13	2.87%
Cabañas	43,242.06	2.24%	45,493.37	2.29%	46,208.85	2.29%
Total	**1,929,507.66**	**100.00%**	**1,984,824.69**	**100.00%**	**2,019,583.21**	**100.00%**

Al explorar el detalle de hogares en el territorio nacional que poseen una vivienda privada o independiente, se concluye que San Salvador y La Libertad son los dos departamentos con mayor proporción.

Cantidad de hogares que son casa privada o independiente

Cantidad de hogares en El Salvador que poseen casa privada o independiente.



Fuente: Elaboración propia con base en EHPM 2023

Dado que la zona de influencia del proyecto se ubica en La Libertad, se procede a desglosar la composición socioeconómica de los hogares de este departamento. Se encuentra que cerca del 45% de los hogares se ubican en los dos segmentos más bajos, reportando menos de $500 mensuales de ingreso del hogar. El segmento D, que presenta ingresos desde $500 hasta $1,200, representa 39% de la población total de hogares del departamento. El segmento C, con todas sus subdivisiones, representa el 13% de los hogares y estos reportan ingresos desde $1,200 hasta $2,500 mensuales. Los segmentos A y B componen el 3% restante con los estratos más altos de ingresos (más de $2,500 mensuales).

Cantidad de hogares en El Salvador que poseen casa privada o independiente.

Tipo vivienda	Casa privada o independiente		
Departamento	Cantidad hogares	%Total	Total hogares ESA 2023
San Salvador	501,817.68	26.31%	550,734.23
La Libertad	242,362.25	12.71%	255,504.83
Santa Ana	181,308.02	9.51%	189,351.59
Sonsonate	145,690.29	7.64%	153,521.59
San Miguel	144,769.12	7.59%	149,614.13
La Paz	111,542.79	5.85%	117,075.20
Usulután	111,492.17	5.85%	116,435.18
Ahuachapán	107,172.85	5.62%	112,427.42
Cuscatlán	79,684.04	4.18%	82,703.53
La Unión	67,892.55	3.56%	70,633.30
Morazán	56,283.38	2.95%	59,659.41
Chalatenango	56,217.22	2.95%	57,752.80
San Vicente	56,058.61	2.94%	57,961.13
Cabañas	44,803.31	2.35%	46,208.85
Total	**1,907,094.25**	**100.00%**	**2,019,583.21**

Fuente: Elaboración propia con base en EHPM 2023

La Libertad



Categoría	Rango Ingresos CI	Cantidad de Hogares	% Total
Segmento F	< $360	72,082.44	28.21 %
Segmento E	$360 - $500	42,758.90	16.74 %
Segmento D	$500 - $1,200	100,056.44	39.16 %
Segmento C-	$1,200 - $1,500	12,325.42	4.82 %
Segmento C	$1,500 - $2,000	15,939.10	6.24 %
Segmento C+	$2,000 - $2,500	4,895.24	1.92 %
Segmento B	$2,500 - $4,000	5,784.31	2.26 %
Segmento A	> $4,000	1,662.97	0.65 %
Total		**255,504.83**	**100.00 %**

El mercado objetivo del proyecto está situado en los segmentos C+ y B, que ingresan en promedio entre $2,000 y $4,000 mensuales. Estos segmentos concentran aproximadamente al 4.5% de los hogares del departamento, sin tomar en cuenta la posibilidad de movilidad interdepartamental.

c. Análisis de Precio y Sensibilidad

Para el contexto actual de fluctuación constante de costos es necesario realizar análisis de sensibilidad comparando la inflación versus su potencial solución de amortización, que sería el precio de venta. Los resultados de sensibilidad del proyecto resultan de la siguiente manera:

Tabla de Sensibilidad de Margen Neto por Inflación

Utilidad/Ventas	Inflación								
8.96%	5.00%	5.85%	6.70%	7.55%	8.40%	9.25%	10.10%	10.95%	11.80%
$2,364/m²	0.01%	-1.24%	-2.50%	-3.80%	-5.11%	-6.46%	-7.84%	-9.24%	-10.66%
$2,400/m²	1.36%	0.20%	-1.04%	-2.31%	-3.61%	-4.93%	-6.29%	-7.66%	-9.07%
$2,445/m²	3.00%	1.86%	0.69%	-0.52%	-1.79%	-3.09%	-4.41%	-5.76%	-7.14%
$2,490/m²	4.57%	3.46%	2.31%	1.15%	-0.04%	-1.31%	-2.61%	-3.93%	-5.28%
$2,535/m²	6.09%	4.99%	3.88%	2.73%	1.57%	0.38%	-0.88%	-2.17%	-3.50%
$2,580/m²	7.55%	6.47%	5.38%	4.26%	3.11%	1.95%	0.76%	-0.48%	-1.78%
$2,625/m²	8.96%	7.90%	6.82%	5.73%	4.61%	3.46%	2.29%	1.10%	-0.12%
$2,660/m²	10.03%	8.98%	7.92%	6.83%	5.73%	4.60%	3.45%	2.28%	1.08%
$2,695/m²	11.06%	10.03%	8.98%	7.91%	6.82%	5.71%	4.58%	3.42%	2.24%
$2,730/m²	12.07%	11.06%	10.02%	8.96%	7.89%	6.79%	5.67%	4.53%	3.37%
$2,765/m²	13.05%	12.05%	11.03%	9.99%	8.93%	7.84%	6.74%	5.62%	4.47%
$2,800/m²	14.01%	13.02%	12.02%	10.99%	9.94%	8.87%	7.78%	6.67%	5.54%

Ventas

Tabla de Sensibilidad de Utilidad Neta por Inflación

Utilidad	Inflación								
$5,837,474	5.00%	5.85%	6.70%	7.55%	8.40%	9.25%	10.10%	10.95%	11.80%
$2,364/m²	$3,952	-$725,651	-$1,469,230	-$2,226,845	-$3,000,535	-$3,791,649	-$4,597,729	-$5,419,068	-$6,255,965
$2,400/m²	$811,102	$117,781	-$619,598	-$1,377,213	-$2,149,141	-$2,937,221	-$3,743,301	-$4,564,640	-$5,401,537
$2,445/m²	$1,820,039	$1,126,718	$420,319	-$315,175	-$1,087,102	-$1,873,623	-$2,675,266	-$3,496,605	-$4,333,502
$2,490/m²	$2,826,005	$2,135,655	$1,429,255	$709,521	-$25,064	-$811,584	-$1,612,984	-$2,429,554	-$3,265,467
$2,535/m²	$3,829,829	$3,140,483	$2,438,131	$1,718,459	$985,128	$237,934	-$550,943	-$1,367,513	-$2,199,552
$2,580/m²	$4,833,652	$4,144,305	$3,441,953	$2,726,342	$1,994,065	$1,246,870	$485,541	-$305,475	-$1,137,514
$2,625/m²	$5,837,474	$5,148,127	$4,445,776	$3,730,164	$3,001,033	$2,255,807	$1,494,478	$718,736	-$75,475
$2,660/m²	$6,618,226	$5,928,879	$5,226,527	$4,510,916	$3,781,785	$3,038,870	$2,279,208	$1,503,466	$713,029
$2,695/m²	$7,398,976	$6,709,629	$6,007,277	$5,291,666	$4,562,535	$3,819,620	$3,062,649	$2,288,193	$1,497,756
$2,730/m²	$8,179,728	$7,490,381	$6,788,029	$6,072,418	$5,343,287	$4,600,371	$3,843,401	$3,072,100	$2,282,486
$2,765/m²	$8,957,609	$8,271,131	$7,568,779	$6,853,168	$6,124,037	$5,381,121	$4,624,151	$3,852,849	$3,066,936
$2,800/m²	$9,734,839	$9,049,378	$8,349,531	$7,633,920	$6,904,789	$6,161,873	$5,404,903	$4,633,601	$3,847,688

Ventas

Se puede concluir que, por cada 0.85% al alza de la inflación, es necesario aumentar $35/m² al precio de venta, esto se traduce en aumentar 1.33% del precio promedio de venta. En la gráfica anterior también se puede visualizar el punto de equilibrio en la inflación (11.80%) manteniendo el precio de venta base. También se

puede observar que, al mantener la inflación actualmente asumida, el menor precio de venta aceptable sería $2,364/m².

d. Análisis de Factores de Oferta

i. Disponibilidad de Propiedades

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto es estratégica e idónea para el desarrollo de un complejo de apartamentos. Está ubicado en una zona cercana a otras concentraciones poblacionales y a carreteras que unen centros urbanos importantes, con cercanía a centros comerciales, hospitales, supermercados, entre otros. Se utilizó una metodología de puntuación y ponderación de criterios, en razón de las necesidades específicas del desarrollo evaluado. Los criterios utilizados y sus respectivas ponderaciones son:

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

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

Inmueble # 1



Área: 48,080.37 m2.

Ubicación: Cantón Las Dispensas, San Jose Villanueva

Precio: $3,565,000 ($74.15 USD x m2)

Características: topografía con pendientes de media inclinación, cercano a carreteras principales, centros comerciales, hospitales, entre otros. Factibilidad de acceso a todos los servicios básicos.

Inmueble # 2



Área: 11,236.30 m2

Ubicación: Calle a Comasagua

Precio: $1,200,000 ($106.80 USD x m2)

Características: Topografía semiplana, conectado a los principales puntos de interés de Santa Tecla

Inmueble # 3



Área: 20,000 m2

Ubicación: Nuevo Cuscatlán

Precio: $5,980,000 ($299.00 USD x m2)

Características: Topografía plana, conectado a carreteras principales y con acceso a servicios básicos

Resultados:

Alternativas	Hipotético Ideal		Inmueble # 1		Inmueble # 2		Inmueble # 3	
Ubicación Geográfica	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	IDEAL	25%
Zonificación y Regulaciones	IDEAL	25%	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	IDEAL	25%
Infraestructura y Servicios Públicos	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%	IDEAL	25%
Costos y Viabilidad Económica	IDEAL	25%	MUY BUENO	20%	MUY BUENO	20%	NEUTRO	15%
Puntaje Global	**100%**		**Inm. 1**	**95%**	**Inm. 2**	**85%**	**Inm. 3**	**90%**

Aunque los otros terrenos evaluados se encuentran en ubicaciones similarmente estratégicas, ninguno de ellos permite el desarrollo de un complejo de la envergadura de Torre Floreli. Asimismo, tienen un costo mayor al de los inmuebles actualmente seleccionados lo cual no es ideal para la maximización de la rentabilidad de los inversionistas. El análisis anterior demuestra que se ha seleccionado la ubicación idónea para el proyecto ya que reúne los atributos necesarios para asegurar el óptimo desarrollo y operación del complejo planteado.

ii. Análisis de Absorción Neta

La absorción neta es utilizada en la evaluación de desarrollos inmobiliarios para tener una medida de la velocidad con la que el mercado puede aceptar el nuevo metraje del desarrollo. El indicador se calcula de la siguiente manera:

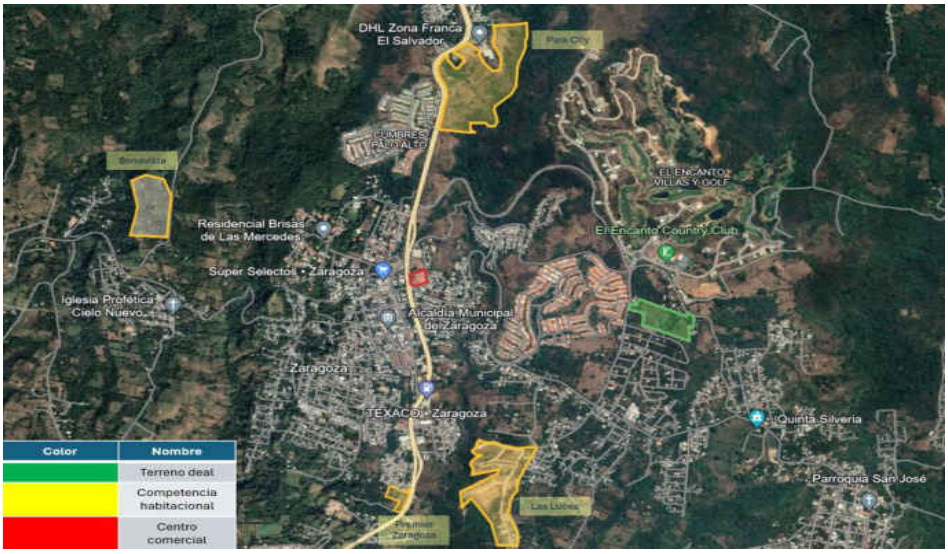
Absorción neta = Espacio colocado – Espacio vacante + Espacio demolido – Espacio nuevo construido

A la fecha de elaboración de este estudio, han sido reservados 109 apartamentos de la Torre 1 de Floreli. La Torre 1 está siendo desarrollada en la primera etapa del proyecto y los datos mencionados corresponden a un 77% de avance de área comercializada (aproximadamente 6,450 m2). La comercialización de las etapas siguientes se iniciará posteriormente, por lo que no se cuenta a la fecha con avances de la Torre 2 y Torre 3.

En cuanto a demanda, se ha estimado que Torres Floreli tiene una oportunidad de venta mensual de mínimo 9 unidades y máximo de 28 unidades al mes, esto tomando como referencia 60% de venta a inversionistas (estimando una participación de mercado conservadora del 13% y optimista del 50%, según mercado actual y futuro).

e. Análisis de la Competencia

En la zona de influencia de Torre Floreli existen 2 proyectos horizontales actualmente en proceso de comercialización: Residencial Bonavista (casas desde $201,000, 118 m2) y Premier Zaragoza (casas desde $191,000, 112.66 m2). En el mapa a continuación se resaltan los proyectos habitacionales cercanos al desarrollo.



En el mercado secundario, se mencionan los alquileres de casas en la residencial Las Pérgolas que van desde $800 hasta $900 mensuales (3 habitaciones y 2 parqueos en 2 niveles). En Residencial Miramar los alquileres mensuales rondan desde $1,000 hasta $1,300 (casas de 3 habitaciones y 2 parqueos en 2 niveles).

Como competencia más inmediata se puede mencionar el proyecto vertical Park City Zaragoza, un desarrollo de Haus compuesto por 8 torres de apartamentos que ingresaran una oferta de más de 1,000 unidades al mercado. En el cuadro a continuación se muestra comparativo entre Floreli y Park City:

Proyecto	Torre	Precio	m2	Precio m2	Hab	Baños	Estac.	Cuota
Torre Floreli	1	$129,250	47.00	$2,750	1	2	1	$904
Torre Floreli	1	$159,000	60.00	$2,650	2	2	2	$1,112
Torre Floreli	1	$189,375	75.00	$2,525	3	2	2	$1,324
Park City Zaragoza	2	$132,000	48.11	$2,744	2	2	2	$900
Park City Zaragoza	2	$150,952	68.11	$2,216	2	2	2	$1,017
Park City Zaragoza	2	$150,952	48.11	$3,138	2	2	2	$1,017
Park City Zaragoza	2	$168,263	62.33	$2,700	3	2	2	$1,137
Park City Zaragoza	2	$187,957	86.33	$2,177	3	2	2	$1,267
Park City Zaragoza	2	$187,957	62.33	$3,016	3	2	2	$1,267

A partir de lo anterior, se puede concluir que existe bastante paridad en términos de precios y áreas entre ambos desarrollos. La diferenciación está enfocada en las amenidades ofrecidas y el concepto de relajación, tranquilidad y conexión con la naturaleza que propone Floreli.

f. Pautas de Comercialización y Venta

Como parte del proceso de comercialización del proyecto, se tienen planificadas las siguientes actividades para desarrollar dentro del portafolio de medios de contacto con los clientes:

- Lanzamiento de campaña de expectación
- Lanzamiento del proyecto, tanto a nivel interno como externo.
- Marketing digital: activo los 365 días del año. Este está siendo implementado por la agencia publicitaria “Que te Valga”.
- Generación de estadísticas: se hace uso de un CRM actualizado los 365 días del año. Se tienen como insumo informes diarios, semanales y mensuales con apoyo de agencia y el personal de ventas.
- Generación de bases de datos: semanalmente o a demanda, de acuerdo con la publicidad que se dirija mediante los medios de comunicación.
- E-mailing a la base de clientes y aliados: envíos bimensuales.
- Llamadas en frío: se llevan a cabo de forma diaria con la finalidad de lograr prospección activa. La meta es que los asesores logren al menos 2 visitas de prospección activa por semana.
- Pauta en revistas: Se negocian paquetes de publicidad anuales con CONSTRUIR, SUMMA y CASALCO.
- Publicidad exterior: se cuenta con vallas publicitarias ubicadas estratégicamente de acuerdo al mercado objetivo y la ubicación del proyecto.
- Publicaciones en redes sociales: se programan al menos dos veces por semana segmentando de acuerdo a bases de interés.
- Ferias locales e internacionales.

g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio

A nivel de mercado, analizando tanto la demanda como la oferta, se determina que existe la oportunidad de ingresar inventario de Torre Floreli en la zona de San Jose Villanueva. El inventario disponible de proyectos mantiene un desfase contra la

demanda potencial producto del crecimiento en la zona, por lo que el desarrollador puede aprovechar ese espacio y suplir la necesidad del mercado.

Es importante tomar en cuenta al nicho de inversionistas como público importante en la venta mensual de unidades. Los salvadoreños en el exterior han mostrado un interés mayor en los últimos años por invertir en el sector inmobiliario del país buscando un retorno de inversión o también un activo para su retiro futuro. Es relevante tomar en cuenta este segmento de la demanda ya que cuenta con una alta disposición a pagar e interés en nuevos desarrollos.

3. RIESGOS DEL PROYECTO

a. Riesgo de las Proyecciones Financieras

Es el riesgo asociado con la posibilidad de pérdidas en el proyecto por desviaciones en los ingresos, costos o gastos que se han proyectado en el período de construcción u operación. Los costos podrían incrementar fuera de las holguras estimadas por situaciones inesperadas como 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 y hacer que se generen ingresos menores a los presupuestados, debido a factores como cambios en el mercado, aumento de competencia o en las preferencias de los clientes, entre otras fluctuaciones económicas. Los factores mitigantes implementados para este riesgo son:

- Contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares;
- Firma de contratos que incluyan garantías y fianzas de fiel cumplimiento y buena obra;
- Elaboración de estudios de factibilidad de índole técnica y económica que incluyen análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras;
- Estudios de mercado que permiten extraer supuestos para la estimación y proyección de la demanda del proyecto.

b. 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. Ante uno de estos sucesos, la inversión puede ser afectada por la pérdida parcial o total del proyecto en desarrollo y, como consecuencia, se reduce su capacidad generadora de flujos. Esto se traduciría en una disminución en la rentabilidad de los inversionistas. Los factores mitigantes implementados para este riesgo son:

- Contratación de seguros contra todo riesgo construcción y seguro contra todo riesgo incendio para la etapa post - construcción del proyecto, que brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o daños a los apartamentos y amenidades del proyecto;
- Contratación de perito valuador para llevar a cabo avalúos con una periodicidad anual o en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas;
- Procurar contar con planes de emergencia y evacuación con protocolos de evacuación, asignación de roles y procedimientos para la protección principalmente de los trabajadores, clientes y visitas del proyecto.

c. Riesgo de Ubicación

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que están los inmuebles siendo desarrollados y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir pérdidas de plusvalía, deterioro de infraestructura, disminución de la demanda por desarrollos, cambios en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros. La inversión puede verse 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. Los factores mitigantes implementados para este riesgo son:

- Utilizar como parámetro los resultados de los estudios de mercado, de factibilidad y otros estudios técnicos para validar la idoneidad de la localización para el proyecto;
- Contratación de seguros contra todo riesgo construcción y contra todo riesgo incendio para brindar coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o daños a los apartamentos y amenidades del proyecto.

d. Riesgo de Financiamiento

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. Al no acceder en tiempo y forma a las fuentes de financiamiento planificadas, se arriesgan retrasos en la obra o se imposibilitaría concluir con el desarrollo, ocasionando pérdidas. Los factores mitigantes implementados para este riesgo son:

- Estructurar una adecuada composición de las fuentes de financiamiento, una mezcla de endeudamiento y aporte de recursos de capital aceptable según los parámetros de la industria financiera.
- Previsión de mecanismo para aportes adicionales por necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización. Existe un margen en el monto total de la emisión solicitado para colocar nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación hasta cubrir el monto del incremento de costos;
- Incorporación de cláusulas en contratos donde se establece que aquellos incrementos en los costos de construcción por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, deberán ser cubiertos por el Originador por medio de 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 él.

e. Riesgo legal

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades reguladoras realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación o normativa 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. Asimismo, contempla la posibilidad de un incumplimiento de un proveedor a un contrato suscrito por el Fondo de Titularización.

Cambios en la regulación puede incidir negativamente en los retornos del Fondo de Titularización al incrementar costos o dilatar el inicio de operaciones e ingresos; si la sociedad administradora o el Fondo de Titularización deben enfrentar juicios puede verse comprometida la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos podrían retrasar la construcción y posterior venta de los apartamentos, impactando negativamente los rendimientos proyectados para inversionistas. Los factores mitigantes implementados para este riesgo son:

- Se minimiza realizando estudios previos de la normativa vigente para validar la factibilidad legal. 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.
- La Titularizadora, quien es la sociedad administradora del Fondo de Titularización, cuenta con procesos de Gestión Integral de Riesgos donde incluye el análisis de la nueva regulación y una cultura basada en riesgos y cumplimiento, incorporando un Programa de Capacitación enfocado en el desarrollo y formación de nuevos conocimientos.

- Con respecto al cumplimiento de contratos de proveedores, 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.

f. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción

Se refiere al riesgo relacionado con atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas fases del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diversos orígenes: errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros. Cualquiera de estos sucesos afecta la inversión dado que retrasa la comercialización de los apartamentos y afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas. Los factores mitigantes implementados para este riesgo son:

- Contratación de empresas con trayectoria en la planeación, el diseño y la construcción de proyectos similares, mediante lineamientos y estándares de calidad establecidos;
- Utilizar como parámetro los resultados de los permisos obtenidos y de los estudios de mercado, estudios de factibilidad y otros estudios técnicos, que permiten obtener el criterio experto de terceros para la identificación de discrepancias y/o potenciales riesgos en etapas posteriores del proyecto.

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

Es el riesgo relacionado a pérdidas por retrasos en el proceso de construcción por incumplimientos en plazos de entrega de parte de subcontratistas encargados de los acabados y detalles finales de los apartamentos y amenidades de cada una de las etapas del proyecto. El factor mitigante implementado para este riesgo es:

- Selección de subcontratistas asegurando una trayectoria larga y comprobable. Además, se cuenta con cartas compromiso de parte de los proveedores más relevantes asegurando su capacidad para cumplir los términos de entrega.

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

Se refiere al riesgo asociado a la posibilidad de una desmejora en las condiciones del mercado inmobiliario, las preferencias de la demanda, específicamente en los potenciales clientes que se esperan para el proyecto, entre otros. Entre estos factores se incluyen tendencias negativas de precio, presiones provenientes por la competencia, ingreso disponible de las familias, etc. La inversión podría verse impactada con el incumplimiento de los tiempos o precios esperados de venta, influyendo directamente en los rendimientos y/o en el valor de la participación de los inversionistas. Los factores mitigantes implementados para este riesgo son:

- Comercialización a través de una empresa de amplia experiencia en el negocio inmobiliario, con el objetivo construir, fortalecer y mantener las relaciones con los clientes y ajustarse a las necesidades requeridas por el mercado, mejorar la propuesta de valor y actualizar las proyecciones de ser necesario;
- Utilizar como parámetro los resultados de los estudios de mercado y de factibilidad económica que permiten obtener el criterio experto de terceros para la toma de decisiones e identificación de oportunidades, comprensión del entorno competitivo y diseñar estrategias más precisas y atractivas para el mercado objetivo.

i. Riesgo Ambiental

Es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción que generen un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto, por ejemplo: agotamiento de

recursos hídricos, pérdida de la diversidad biológica, generación de residuos sólidos, generación de polvo, afectación del tráfico vehicular sobre la zona y/o contaminación química. La inversión se puede ver afectada si esto llegase a tener un impacto en los tiempos de ejecución del proyecto, debido a la autorización de diferentes permisos para el desarrollo de ciertas obras. Los factores mitigantes implementados para este riesgo son:

- Utilizar 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.
- Suscribir declaraciones juradas donde 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.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas

Se ha planificado hacer un desarrollo habitacional en la Ciudad de San José Villanueva, Departamento de la Libertad. El proyecto se denominará Torre Floreli, un proyecto residencial con una propuesta arquitectónica que brinda espacios confortables bien diseñados que priorizan la salud física, mental y espiritual de los condóminos.

El área total de los tres terrenos a desarrollar asciende a 48,080.37 m2 donde se construirán las tres torres de apartamentos, cada una con 142 unidades. El proyecto ocupará una superficie de 13,658.08 m2, con un área total de construcción que asciende a 25,241.41 m2. Cada edificio habitacional tendrá 12 niveles de apartamentos más 1 nivel de azotea. Todos los apartamentos contarán con sus correspondientes plazas de estacionamiento. Tanto el edificio de apartamentos

como los estacionamientos se integrarán a la topografía natural del terreno; de esta forma, evitando y/o mitigando con ello los volúmenes de movimientos de tierras.

El condominio contará además con las siguientes acomodaciones y componentes:

- Área de circulación
- Edificio para estacionamientos
- Área para estacionamientos
- Áreas de apoyo
- Zona de equipamiento (PTAR, Pozo A.P.)
- Áreas verdes recreativas
- Zona de protección de la quebrada
- Zona verde a conservar

El terreno donde se ubicará el proyecto presenta pendientes de inclinación media, con orientación hacia el suroeste. El proyecto se ubica en zonas clasificadas como zona de protección y aprovechamiento y zona edificada. Como elemento natural relevante, existe una quebrada dentro del terreno que atraviesa los inmuebles donde se realizará el proyecto. Dicha área será tratada según los lineamientos ambientales y urbanísticos vigentes, respetando los retiros establecidos y proponiendo obras de protección. De esta manera, se tiene como objetivo que la misma sea reforestada y se le dé el mantenimiento necesario para que se vuelva un área recreativa y de esparcimiento. Para mayor detalle sobre los suelos, se presenta un análisis en el apartado de “Estudio de Suelos” de este Informe.

El suministro de agua potable para el condominio será autoabastecido; y, en el caso de las aguas negras, se llevará a cabo por medio de una planta de tratamiento. El agua tratada será reutilizada para regar zonas verdes del condominio y los excedentes serán vertidos en la quebrada. El proyecto contará con un sistema de retención de aguas pluviales para que la descarga a la quebrada sea controlada. El retiro de los desechos ordinarios será realizado por la Alcaldía Municipal de San José Villanueva. De esta manera, la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) ha dado resoluciones para este proyecto referente a viabilidad para el uso del Dominio Público Hidráulico para la Quebrada La Ceiba, siempre y cuando se consideren los

elementos indicados en el análisis técnico presenta a la entidad. Además, la ASA otorgó Permiso de Exploración de Agua Subterráneas para el proyecto.

La zona cuenta con disponibilidad de energía eléctrica, donde para este proyecto se cuenta por parte del Grupo DELSUR, proveedor de energía, factibilidad para el proyecto habitacional ubicado en San José Villanueva, con fecha 13 de enero de 2025. De esta manera, la compañía está en posibilidades de suministrar el servicio eléctrico a 23kv., con el voltaje secundario 120/240 voltios, con una capacidad instalada de 3,200 KVA, cuya referencia eléctrica más cercana es DS 115244. Para lo anterior, el titular del proyecto deberá instalar poste a una distancia no mayor de 25 metros de poste de DELSUR más cercano, para punto de recibo y será necesario instalar un poste CCD40 (750 libras) en punto de recibo.

El acceso principal al proyecto se realizará a través de la Calle Las Dispensas, una vía pavimentada en buen estado de mantenimiento, que permite la circulación fluida de vehículos livianos y pesados. Esta calle conecta con otras arterias locales del Distrito de San José Villanueva y enlaza con la red vial principal del Municipio de La Libertad Este, facilitando el acceso desde y hacia centros urbanos cercanos, como Antiguo Cuscatlán, Zaragoza y Santa Tecla.

La zona presenta un desarrollo urbanístico progresivo, lo que ha favorecido la mejora de la infraestructura vial existente y la implementación de obras complementarias para el ordenamiento del tránsito. La Calle Las Dispensas, aunque de carácter secundario, actúa como un eje de penetración hacia diversas lotificaciones y residenciales privadas de la zona, por lo que cuenta con iluminación pública, señalización básica y una geometría adecuada para tránsito bidireccional.

La cercanía con rutas de transporte colectivo, escuelas, pequeños centros comerciales y otros equipamientos urbanos, refuerza la vocación habitacional del proyecto y facilita la movilidad cotidiana de los futuros residentes. En el entorno inmediato se proyectan o ejecutan obras de mejora vial por parte del municipio y desarrolladores privados, lo que incrementará el valor y la funcionalidad del acceso al proyecto.

El diseño urbanístico interno contemplará una conexión directa y jerarquizada desde la Calle Las Dispensas hacia las áreas comunes y las tres torres de apartamentos, asegurando una circulación eficiente tanto para vehículos particulares como para servicios de emergencia, recolección de desechos y carga ligera.

Lineamientos para realizar desembolsos

La Titularizadora cuenta con lineamientos que se utilizarán para realizar los desembolsos a las entidades contratadas, según se estipule en dichos contratos.

Se cuentan con controles internos para garantizar

que los montos dados en concepto de avance de obra a favor de la empresa que realice la construcción efectivamente se apliquen en el desarrollo del proyecto, así como en dotación, ejecución o adquisición de bienes acorde a las especificaciones técnicas y planos aprobados, a través de los mecanismos de contraloría que ejercerá la supervisión y que se reflejarán en sus informes, firma de estimaciones y visitas in situ.

b. Cuadro de Valores

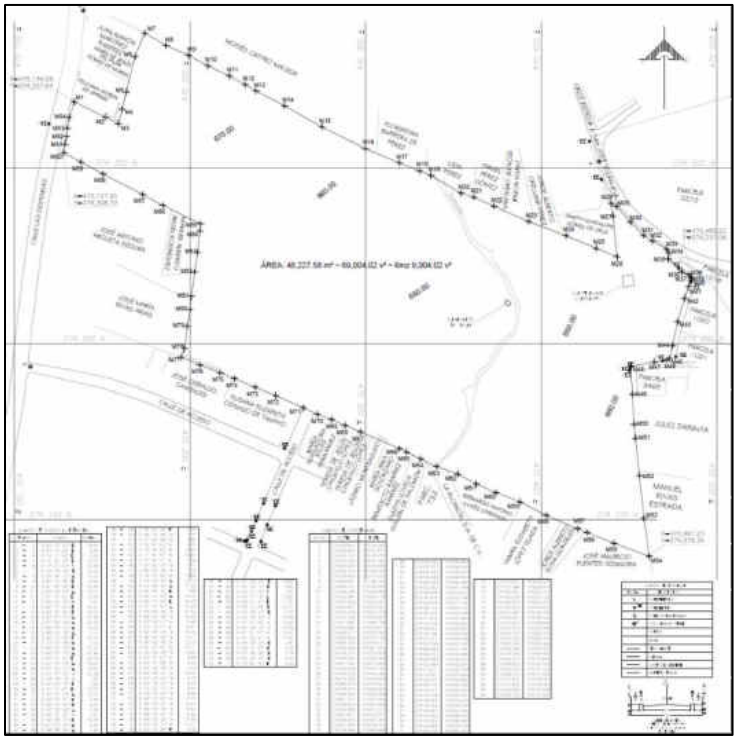
No.	PARTIDA	TOTAL
		$58,651,455.17
1	TERRENO	$3,565,000.00
2	PLANOS Y DISEÑOS	$845,336.53
3	PERMISOS	$2,204,526.84
5	AUDITORIAS Y ASESORIAS DE PLANIFICACIÓN	$944,438.94
6	PRELIMINARES	$986,189.63
7	ESTRUCTURA PRINCIPAL	$14,591,216.51
8	ESTRUCTURA SECUNDARIA	$187,365.94
9	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$2,007,213.79
10	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ESPECIALES	$3,581,165.66
11	ACABADOS	$3,960,765.99
12	MOBILIARIO	$2,363,953.45
13	FACHADA	$2,370,797.06
14	URBANIZACIÓN	$6,754,623.33
15	EJECUCIÓN	$2,138,661.07
16	INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	$2,352,552.82
17	OTROS INDIRECTOS	$1,715,131.14
18	FEE DIRECCIÓN COMERCIAL	$4,939,332.38
19	FEE DIRECCIÓN DE PROYECTO	$2,706,145.50
20	FINANZAS Y CONTABILIDAD	$204,072.08
21	IMPUESTOS	$232,966.48
	TOTAL	**$58,651,455.17**

c. Levantamiento Topográfico

El proyecto se desarrollará sobre tres inmuebles contiguos localizados en el Distrito de San José Villanueva, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, colindantes a las urbanizaciones Residencial Miramar y El Encanto. La superficie total de los tres inmuebles asciende a 48,080.37 m², los cuales constituyen una única unidad funcional para efectos del desarrollo del proyecto. De acuerdo con el levantamiento topográfico realizado se determinó que el terreno presenta una topografía variable, con pendientes de inclinación media, con orientación predominante hacia el suroeste. Estas pendientes permiten una adecuada canalización natural de aguas lluvias, sin presentar riesgos de acumulación en zonas bajas, pero sí requieren diseño específico de sistemas de retención y control de escorrentías conforme a normativa ambiental vigente.

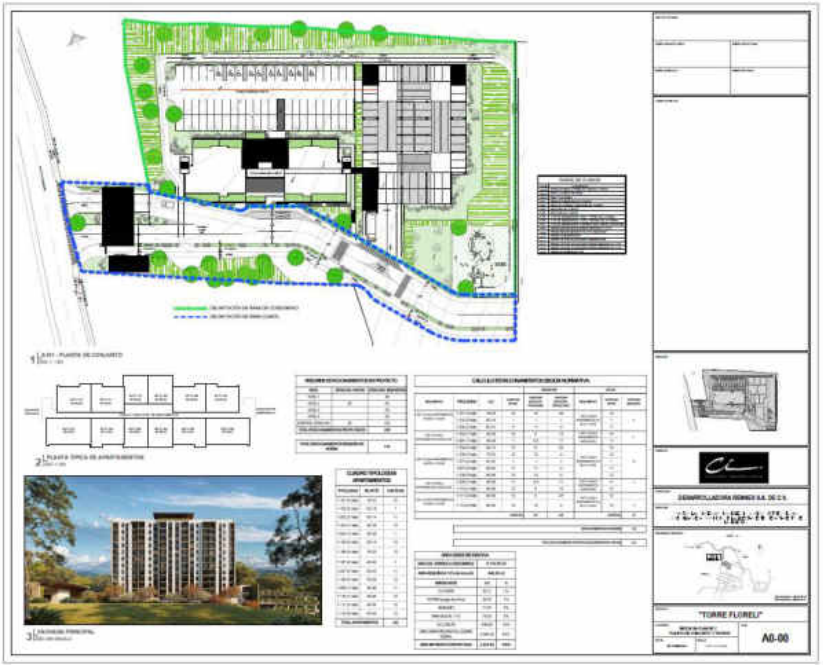
Los linderos de los terrenos están debidamente definidos y colindan al norte y este con lotificaciones residenciales consolidadas, al oeste con áreas de reserva forestal y al sur con la Calle Las Dispensas, vía que funcionará como acceso principal al proyecto. Esta calle se encuentra pavimentada y en buen estado de mantenimiento, permitiendo un ingreso vehicular fluido y seguro. Un elemento físico importante es la presencia de una quebrada que atraviesa los inmuebles, con un cauce natural identificado y delimitado durante el levantamiento. Esta quebrada representa una zona de protección ambiental, por lo que se deberán respetar los retiros establecidos por la normativa vigente, y considerar su integración dentro del diseño del proyecto mediante pasos hidráulicos, obras de canalización o áreas verdes de amortiguamiento, según lo determine el estudio hidrológico e hidrogeológico correspondiente.

El uso actual del suelo es predominantemente rústico con presencia de vegetación secundaria no productiva. No se identifican cultivos activos ni infraestructura previa sobre el terreno. El levantamiento topográfico incluye curvas de nivel cada metro, identificación de hitos de colindancia, y un plano digital para facilitar la planificación y diseño del proyecto. Dicho plano topográfico se adjunta:

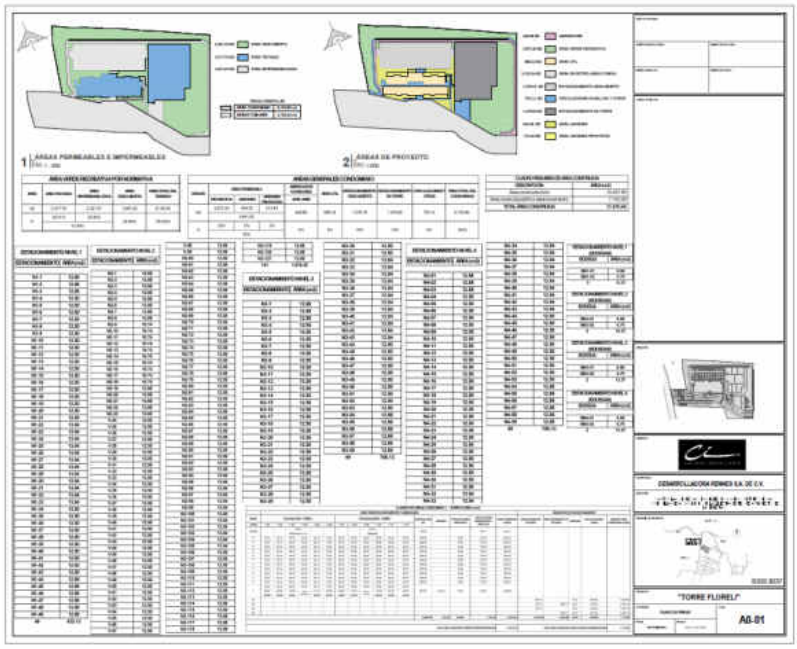


d. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos

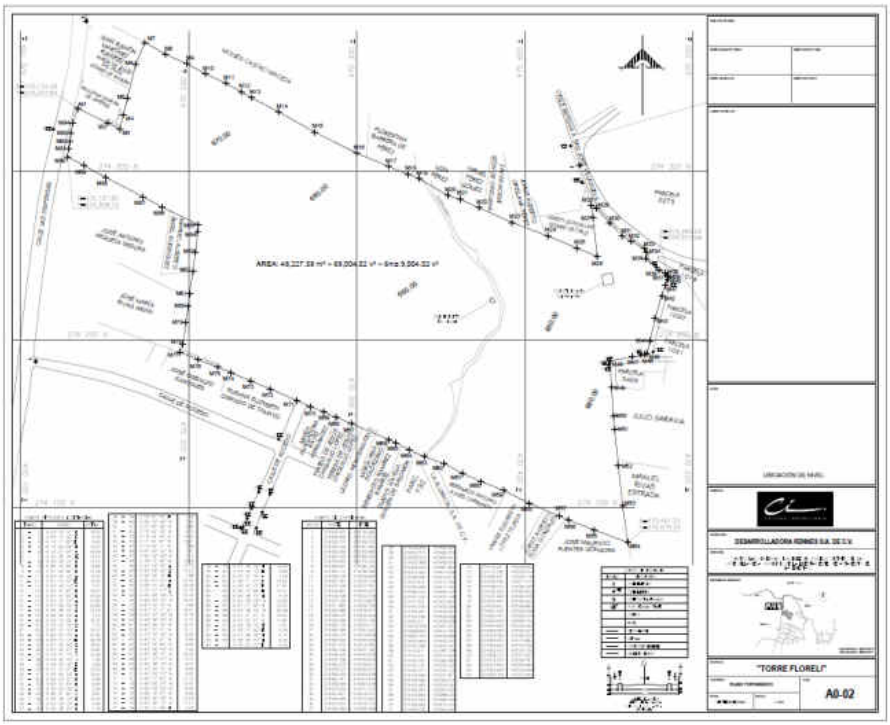
PLANO 1 – HOJA ÍNDICE



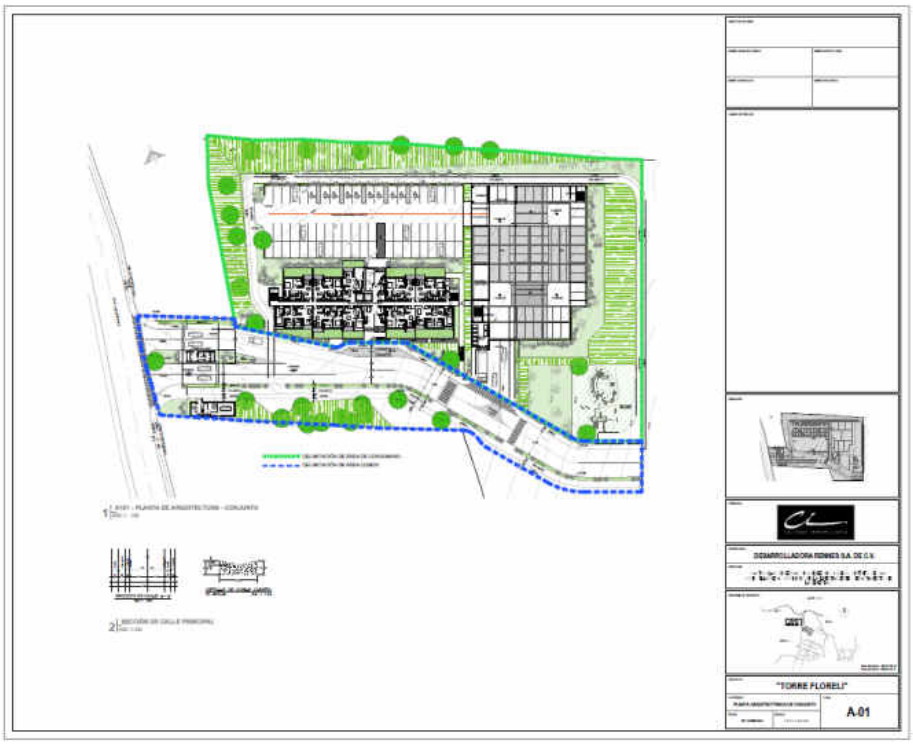
PLANO 2 – PLANO DE ÁREAS



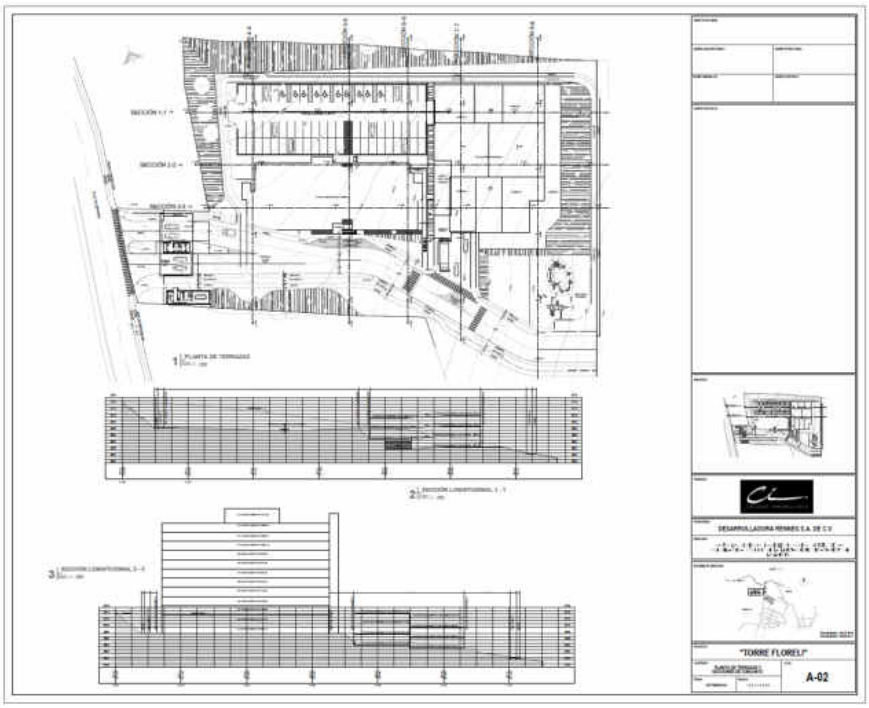
PLANO 3 – PLANO TOPOGRÁFICO



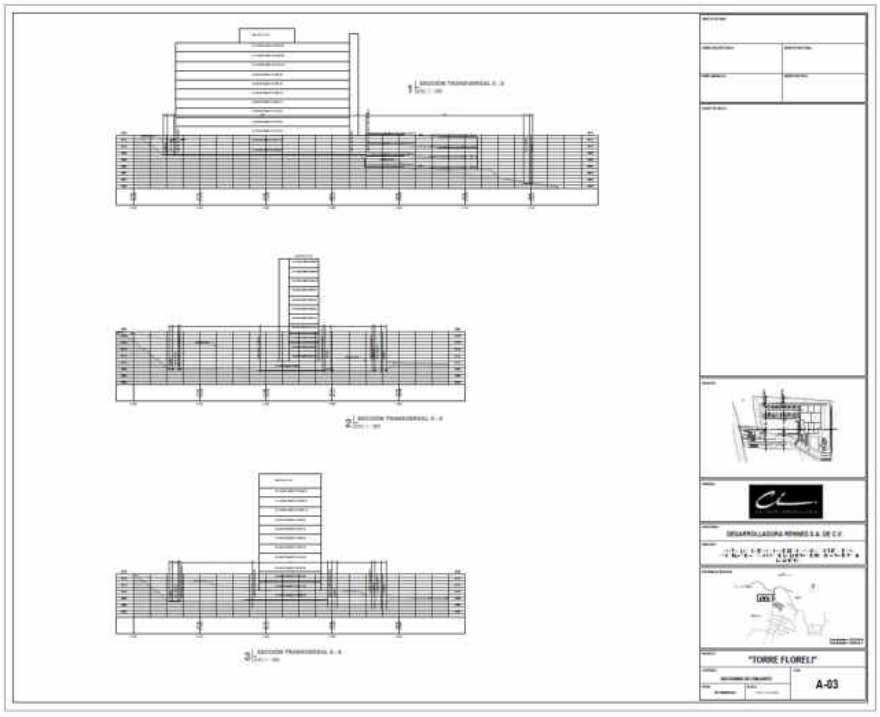
PLANO 4 – PLANTA ARQUITECTÓNICA DE CONJUNTO



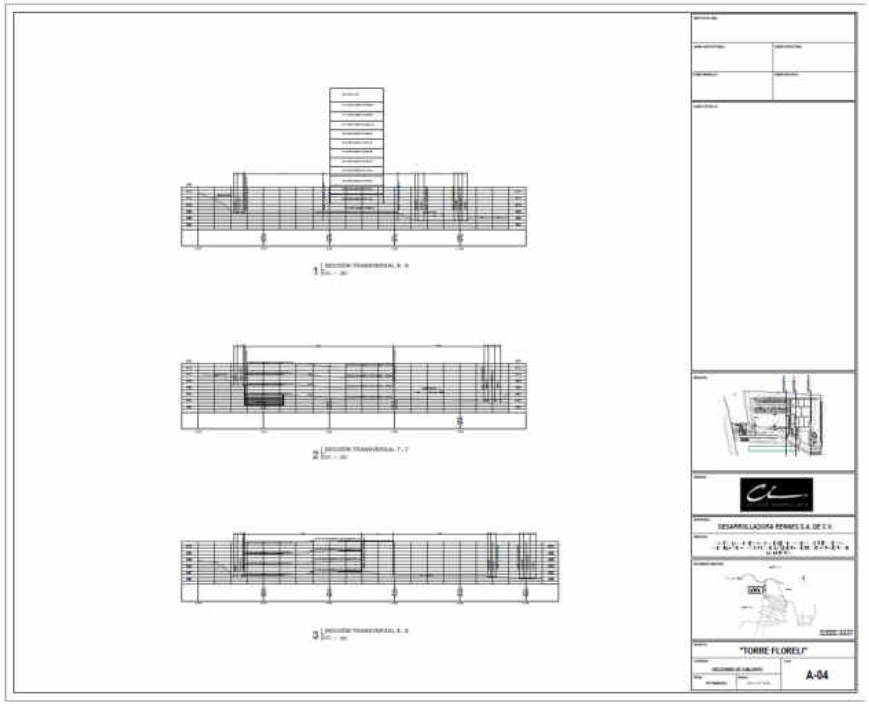
PLANO 5 – PLANTA DE TERRAZZAS Y SECCIONES DE CONJUNTO



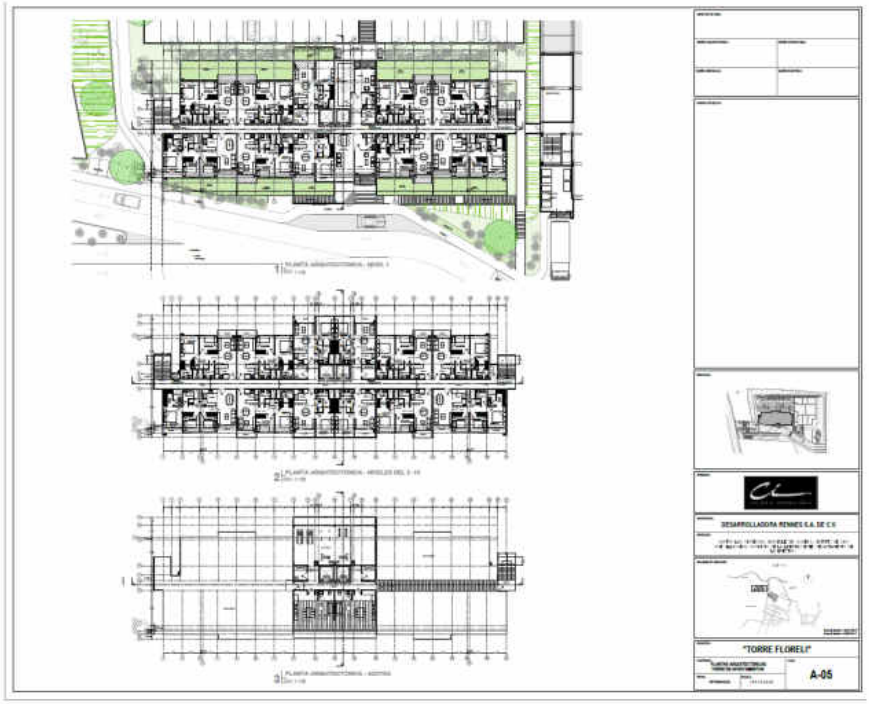
PLANO 6 – SECCIONES DE CONJUNTO



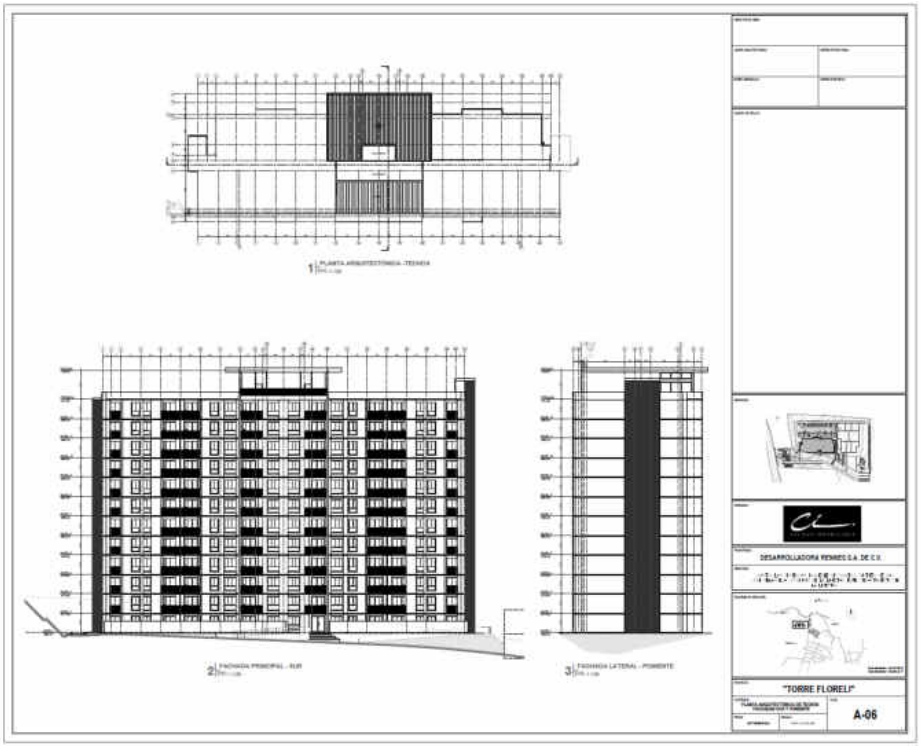
PLANO 7 – SECCIONES DE CONJUNTO



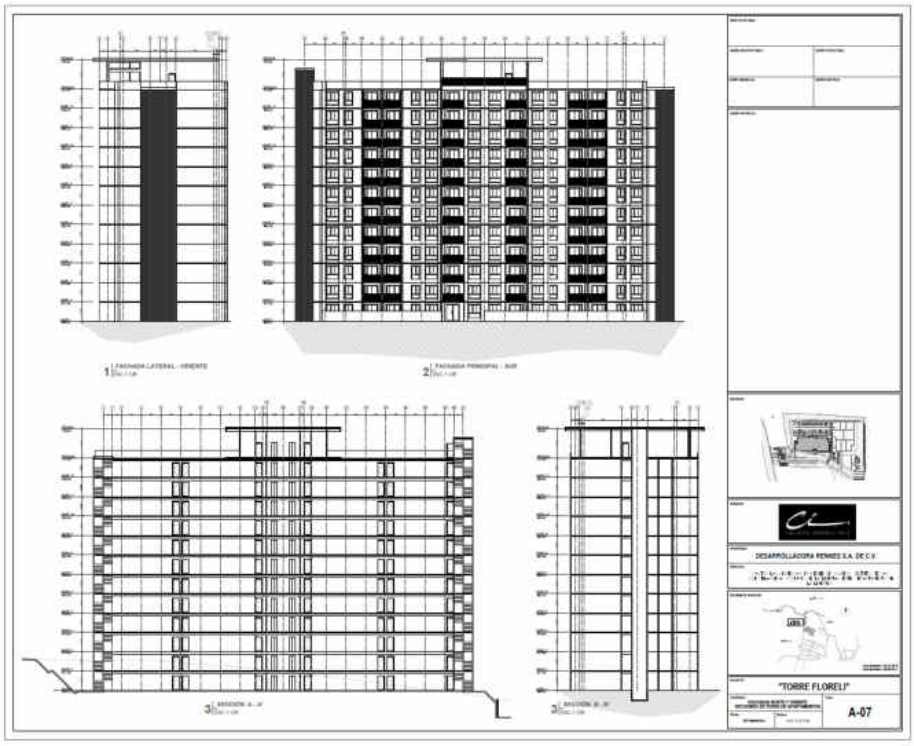
PLANO 8 – PLANTA ARQUITECTÓNICA TORRE APARTAMENTOS



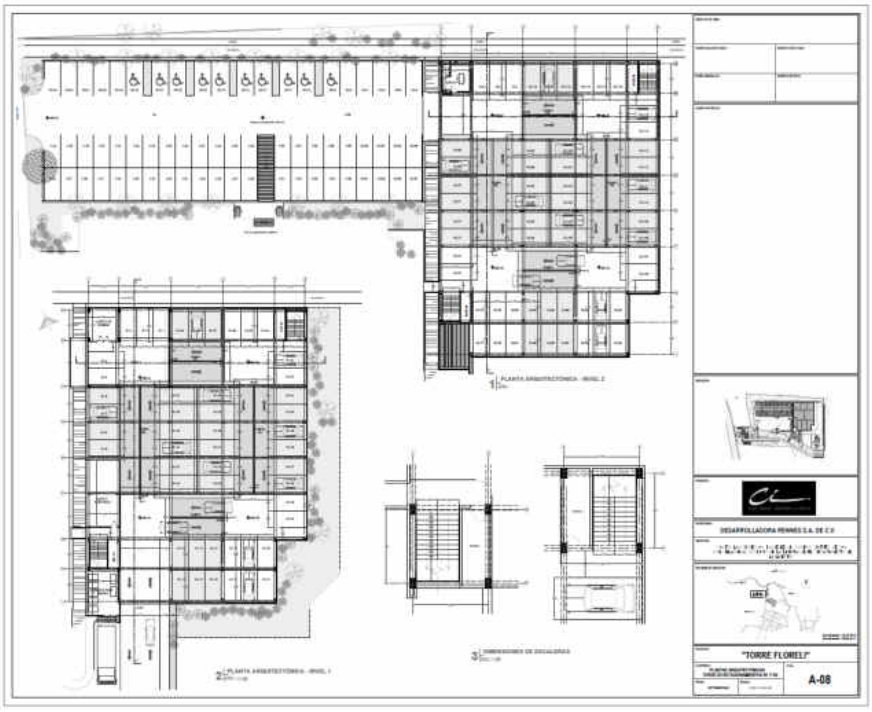
PLANO 9 – PLANTA DE TECHOS



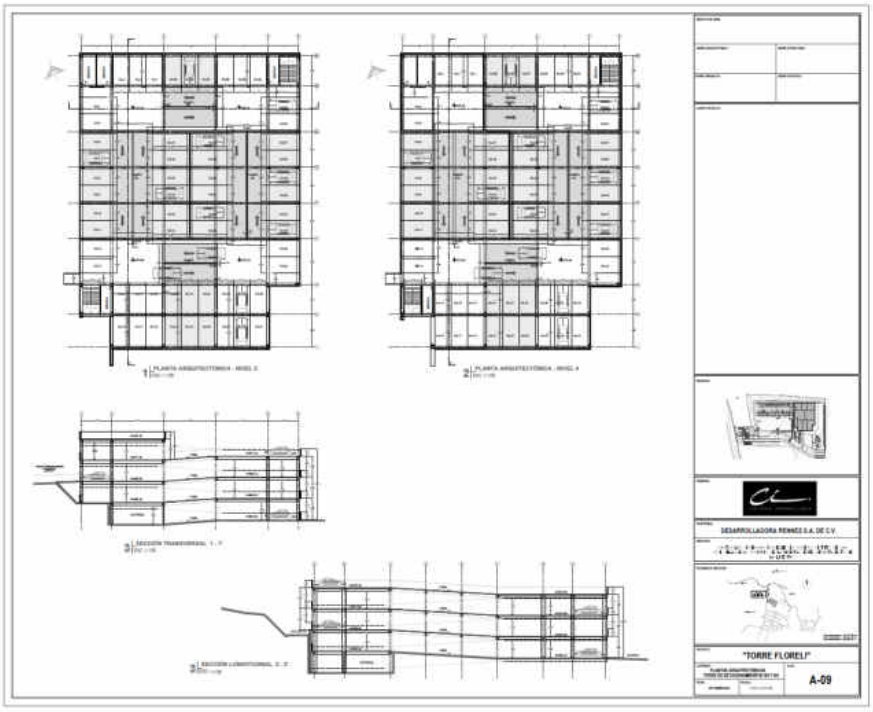
PLANO 10 – FACHADAS Y SECCIONES



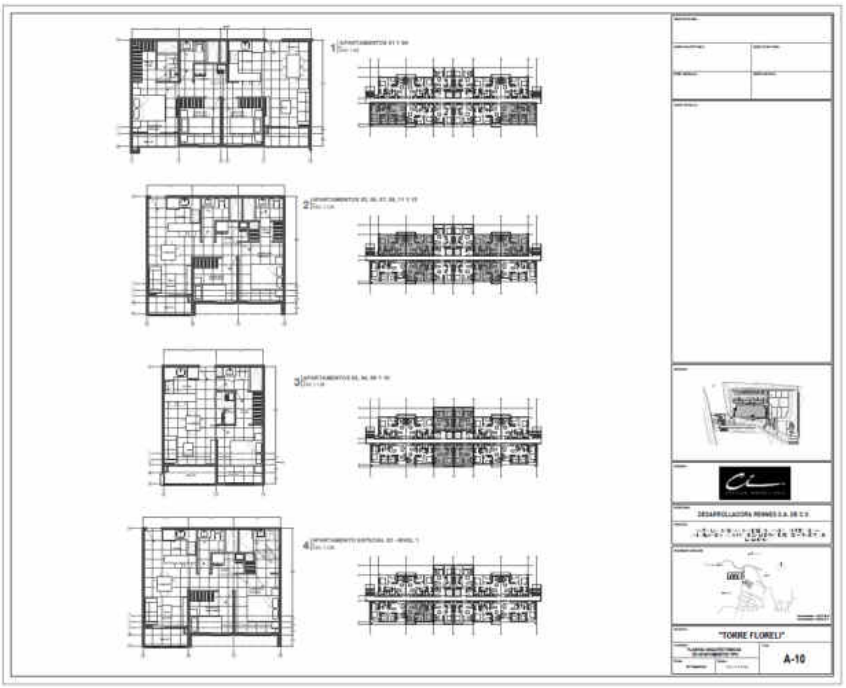
PLANO 11 – PLANTA ARQUITECTÓNICA TORRE ESTACIONAMIENTOS



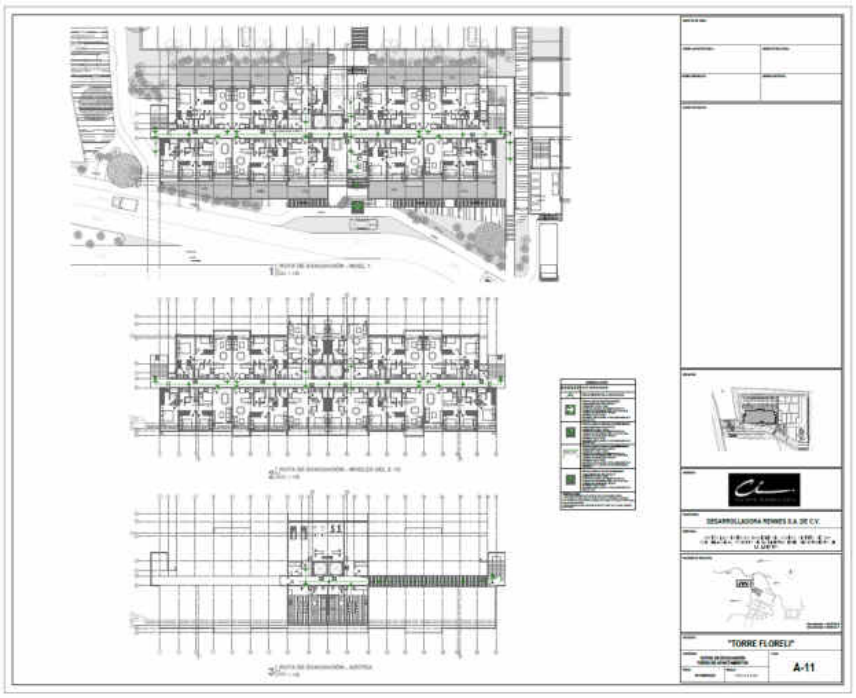
PLANO 12 – PLANTAS Y SECCIONES TORRE ESTACIONAMIENTOS



PLANO 13 – PLANTAS DE APARTAMENTOS



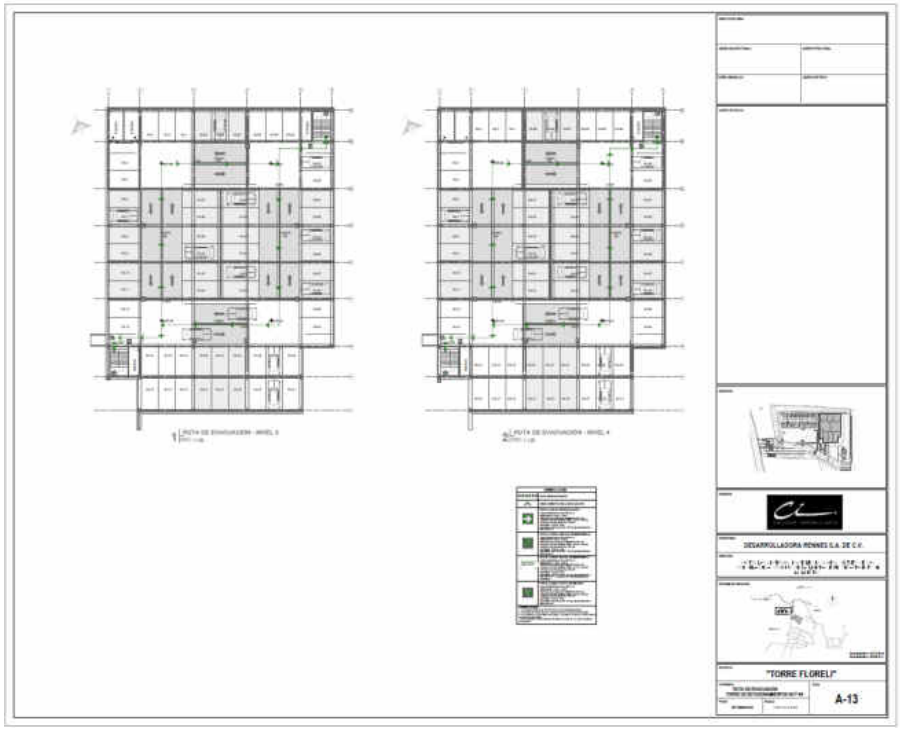
PLANO 14 – RITAS DE EVACUACIÓN TORRE APARTAMENTOS



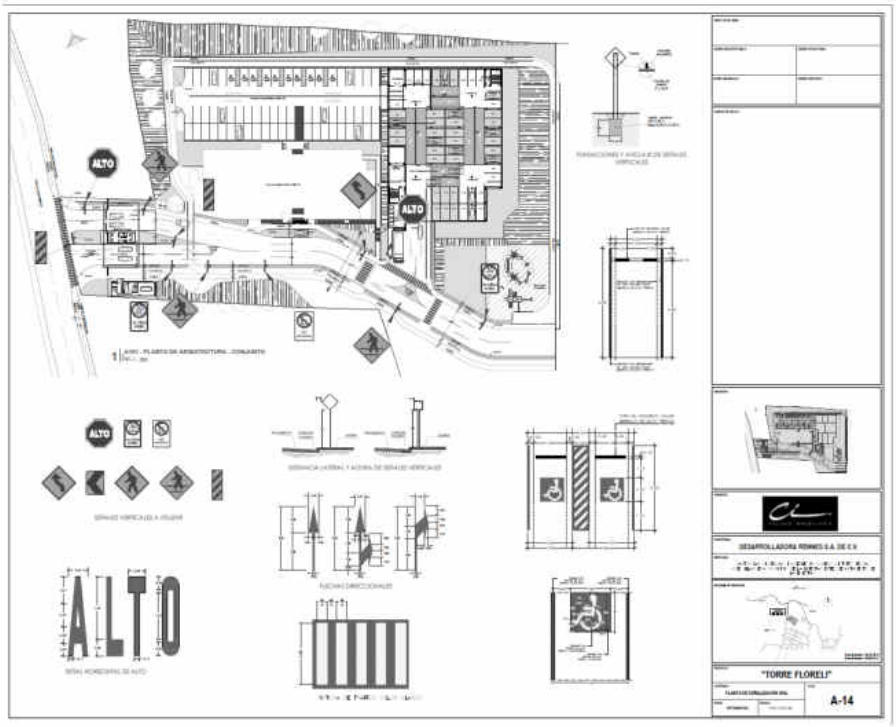
PLANO 15 – RUTA DE EVACUACIÓN TORRE ESTACIONAMIENTOS



PLANO 16 – RUTA DE EVACUACIÓN TORRE ESTACIONAMIENTOS N3 Y N4



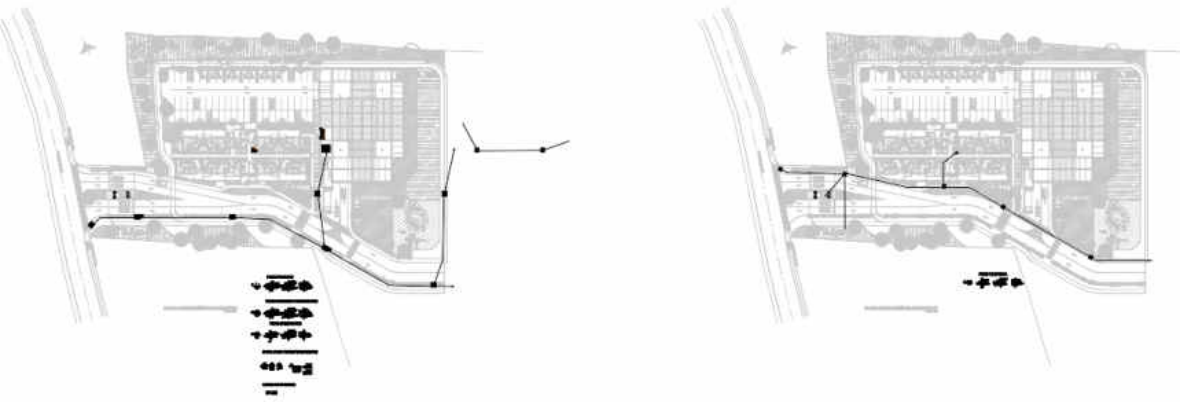
PLANO 17 – SEÑALIZACIÓN VIAL



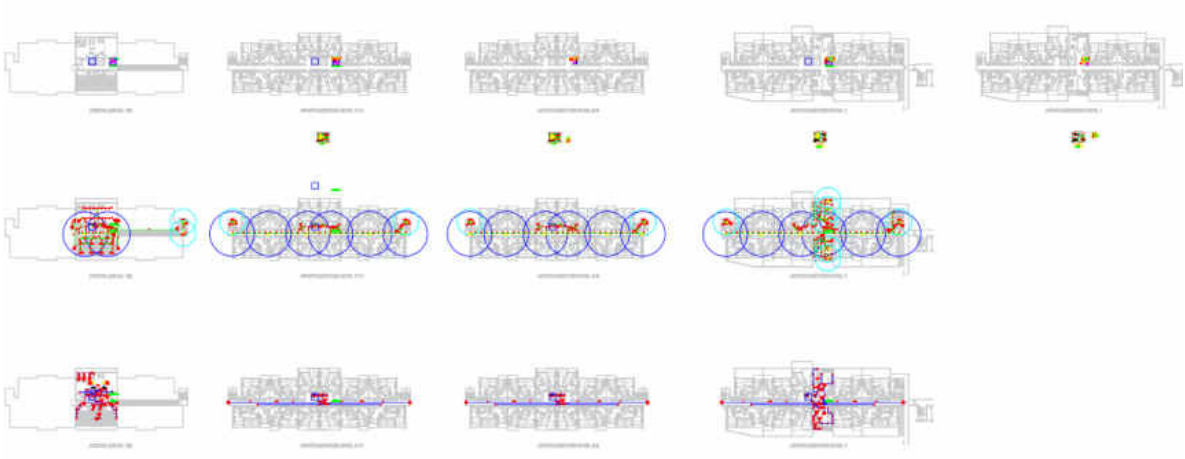
PLANO 18 – SISTEMA ELÉCTRICO CUARTO DE SUBESTACIÓN



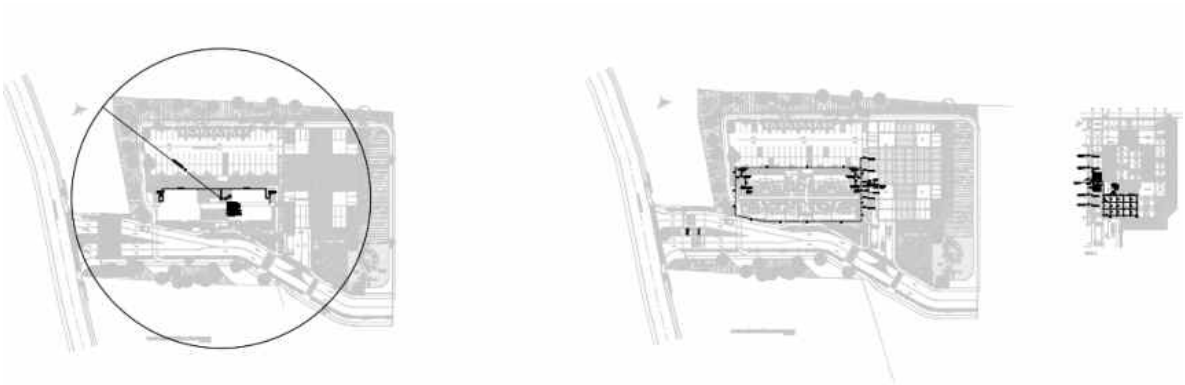
PLANO 19 – SISTEMA ELÉCTRICO OBRAS EXTERIORES



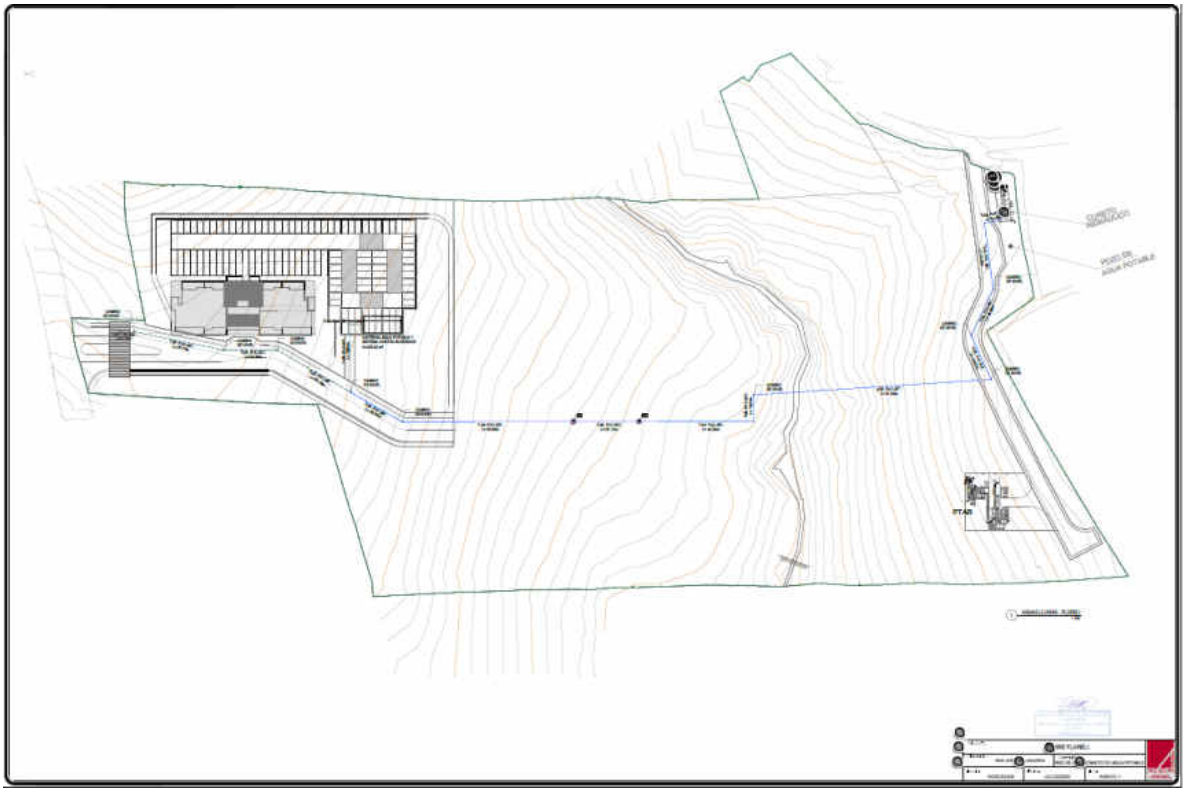
PLANO 20 – SISTEMA ELÉCTRICO PASILLOS Y DUCTOS ELÉCTRICOS



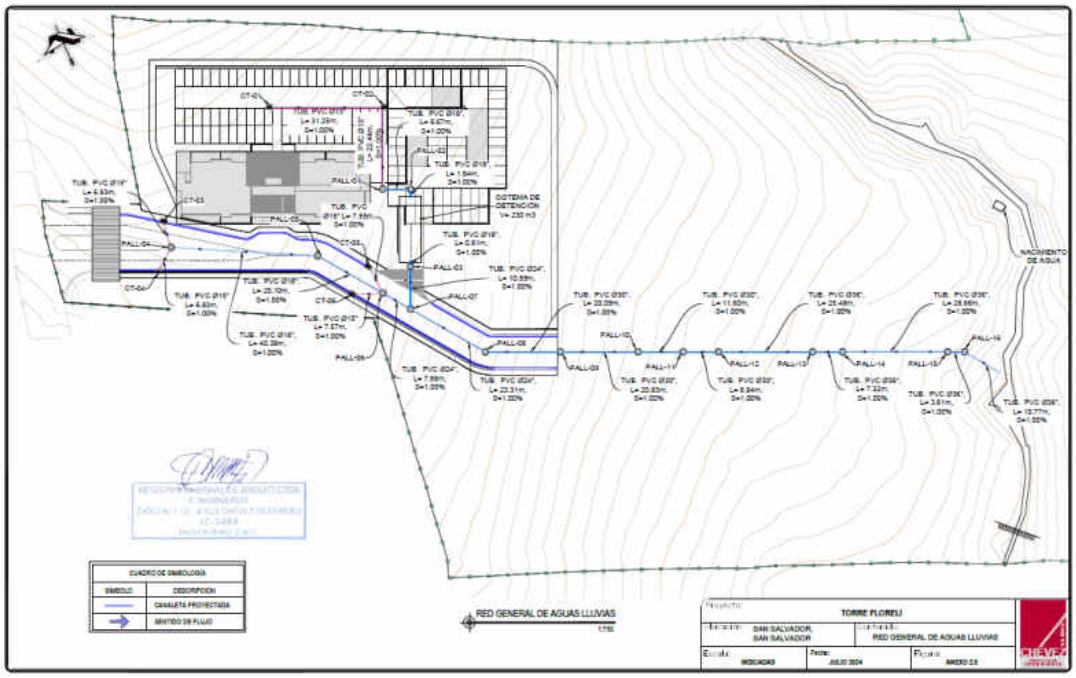
PLANO 21 – SISTEMA ELÉCTRICO RED DE TIERRA



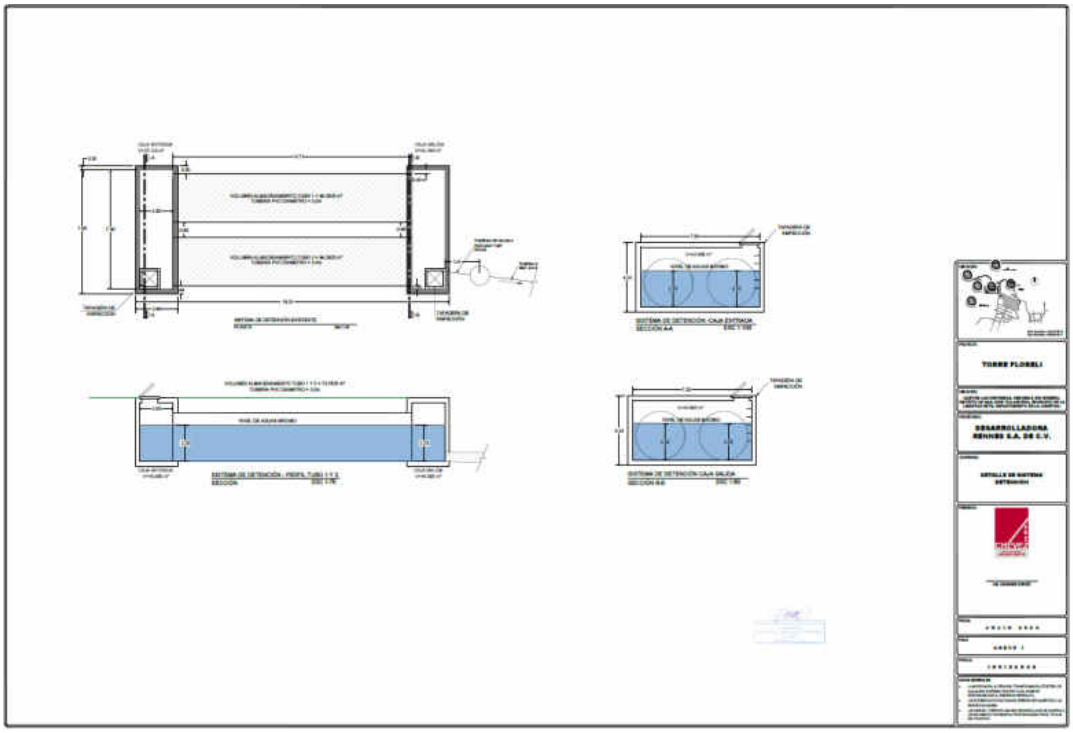
PLANO 22 – AGUA POTABLE



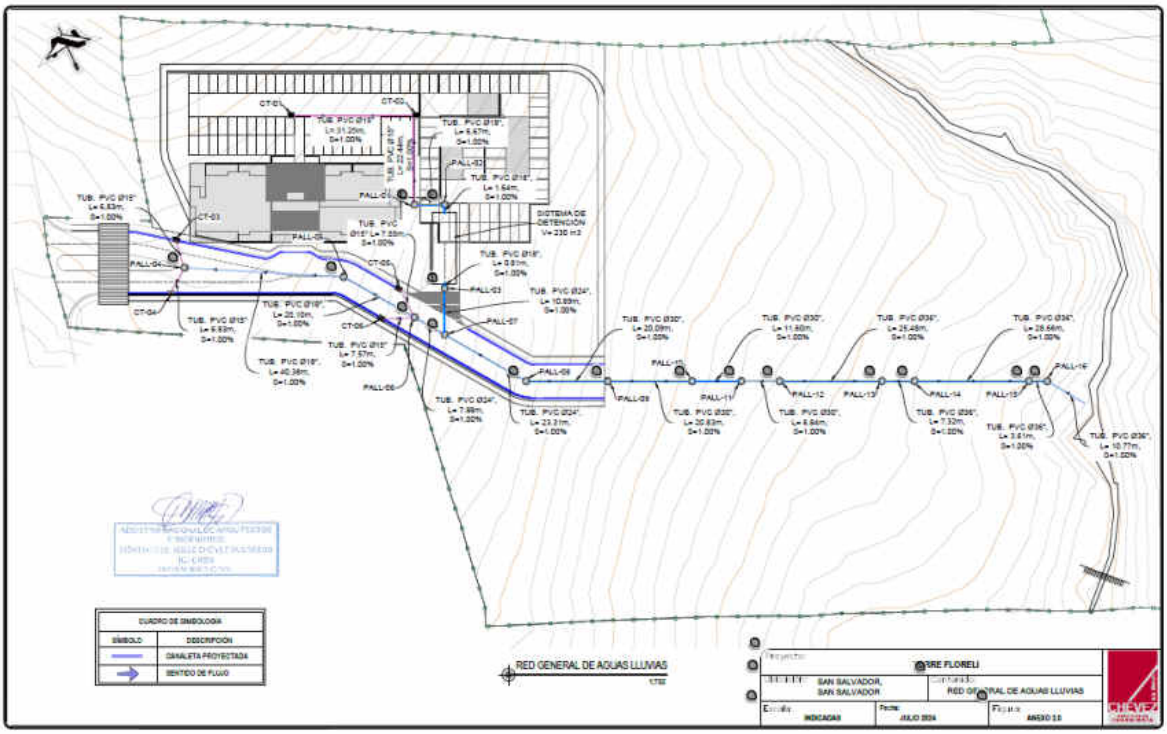
PLANO 23 - RED DE AGUAS LLUVIAS



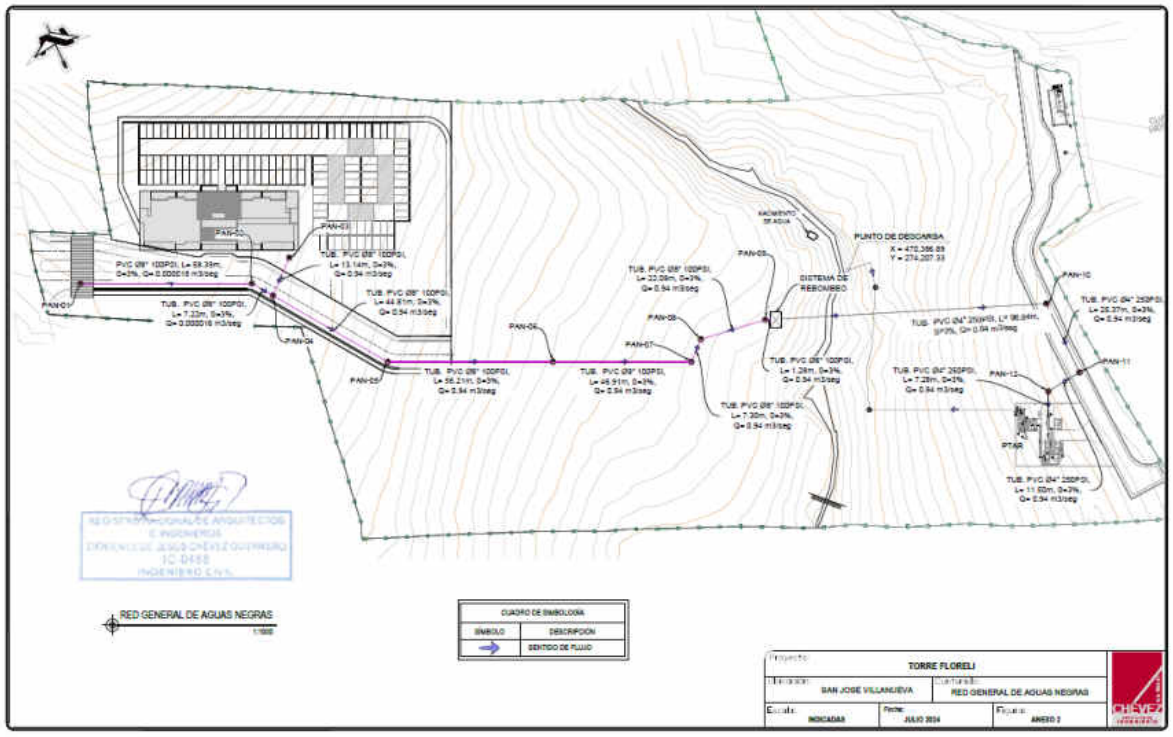
PLANO 24 – RED DE AGUAS LLUVIAS ANEXO 1



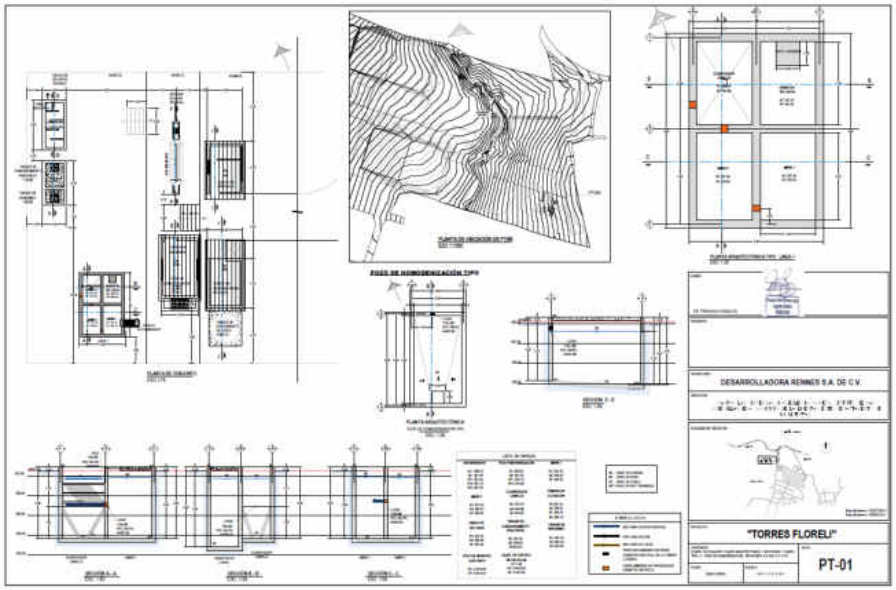
PLANO 25 – RED DE AGUAS LLUVIAS ANEXO 2



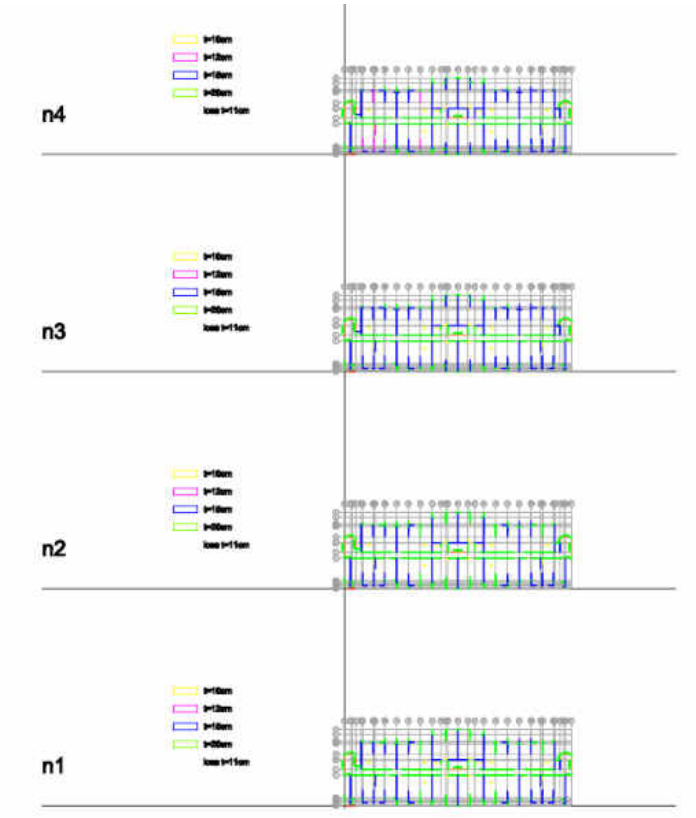
PLANO 26 – RED DE AGUAS NEGRAS



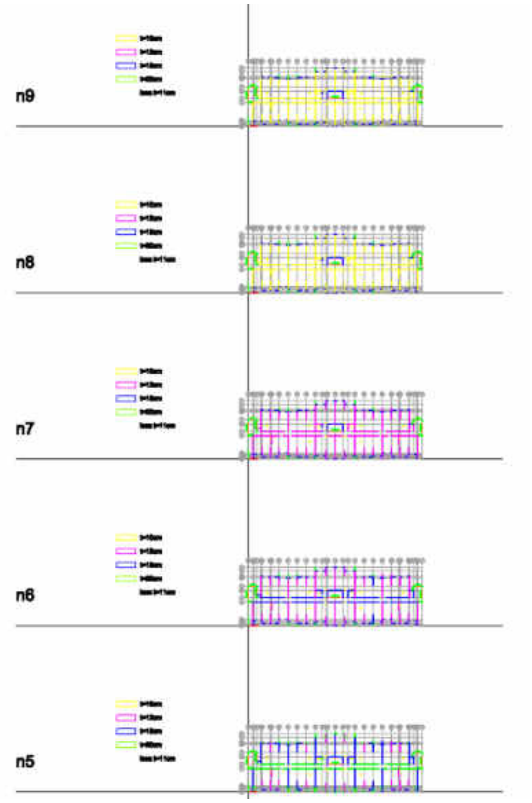
PLANO 27 – PLANTA DE TRATAMIENTO



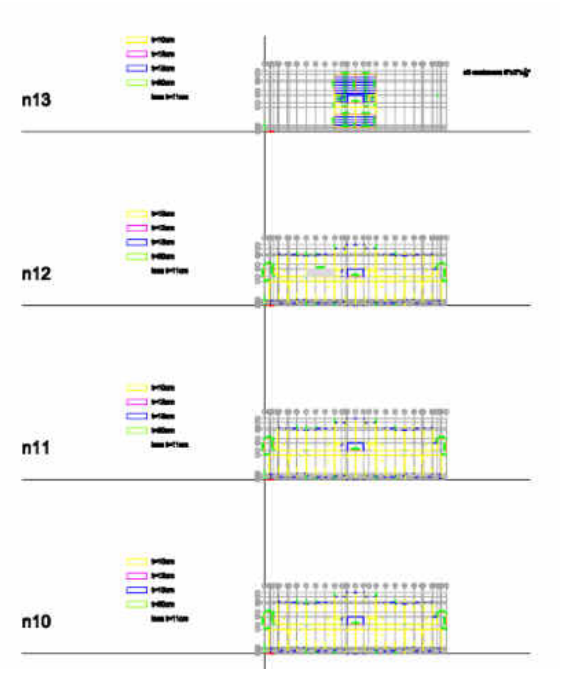
PLANO 28 – ESTRUCTURA MUROS N1-N4



PLANO 29 – ESTRUCTURA MUROS N5-N9



PLANO 30 – ESTRUCTURA MUROS N10-N13



e. Estudio del Impacto Ambiental

Sobre el estudio de impacto ambiental es importante considerar que el proyecto ha sido diseñado a realizarse por etapas, donde en primer lugar se construirá la primera torre y, por consiguiente, las otras dos torres. Por ende, el estudio de impacto ambiental considera la construcción de un condominio habitacional vertical, formado por un edificio de apartamentos con doce niveles de apartamentos, más un nivel de azotea. Dicho condominio contará además con los siguientes componentes: área de circulación, edificio para estacionamientos, área para estacionamiento, áreas de apoyo, zona de equipamiento, área verde recreativa, área verde, zona de protección de la quebrada y zona verde a conservar.

De esta manera, se cuenta con resolución N° MARN-NFA536-2024-R-12-2025, del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN), donde se establece que existe un impacto ambiental potencial leve, y por tanto, no se requiere de la elaboración de un estudio de impacto ambiental.

No obstante, lo anterior, el proyecto cuenta con un dictamen técnico del proyecto, el cual se presentó al MARN, donde se presentó el Formulario Ambiental solicitado por la entidad. Dentro de la documentación presentada, se verificó la condición del sitio donde se concluye que el proyecto se encuentra dentro de las Directrices para la zonificación ambiental y los usos del suelo de la Franja Costero Marina Decreto Ejecutivo No. 59. El proyecto se encuentra dentro de los usos siguientes: Zona de Protección y aprovechamiento, y Zona Edificada. De acuerdo a los estudios técnicos presentados al MARN, se concluye que el titular del proyecto ha propuesto medidas ambientales para garantizar la viabilidad ambiental del proyecto, tales como: zona de protección de la zona de la quebrada y planta de tratamiento.

Además, sobre la compensación ambiental, la afectación a la cobertura vegetal es la tala de 31 árboles, una impermeabilización del suelo de 0.91 hectárea por impermeabilización y afectación al paisaje y vida silvestre de 2.52 hectáreas de la huella del proyecto. De esta manera, se determinó una compensación ambiental a través de un convenio con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) por un monto

de US$9,126.21 (NUEVE MIL CIENTO VEINTISÉIS 21/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Sobre las factibilidades y servicios básicos del proyecto se cuenta con Factibilidad de Proyecto de Parcelación, donde se contará con obras de Impacto Hidrológico Controlado (IHC) y donde se establece un punto de descarga autorizado por la autoridad competente que se ubica en la Quebrada La Ceiba. Para el caso del manejo de aguas residuales ordinarias, contará con lo siguiente: Planta de tratamiento con un sistema REACTO MBBR, Tratamiento primario, Tratamiento secundario, Cámara de Cloración - Dosificación de cloro, Tratamiento para reutilización de agua residual, Tratamiento de Lodos y que cuenta con manual de operación y mantenimiento. Es importante recalcar que se detalló un punto de descarga en los puntos siguientes: 13°35´20.1", -89°16´22.2".

Por tanto, a manera de conclusión, después de realizada la evaluación ambiental del Formulario Ambiental, el MARN determinó que los impactos relacionados con la ejecución del proyecto son leves, de acuerdo con su envergadura y naturaleza del impacto ambiental y por tanto, no requiere de la elaboración de un estudio de impacto ambiental. Además, dentro de la misma resolución establece condiciones de cumplimiento obligatorio, donde se mencionan las principales:

- Ejecutar el proyecto según lo especificado en el Formulario Ambiental y documentación adicional, la cual sirvió para el dictamen;
- Obtener la autorización para el suministro de agua potable emitido por la autoridad competente;
- Durante la ejecución del proyecto, la titular es responsable del maneja de las aguas lluvias que se generen en el proyecto y aguas residuales que se generen en la zona;
- Los materiales provenientes de la limpieza, descapote, y cualquier otro residuo o desecho generado en la etapa de preparación del sitio, deberán ser depositados en el área de disposición;

- 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 de Medio Ambiente.

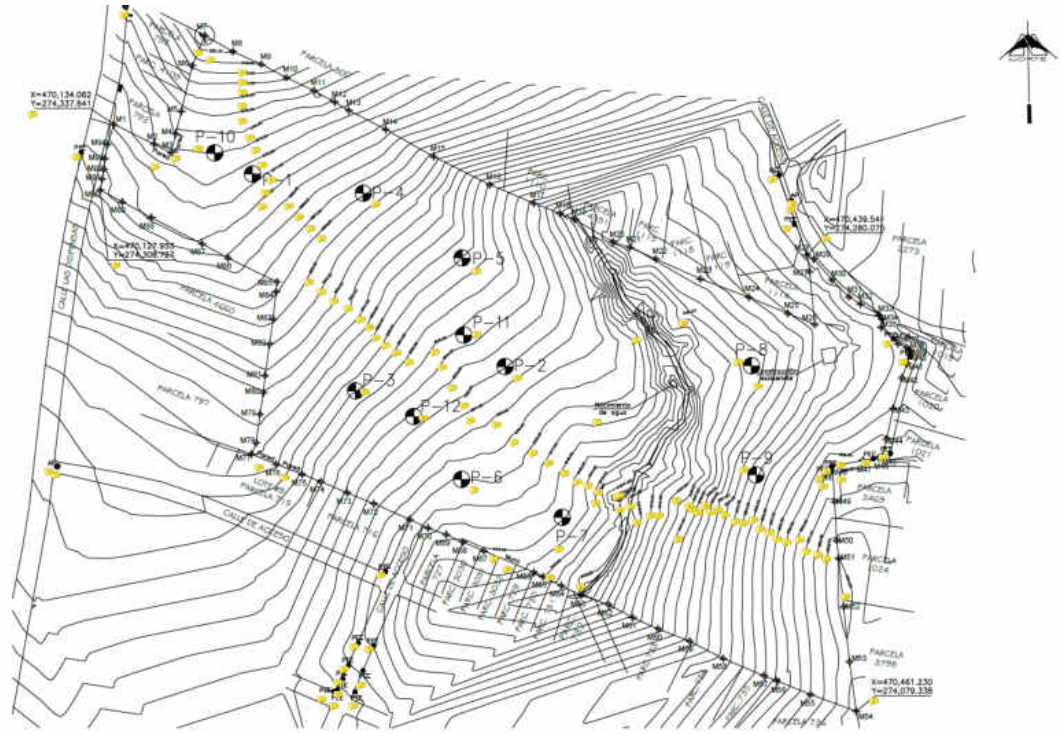
Por otro lado, el proyecto ya cuenta con el permiso de construcción correspondiente, otorgado por las autoridades competentes, lo cual respalda el cumplimiento de todos los requisitos técnicos y normativos aplicables. Esto permite avanzar con la ejecución de la obra dentro del marco legal establecido.

Este enfoque integral evidencia el compromiso del proyecto con un desarrollo sostenible, responsable y en armonía con el entorno natural, cumpliendo con los lineamientos técnicos y regulatorios establecidos por las autoridades ambientales.

f. Estudio de Suelos

El estudio de suelos estuvo a cargo de la sociedad RIVERA – HARROUCH, S.A. DE C.V., quienes desde su fundación ha desarrollado experiencia en el mercado de servicios profesionales de diseño, consultoría y supervisión en la industria de la construcción de obras civiles. Dicho estudio fue realizado en noviembre del año 2024. De esta manera, tomando como referencia el estudio de suelos realizado por la sociedad, se resume la metodología implementada y los principales hallazgos del estudio.

Tal como lo menciona el estudio, los ensayos de Penetración Estándar se realizaron mediante un total de 12 perforaciones utilizando Equipo Motorizado de Penetración. A continuación, se muestran gráficamente las ubicaciones de las perforaciones en el plano de planta.



De esta manera, el estudio de suelos presenta 9 conclusiones en su apartado 7, siendo principalmente las siguientes:

- Las condiciones de humedad de los suelos interceptados en las 12 perforaciones, en su mayoría, se encuentran con valores por arriba de lo normal, donde el contenido de humedad mínimo encontrado es del 10.5% ubicado en la perforación N°2. Para esto es importante recalcar que para los suelos cohesivos se esperan valores por debajo del 30% y para suelos de características granulares valores por debajo del 25%, de acuerdo a lo mencionado en el estudio.
- No se encontró nivel freático o flujos subsuperficiales de agua en las 12 perforaciones realizadas, únicamente estratos con humedad fuera de los normal (saturación / semi saturados) a profundidad variable.
- El estrato del suelo es extremadamente resistente, compacto y muy endurecido, donde únicamente en las perforaciones SPT de la 4 a 12, se presentó el rechazo al avance de la cuchara muestreara la profundidad variable. Y dado la consistencia “dura” de los suelos cohesivos fue requerido la penetración con punta cónica (sin recuperación de muestra), corroborando

que los altos números de golpes (Ncampo > 10 golpes/pie), dieron como resultado el presentado.

De esta manera, sobre los resultados obtenidos y descritos en el estudio de suelos, se presentaron 13 recomendaciones, siendo principalmente las siguientes:

- Se recomendó que el diseñador o ingeniero estructurista defina sus niveles de cimentación, en base a las cargas que espera transmitir, verificando el área de influencia de las perforaciones realizadas.
- Se recomendó realizar una limpieza general del sitio, debiendo eliminar por completo toda la capa superficial contaminada con material orgánico, raíces, etc. Dicha capa puede ser de profundidad variable en toda el área del terreno. Por tanto, no se recomienda utilizar el suelo producto de esta actividad para los trabajos de rellenos compactados.
- No se recomendó utilizar los suelos encontrados en el sitio explorado para rellenos de excavaciones, restituciones, compactaciones y mezclas de suelo cemento, de igual forma los suelos producto de descapote deberán ser descartados.
- Sugieren indagas con los lugareños los niveles de los pozos de agua que se encuentran alrededor o dentro del área de influencia del terreno investigado, ya que posiblemente el nivel freático en la zona sea variable de acuerdo con la época del año. De esta manera, se pretende poder limitar cualquier efecto adverso que esto pudiera ocasionar evacuando posibles escurrimientos o flujos de agua que se pudieran generar a la hora de la construcción, mediante bombeo de achique.
- En caso no se tome en consideración la recomendación anterior (N°4 de este estudio técnico o bien, recomendación N°3 del estudio de suelos), y dado que los suelos que predominan en el sitio investigado son de características cohesivas se recomienda realizar por debajo del nivel de desplante proyectado una excavación de 1.50 metros de profundidad debiendo restituir hasta un espesor de 1.20 metros con suelo natural importado y clasificado como arena limosa (SM) o limo arenoso (ML) colocando capas de 0.15

metros de espesor y compactándolas hasta obtener el 90% de su densidad máxima según AASHTO T-180. Para los últimos 0.30 metros para lograr el nivel de desplante, se coloque una capa de mezcla de suelo cemento, que servirá como base donde se apoyará la cimentación, y deberá ser compactada mecánicamente con equipo de compactación liviano y colocada en espesores no mayores de 0.15 metros.

- Con el fin de proteger de la ascensión capilar (variabilidad del nivel freático) las fundaciones estructurales asentadas sobre este pedraplén, se recomendó que en caso de encontrar flujos subsuperficiales de agua y para evitar la ascensión capilar del terreno se coloqué bajo el nivel de desplante proyectado un pedraplén, el cual debe ser conformado por rocas de diferente diámetro (piedra cuarta) y debidamente compactados en un espesor mínimo de 0.50 metros o de acuerdo al criterio del diseñador o ingeniero estructurista.
- Se recomendó tomar en consideración la presencia de suelos sueltos de las perforaciones mencionadas en el Numeral 7 del Apartado 7 del estudio de suelos (valores de NCampo >10 golpes/pie).
- Se recomendó que la elaboración de la mezcla de suelo – cemento (ASTM C1157-GU) se haga en proporción volumétrica de 1:20, este deberá compactarse hasta lograr un grado mínimo de compactación del 95% de su densidad máxima obtenida en el laboratorio según AASHTO T-134, garantizando el buen confinamiento suelo – estructura.
- Además, la mezcla suelo cemento deberá realizarse en la cantidad adecuada y deberá colocarse y compactarse en un lapso máximo de dos horas a partir de la incorporación del cemento, así mismo que la humedad de la mezcla no varíe en un rango de más o menos 2% de la humedad óptima del ensayo de densidad máxima obtenida en laboratorio.
- Se recomendó proteger las excavaciones de cualquier tipo de escurrimiento superficial, debiendo cubrir las excavaciones con plásticos, lonas o nylon, según la época del año en que se lleve a cabo el proyecto. Además, se recomiendo construir bordas perimetrales que eviten el ingreso de las escorrentías superficiales al fondo de las excavaciones, dado que los suelos

predominantes de la zona investigada son de características cohesivas siendo susceptibles a cambios volumétricos, por lo que experimentarán alteraciones desfavorables.

- Se recomendó construir un buen sistema de drenaje, que posea la capacidad hidráulica de conducir los caudales sin ningún inconveniente hasta el sistema general del drenaje del proyecto.

g. Resolución de Permiso de Construcción

Sobre el permiso de construcción para el proyecto Floreli, se cuenta con permiso de la Alcaldía Municipal La Libertad Este, Distrito de San José Villanueva, siendo firmada por la alcaldesa municipal, Dra. Zoila Milagro Navas Quintanilla, de fecha 12 de junio de 2025.

Dicho permiso contempla las diferentes etapas del Proyecto Floreli, que incluye la construcción de Tres Torres de Apartamentos Habitacionales, de doce niveles por edificio con 142 apartamentos por torre.

Además, contará con edificio de estacionamientos, parqueo superficial, caseta de ingreso, administración, calle de ingreso frente al edificio, planta de tratamiento, estación de bombeo, calle de ingreso a Planta de Tratamiento, Co-Work, Tutoría (juego de niños), Gimnasio, área social 1 y 2, ciclo ruta y área verde recreativa.

Dicho proyecto se desarrollará en el Cantón Las Dispensas, Calle Las Dispensas, Parcela 4584, Inmueble S/N, Distrito de San José Villanueva, La Libertad Este.

Al finalizar el proyecto, tal como lo presenta dicho permiso, existe la obligación de solicitar a esta Alcaldía, la Recepción de Obra de Construcción, debiendo cumplir con los requisitos en la resolución del permiso de construcción, y presentar la documentación solicitada en el punto 10 del permiso de construcción, entre las cuales se encuentran:

- Solicitud de recepción de obras (Formulario C), debidamente firmada y sellada por el profesional responsable de la ejecución del proyecto.
- Certificación de:
    - Buena obra de la vivienda en original

- Calidad de materiales en original
- Laboratorio de Suelos y Materiales, en donde se haga constar que se realizaron las recomendaciones hechas en el estudio de suelos, en original.
- Buenas obras de protección de taludes, en caso aplique. Acorde al numeral 13 del permiso de construcción, en caso los Taludes excedan a una altura mayor a 1.50 metros.

- Deberá estar construidas las obras de acuerdo con las especificaciones señaladas en las resoluciones presentadas para este proyecto.
- Factibilidad de Desechos Sólidos
- Recepción de obras de construcción del sistema de tratamiento de aguas negras y servidas, emitida por el Ministerio de Salud.

En conclusión, la obtención del permiso de construcción refleja el cumplimiento riguroso de las normativas urbanísticas, ambientales e hidráulicas aplicables, lo cual respalda la viabilidad del proyecto y garantiza que su desarrollo se lleve a cabo de manera ordenada, segura y sostenible.

5. ASPECTOS LEGALES

a. Propiedad del Inmueble

El proyecto será desarrollado en tres inmuebles asentados en las siguientes matrículas:

- Matrícula N° 30370088-00000 con un área de 8,130.95 metros cuadrados a favor de DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE – DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad, según consta en certificación extractada No 05202500018757 emitida en fecha tres de junio de dos mil veinticinco a las 14:40:04 horas en el Departamento de La Libertad.
- Matrícula N° 30370089-00000 con un área de 3,130.27 metros cuadrados a favor de DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE – DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V. con un

porcentaje de 100% de derecho de propiedad, según consta en certificación extractada No 05202500018757 emitida en fecha tres de junio de dos mil veinticinco a las 14:40:06 horas en el Departamento de La Libertad.

- Matrícula N° 30243061-00000 con un área de 36,819.15 metros cuadrados a favor de DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE – DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad, según consta en certificación extractada No 05202500018757 emitida en fecha tres de junio de dos mil veinticinco a las 14:40:03 horas en el Departamento de La Libertad.

La transferencia de los activos al Fondo de Titularización se realizará a título de compraventa. Este contrato será firmado previo a la colocación en bolsa de los valores de titularización. El inmueble con matrícula N° 30243061-00000 actualmente se encuentra hipotecado, pero dicha situación no imposibilita registralmente su traslado al Fondo de Titularización.

Además, se encuentra libre de derechos de usufructo, uso o habitación. No obstante, al momento de transferir el inmueble al Fondo de Titularización, se deberá atender lo previsto en el artículo 48 de la Ley de Titularización de Activos, es decir, el inmueble deberá encontrarse libre de todo gravamen.

b. Certificación Extractada

Se adjunta a continuación copia de las certificaciones extractadas relacionadas anteriormente con una antigüedad no mayor a 60 días desde su emisión, a la fecha de este informe, para los terrenos que integrarán el Fondo de Titularización:

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202500018757

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30370088-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 8130.95 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION 1, SEGREGADO DEL S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES 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 CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 14:40:04, del día tres de junio de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
03/06/2025 14:40:05

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

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202500018757

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30370089-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 3130.27 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en PORCION 2, SEGREGADO DEL S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES 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 CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 14:40:06, del día tres de junio de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
03/06/2025 14:40:06

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

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 05202500018757

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 30243061-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 36819.15 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en INMUEBLE S/N, UBICADO EN CANTON LAS DISPENSAS, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DISPENSAS, SAN JOSE VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

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

Gravámenes:

1. CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 3,500,000.00 Dólares, equivalentes a 30,625,000.00 Colones ***. para un Plazo de 36 (Meses), la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 04/06/2024, con Grado de PRIMERA / ABIERTA Notario/Funcionario ALAS ZAMORA, ESTER GUADALUPE. Bajo el asiento de Inscripción número 5 de Matrícula 30243061-00000

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 CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad a las 14:40:03, del día tres de junio de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
03/06/2025 14:40:04

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

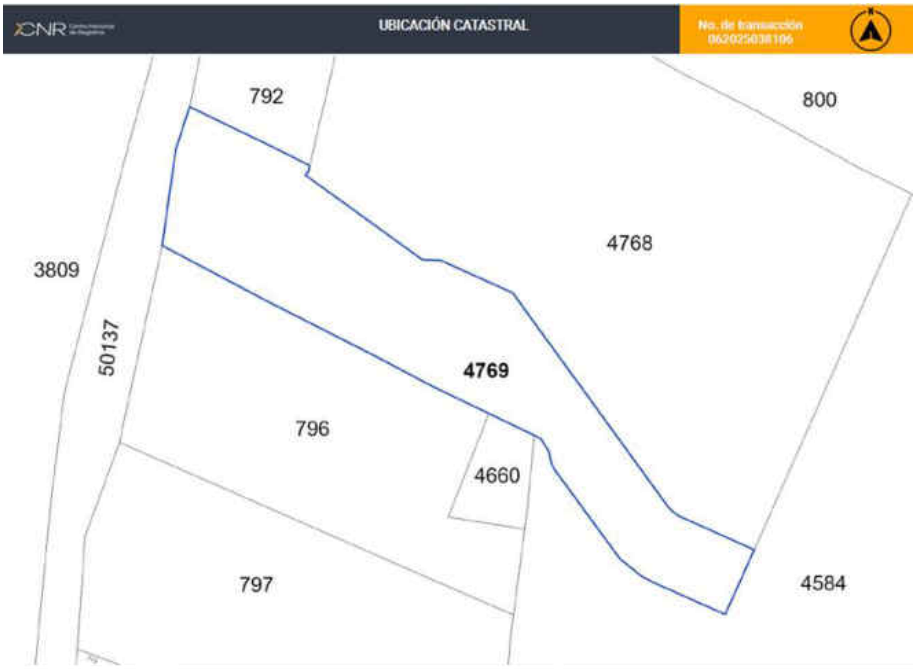
c. Inventario de Permisos de Construcción y Demás Requeridos para el Inmueble

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

Permiso/Factibilidad	Órgano Emisor	Fecha
Resolución de Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias	Alcaldía Municipal La Libertad Este	18 de octubre de 2023
Resolución Viabilidad Ambiental MARN-NFA536-2024-R-12-2025	MARN MARN-NFA536-2024-R-12-2025	08 de enero de 2025
Permiso de Exploración de Aguas Subterráneas	ASA ASA-PEXP-J0046-2024	7 de junio de 2024
Opinión Técnica Favorable para Obras de Descarga sobre Quebrada La Ceiba	ASA ASA-ADPH-J0029-2024	19 de febrero de 2025
Permiso de Vertido	ASA ASA-PVER-J0023-2025	24 de febrero de 2025
Factibilidad de Aguas Lluvias, Revisión Vial y Zonificación	Alcaldía Municipal La Libertad Este	21 de octubre de 2024
Constancia de Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica	DELSUR	13 de enero de 2025
Permiso de Terracería	Alcaldía Municipal La Libertad Este	08 de abril de 2025
Permiso de Tala	Alcaldía Municipal La Libertad Este	23 de abril de 2025
Permiso de Construcción	Alcaldía Municipal La Libertad Este	12 de junio de 2025

d. Ficha Catastral

Se adjunta copia de las fichas catastrales de los inmuebles que integrarán el Fondo de Titularización:



Mapa / Parcela	0514R08/4769	Área	3,129.9402 m²	Perimetro	346.3143 m
Uso	BALDIO				
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	30370089-00000 DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros					
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	29.64 mts - 0514R0850137 - CALLE PRINCIPAL; Suma - 29.64 mts;				
Cta alcaldia					
Dirección	CANTON LAS DISPENSAS, CALLE HACIA EL CANTO, NUMERO S/N, PORCION 2, SAN JOSÉ VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD				
Colindantes	0514R084584 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R084660 - ANGEL RODRIGUEZ MANUEL ALBERTO; 0514R084768 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R0850137 - CALLE PRINCIPAL; 0514R08792 - MORAN DE JIMENEZ FELICIANA ; 0514R08796 - ARGUETA SEGURA JOSE ANTONIO;				
Antecedentes catastrales					
Otros datos	CATEGORIA: 01; D.C.D. 202505006537 RP-052025002453., ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 052025003672 LA FECHA 27/02/2025, Rp : 052025002453 DOCUMNETO DE D.E.D : 202505013103 PORCION 2 .				

NOTA

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

ELABORÓ

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTÍNEZ

CNR

UBICACIÓN CATASTRAL

No. de transacción
062025038116



Mapa / Parcela	0514R08/4768	**Área**	8,130.772 m²	**Perimetro**	390.6877 m

Uso	BALDIO
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	30370088-00000 DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.
Libro / ins y otros	
Propietario / Poseedor / Ocupante	
Frente	NO SE ENCONTRARON FRENTES
Cta alcaldia	
Dirección	CANTON LAS DISPENSAS, CALLE HACIA EL CANTO, NUMERO S/N, PORCION 1, SAN JOSÉ VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD
Colindantes	0514R084109 - GOMEZ DE MORAN MARIA DE JESUS DEL PILAR; 0514R084584 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R084769 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R08792 - MORAN DE JIMENEZ FELICIANA ; 0514R08793 - MARTINEZ RAMIREZ JUAN RAMON; 0514R08800 - CASTRO MACEDA MOISES;
Antecedentes catastrales	
Otros datos	CATEGORIA: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 052025003672 LA FECHA 27/02/2025, D.C.D. 202505006537 RP-052025002453., Rp : 052025002453 DOCUMNETO DE D.E.D : 202505013103 PORCION 1 .

NOTA

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

ELABORÓ

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ

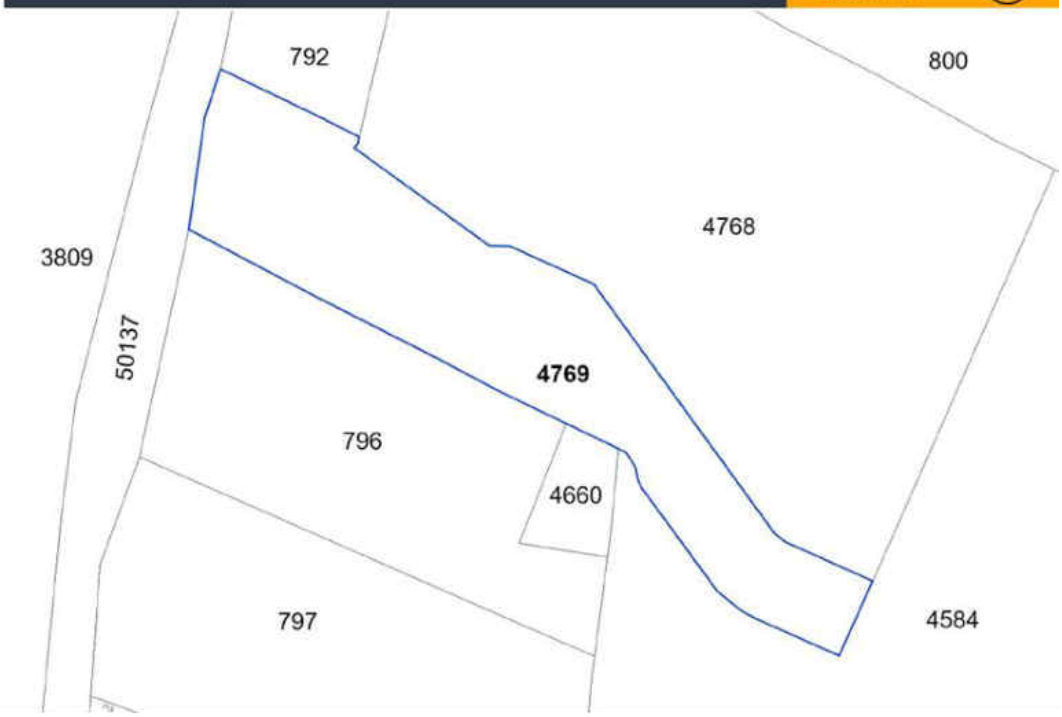
Firmado digitalmente por KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ
Fecha: 2025.06.02 14:51:42 -06'00'

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTÍNEZ

CNR

UBICACIÓN CATASTRAL

No. de transacción
0620250038106



Mapa / Parcela	0514R08/4769	**Área**	3,129.9402 m²	**Perimetro**	346.3143 m
Uso	BALDIO				
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	30370089-00000 DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros					
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	29.64 mts - 0514R0850137 - CALLE PRINCIPAL; Suma - 29.64 mts;				
Cta alcaldia					
Dirección	CANTON LAS DISPENSAS, CALLE HACIA EL CANTO, NUMERO S/N, PORCION 2, SAN JOSÉ VILLANUEVA, LA LIBERTAD ESTE, LA LIBERTAD				
Colindantes	0514R084584 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R084660 - ANGEL RODRIGUEZ MANUEL ALBERTO; 0514R084768 - DESARROLLADORA RENNES SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.; 0514R0850137 - CALLE PRINCIPAL; 0514R08792 - MORAN DE JIMENEZ FELICIANA ; 0514R08796 - ARGUETA SEGURA JOSE ANTONIO;				
Antecedentes catastrales					
Otros datos	CATEGORIA: 01; D.C.D. 202505006537 RP-052025002453., ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCIÓN 052025003672 LA FECHA 27/02/2025, Rp : 052025002453 DOCUMNETO DE D.E.D : 202505013103 PORCION 2 .				

NOTA

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

ELABORÓ

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ

Firmado digitalmente por KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTINEZ
Fecha: 2025.06.02 14:35:26 -06'00'

KAREN FRINEE HENRIQUEZ DE MARTÍNEZ

e. Informe de los Contratos Suscritos

A continuación, se presenta el detalle de los contratos suscritos y pendientes de suscribir a la fecha de elaboración del presente informe:

Contrato	Proveedor	Estado
Contrato de Construcción	CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. DE C.V.	Firmado
Supervisión	Elena Emperatriz Lazo de Pineda	Pendiente de suscribir
Administración y Comercialización	CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.	Pendiente de suscribir

A la fecha, no se han suscrito fianzas, seguros y demás documentos por parte de la Titularizadora por cuenta del Fondo de Titularización, dado que este último aún no ha sido constituido. Posterior a la constitución y primera colocación en bolsa, la Titularizadora, como administradora del Fondo de Titularización, suscribirá los siguientes documentos:

- Contrato de cesión de derechos del contrato de construcción suscrito entre el Originador y CONSTRUCCIONES NABLA, S.A. DE C.V.
- Contrato de cesión de derechos del contrato de supervisión en el caso que este ya haya sido suscrito entre el Originador y el proveedor. De lo contrario, se suscribiría directamente con el Fondo.
- Contrato de cesión de derechos del contrato de administración y comercialización en el caso que este ya haya sido suscrito entre el Originador y CALIDAD INMOBILIARIA, S.A. DE C.V. De lo contrario, se suscribiría directamente con el Fondo.
- Garantía de buena inversión de anticipo, ya sea esta por medio de fianza, pagarés u otros, para garantizar el uso del anticipo de acuerdo al tiempo y

forma estipulados previamente en las condiciones del contrato de construcción.

- Garantía de fiel cumplimiento de contrato, ya sea esta por medio de fianza, pagarés u otros, para garantizar la recepción de la obra a entera satisfacción.
- Garantía de buena obra, ya sea esta por medio de fianzas, pagarés u otros, para garantizar la cobertura de parte del constructor de fallas que le sean imputables de acuerdo al plazo estipulado en contrato.
- Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para mitigar riesgos potenciales del proyecto.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

a. Determinación del Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio, también conocido como Break Even Point (BEP), hace referencia al punto en el cual los costos e ingresos son iguales. Lo que significa que en este punto no se generan ni ganancias ni perdidas, y se cubren todos los gastos. Debido a la naturaleza del proyecto, en el cual las unidades por venderse ya están definidas, la variable clave para obtener el punto de equilibrio es el precio por metro cuadrado mínimo al cual se pueden vender los apartamentos sin que se generen ganancias ni perdidas. Para obtener esta métrica, se han utilizado los precios establecidos en el Modelo Financiero. Para este proyecto, el punto de equilibrio se obtiene con una disminución del 10.85% en el precio de venta por metro cuadrado de cada apartamento. A continuación, se presentan a detalle los resultados obtenidos:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1

Precio de venta por m2 de Equilibrio

Precio M2 Esperado	Precio M2 Equilibrio	Diferencia ($)	Diferencia (%)
$2,741.88	$2,444.40	-$297.48	-10.85%

Ingresos Esperados	Ingresos (Precio Equ.)	Diferencia ($)	Diferencia (%)
$69,208,810	$61,700,079	-$7,508,731	-10.85%

Estado de Resultados	
INGRESOS	
Ingresos por Ventas de T1	$20,167,602
Ingresos por Ventas de T2	$20,766,238
Ingresos por Ventas de T3	$20,766,238
TOTAL DE INGRESOS	**$61,700,079**
GASTOS	
Costo de Venta	($60,103,732)
Gastos de Venta y Comercialización	$0
Gastos Administrativos	$0
Otros gastos	$0
Gastos del Fondo	($172,133)
Gastos Financieros Préstamo - SJV	($1,424,214)
TOTAL DE EGRESOS	**($61,700,079)**
Utilidad antes de impuestos	**-**

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

El precio por metro cuadrado considerado en las proyecciones financieras es superior al precio de equilibrio resultante, permitido por la fuerte demanda del mercado por este tipo de oferta habitacional. Como resultado, el riesgo de los inversionistas se mantiene moderado y razonable.

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

El Modelo Financiero desarrollado por la Titularizadora, en conjunto con los supuestos proporcionados por el Originador se pueden relacionar más con un escenario conservador o base. Por dicho motivo, se procede a sensibilizar las variables críticas que afectan los ingresos y egresos del Fondo de Titularización, evaluando también: un escenario optimista y uno pesimista, a parte del base. Cabe

mencionar que, considerando la experiencia del desarrollador, el auge del sector inmobiliario y su amplía demanda (en específico para desarrollos verticales).

En este caso, se evalúa el comportamiento de la Tasa Interna de Respondo (TIR) frente a cambios en las variables críticas según cada escenario, considerando como críticas las siguientes variables:

Condiciones Inflacionarias:

Considerando el escenario macroeconómico actual, en el cual existen fuertes variaciones e incertidumbre con respecto a la tasa de inflación esperada, esta se considera una variable con un potencial impacto en el rendimiento del proyecto. Cambios en la tasa de inflación afectarían mayoritariamente los costos de construcción del proyecto.

Condiciones Crediticias:

Pese a que se cuenta con una carta de términos indicativos, esto no exime al proyecto de la posibilidad de variaciones futuras a la tasa de interés, dependiendo de la situación macroeconómica y geopolítica. Dado que el financiamiento se encuentra en dólares, existe una relación estrecha con la situación macroeconómica dictada por la Reserva Federal de Estados Unidos. Se estima que pudiesen existir variaciones tanto al alza como a la baja de 50 puntos básicos en la tasa de interés del financiamiento con respecto a la situación base.

Precio de Venta por M2:

Finalmente, a pesar de que una porción considerable de las unidades disponibles para la venta ya se encuentra reservadas, se ha considerado el precio de venta de los apartamentos con un aspecto crítico para la obtención de retornos. Esta variable es determinada por la oferta y demanda del mercado inmobiliario, por lo que se ha considerado una variación del 2% tanto hacia el alza como hacia la baja.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos de las variaciones a la TIR en función de cada escenario:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1

Análisis de sensibilidad de TIR

	ESCENARIO		
	Conservador	Base	Optimista
Inflación	6.00%	4.50%	3.00%
Tasa de Interés	9.11%	8.61%	8.11%
Precio m2	$2,687.04	$2,741.88	$2,796.71
TIR obtenido	15.57%	21.34%	26.23%
Diferencial	-5.77%		4.88%

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

Los escenarios mostrados en la tabla se definen considerando variaciones (incrementos y reducciones, según aplique) simétricos para las siguientes variables críticas: Tasa de inflación, Tasa de Interés, Precio por metro cuadrado. Los resultados obtenidos muestran en el caso del escenario base TIR de 21.34%; para el escenario conservador TIR de 15.57% (diferencial negativo de 5.77 puntos porcentuales); y para el escenario optimista TIR de 26.23% (diferencial positivo de 4.88 puntos porcentuales). Los resultados nos indican que las variables escogidas para nuestro análisis generan sensibilidad al Modelo Financiero, la más relevante siendo el precio por metro cuadrado. Adicionalmente, podemos observar que el efecto de las variables es mayor en el escenario conservador que en el optimista, por 89 puntos porcentuales.

Como atenuante de los riesgos mostrados a este análisis, cabe mencionar que el Modelo Financiero ya integra supuestos que mitigan estos riesgos. Por mencionar algunos, este proyecto ya cuenta con una oferta de un banco para el financiamiento, otorgando seguridad del costo financiero del financiamiento; el presupuesto de construcción considera un monto de inflación para las materias primas de construcción; finalmente el avance de comercialización de los apartamentos actúa como un mitigante frente al riesgo del precio de venta por metro cuadrado.

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción por Apartamento

El presupuesto técnico del proyecto se refiere a la estimación detallada de los costos relacionados con la ejecución del proyecto. Las partidas incluyen, pero no se limitan a, la adquisición de terreno, planos y permisos de construcción, costos de edificación (obra civil, mano de obra y equipamiento), costos del fondo de Titularización, gastos financieros y otros que sean necesarios para la construcción de las torres habitacionales.

En cambio, el presupuesto de construcción se centra exclusivamente en los costos y gastos asociados con la construcción física del proyecto, limitándose a los costos directamente relacionados con la construcción.

Ambos presupuestos se presentan de manera conjunta, tanto los relacionados con la construcción, como aquellos necesarios para el desarrollo técnico del proyecto. El valor total de la inversión necesaria para el desarrollo del proyecto “Torres Floreli” se ha estimado en US$59,750,000.00. El detalle de los costos incluidos se compone de la siguiente manera:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1

Presupuesto Constructivo

Terreno	$3,565,000
Permisos, planos y diseños	$3,049,863
Construcción	$52,036,592
Proyecto Total	**$58,651,455**
Intereses periodo de construcción	$524,546
Comisiones bancarias	$203,400
Valor de Proyecto	**$59,379,401**
Capital de trabajo	$370,599
Valor total de Inversion	**$59,750,000**

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto

En la fecha en la que se entrega este Estudio, no se cuenta con subcontratos firmados para el proyecto, dado que el Fondo aún no ha sido constituido. En cuanto al capital de trabajo, se ha realizado una estimación considerando los costos del fondo de titularización, basándose en la oferta presentada por Ricorp Titularizadora. Los costos financieros se fundamentan en estimaciones de mercado de información pública. Actualmente, la obtención del financiamiento está en proceso de negociación, por lo que se ha establecido una tasa basada en una oferta de términos indicativos de parte de una institución bancaria.

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión

Desde la constitución del Fondo de Titularización, se espera que el periodo de construcción del proyecto Torres Floreli sea de 42 meses, iniciando en Julio 2025 y finalizando en diciembre 2028. A continuación, se presenta el detalle del programa de ejecución de la obra presentando tanto el flujo mensual como el acumulado:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1
Ejecución Presupuestaria mensual y acumulado, en US$

	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25	dic-25
Flujo Mensual	$3,934,861	$888,733	$1,053,695	$804,008	$723,574	$1,194,542
Inversión Acc.	$3,934,861	$4,823,593	$5,877,288	$6,681,296	$7,404,870	$8,599,413

ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26
$1,141,931	$1,035,627	$1,179,528	$1,049,642	$1,215,215	$1,074,110
$9,741,344	$10,776,971	$11,956,499	$13,006,141	$14,221,356	$15,295,466

jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26	dic-26
$1,138,560	$993,001	$1,060,078	$650,436	$1,457,091	$1,082,435
$16,434,025	$17,427,027	$18,487,105	$19,137,541	$20,594,632	$21,677,067

ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27
$1,060,839	$907,681	$1,022,551	$1,838,874	$2,527,829	$3,464,328
$22,737,906	$23,645,587	$24,668,138	$26,507,012	$29,034,841	$32,499,170

jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27	dic-27
$2,181,883	$1,899,673	$2,248,700	$1,906,168	$1,942,841	$2,263,957
$34,681,053	$36,580,725	$38,829,425	$40,735,594	$42,678,434	$44,942,391

ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28	jun-28
$1,045,980	$960,340	$1,079,100	$1,126,585	$784,828	$776,171
$45,988,371	$46,948,711	$48,027,811	$49,154,396	$49,939,224	$50,715,395

jul-28	ago-28	sept-28	oct-28	nov-28	dic-28
$104,187	$166,623	$85,956	$85,906	$85,906	$792,618
$50,819,582	$50,986,205	$51,072,161	$51,158,067	$51,243,974	$52,036,592

Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por Calidad Inmobiliaria S.A de C.V.

El total acumulado durante la duración del proyecto es de $52,036,592, tal como se muestra en el presupuesto de construcción anteriormente.

f. Proyecciones de Ventas e Ingresos

En el escenario base utilizado para las proyecciones del Modelo Financieras se considera la venta de 426 apartamentos con un área total de 25,241.41 m^2 e ingresos totales por $69,208,810. El proyecto consta con tres torres habitacionales de similares características, con un total de 142 apartamentos cada una. A continuación, se presenta el detalle de las proyecciones de los ingresos por ventas de los apartamentos:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1
Proyección de Ventas

Ubicación	Cantidad	Área (m2)	%	Precio/mt2	Precio/unidad	Venta total
T1	142	8,500.32	33.7%	$2,661	$159,309	$22,621,944
T2	142	8,370.54	33.2%	$2,783	$164,038	$23,293,433
T3	142	8,370.54	33.2%	$2,783	$164,038	$23,293,433
TOTAL	**426**	**25,241.41**	**100.0%**	**$2,741.88**	**$162,462**	**$69,208,810**

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

g. Proyecciones de Costos y Gastos

En el escenario base, presentado anteriormente, las proyecciones incorporan los costos y gastos asociados con la construcción de torres habitacionales incluyendo: costo de venta, gastos de venta y comercialización, gastos administrativos, otros gastos, y gastos asociados al proceso de titularización, y gastos financieros. El total

de costos y gastos durante la vida del Fondo asciende a $61,700,079, y se han proyectado de forma mensual de acuerdo a la siguiente tabla:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1
Proyección de Costos y Gastos

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

dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26
$0	$0	$0	$0	$0	$0

jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26
$0	$0	-$2,599,166	-$2,592,509	-$2,577,242	-$2,563,509

dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27
-$2,555,463	-$2,544,579	-$2,533,569	-$2,525,901	-$5,525	-$18,052

jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
-$45,984	-$59,881	-$74,328	-$91,332	-$102,043	-$2,619,248

dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28
-$2,614,536	-$2,611,893	-$2,601,113	-$2,593,545	-$2,577,754	-$5,071,049

jun-28	jul-28	ago-28	sept-28	oct-28	nov-28
-$5,052,549	-$2,509,290	-$2,509,424	-$2,514,058	-$2,512,191	-$2,509,820

dic-28	ene-29
-$2,510,570	-$3,954

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

Los costos del proceso de titularización se establecen a partir de ofertas de servicios aceptadas por la Titularizadora, los cuales se ha proyectado que asciendan a $896,463. A continuación, se presenta el detalle de dichos costos:

Detalle	Monto	Frecuencia	Comentario
Titularizacion RICORP			
Comisión de Estructuración	0.75%	1 vez	Sobre el Valor Total y Final del proyecto. La comisión de estructuración se causará al momento de obtención del NIT del Fondo, y se pagará al momento de la primera colocación.
Comisión Administración Fondo Titularización	0.40%	Anual	Pagadera a partir de la primera colocación y hasta la cancelación del Fondo. Comisión anual sobre Valor del Activo Neto del mes anterior, a partir de haberse integrado el Fondo.
Mínimo	$2,500.00	Mensual	Comisión mínima de administración. Equivalente a $30,000 anuales.
Máximo	$5,000.00	Mensual	Comisión máxima de administración. Equivalente a $60,000 anuales.
Levantamiento de Capital			
Comisión de Levantamiento de Capital	2.00000%		Sobre colocaciones en efectivo
Calificación de Riesgo:			
Calificador de Riesgo	$9,000	Anual	Costo fijo.
Costos Directos Fondo de Titularización			
Pago Representante Tenedores del Fondo	$8,000	Anual	Costo fijo.
Auditor Externo y Fiscal Fondo de Titularización	$4,000	Anual	Para el primer año únicamente se contrata auditor externo, quien devengará honorarios por $3,750. 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 $4,000.
Perito valuador de los activos	$2,500	Por cada informe	Monto máximo autorizado según contrato de Titularización es de hasta $5,000 anuales.
Costos Legales y Otros			
Servicios legales y notariales	$5,000	1 vez	Pagadera al momento de la primera colocación
Inscripción Emisión Bolsa de Valores	$1,145	1 vez	Costo fijo
Legalizacion de Libros	$120	Anual	Costo aproximado
Papeleria y otros Gastos	$300	Anual	Costo aproximado
Comisiones Puesto de Bolsa			
Inscripción Emisión	$1,000	1 vez	Costo fijo
Comisión por colocación en Mercado Primario	0.10000%	1 vez	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador			
Comisión por colocación en Mercado Primario	0.14125%	1 vez	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores			
Comisión por Depósito Inicial de Valores (por tramo)	0.03390%	1 vez	Con un máximo de $750.00 por cada tramo/serie a colocar
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	1 vez	Sobre el valor total de los contratos, con un monto mínimo de $1.00 USD
Retiro de Documentos	0.00500%	1 vez	Sobre el valor de los contratos
Custodia Local	0.00080%	Mensual	Sobre el valor de los contratos, mensual
Comisión por Transferencia entre cuentas	0.00113%	1 vez	Sobre el monto colocado
Comision por pago de dividendos	0.04800%	Cada pago	Sobre el monto de dividendos efectivamente pagados
Emisión de constancias y estado de cuentas	$10	Mensual	Costo aproximado

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

h. Flujos de Inversión y Rentabilidad

El flujo de la inversión de los Tenedores de valores considera como base el flujo de caja libre (FLC) del proyecto, agregando los flujos correspondientes al servicio de la deuda para obtener el FLC del inversionista. El flujo de caja libre se calcula a partir de la utilidad operativa, realizando ajustes para reflejar los flujos de efectivo generados por el proyecto. Los ajustes realizados incluyen cambios en el capital de trabajo, variaciones en la inversión en los activos fijos. Adicionalmente, para llegar al FLC del inversionista se ajustan los flujos relacionados con el financiamiento y repago de deuda. Este flujo por ende se convierte en disponible para ser distribuido en forma de dividendos sin exceder el 1% del activo neto, de acuerdo con la política de dividendos establecida por el Fondo. A continuación, se presenta el detalle mensual y acumulado de FLC para el inversionista:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1

Flujo de Caja libre para el Inversionista, mensual y acumulado

	jun-25	jul-25	ago-25	sept-25	oct-25	nov-25
FLC Inv.	($7,704,006)	$3,662	$15,416	($15,561)	($1,833)	($368,301)
FLC Inv. Acc.	($7,704,006)	($7,700,343)	($7,684,927)	($7,700,488)	($7,702,321)	($8,070,622)

dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26
$4,137	($1,364)	($4,780)	($153,656)	($364)	($4,177)
($8,066,485)	($8,067,849)	($8,072,629)	($8,226,285)	($8,226,650)	($8,230,827)

jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26
$135	$4,657	($746)	($7,165)	($14,675)	$2,822
($8,230,692)	($8,226,035)	($8,226,781)	($8,233,946)	($8,248,621)	($8,245,798)

dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27
($10,477)	$4,004	$6,172	($15,669)	$9,152	($8,331)
($8,256,275)	($8,252,271)	($8,246,099)	($8,261,769)	($8,252,617)	($8,260,948)

jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
($80)	($1,065)	($3,301)	$8,667	($4,428)	$3,559
($8,261,028)	($8,262,092)	($8,265,394)	($8,256,726)	($8,261,154)	($8,257,595)

dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28	may-28
($6,427)	($5,222)	($3,387)	($6,579)	($2,273)	$446,847
($8,264,022)	($8,269,244)	($8,272,631)	($8,279,210)	($8,281,484)	($7,834,637)

jun-28	jul-28	ago-28	sept-28	oct-28	nov-28
$551,758	$2,640,764	$2,578,194	$2,654,228	$2,656,144	$2,658,514
($7,282,879)	($4,642,115)	($2,063,920)	$590,307	$3,246,452	$5,904,966

dic-28	ene-29
$2,336,359	($3,954)
$8,241,325	$8,237,371

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

Para finalizar la validación de la viabilidad de la inversión se debe comparar la Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto con el Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC en inglés). Este indicador combina los costos de las diversas fuentes de fondeo de una empresa y los pondera por su respectiva participación en la estructura del proyecto para obtener una idea del costo de oportunidad de los inversionistas. Como regla general, siempre y cuando la TIR del proyecto sea superior al WACC, se puede establecer que el proyecto es una alternativa de inversión atractiva y viable para los inversionistas. El detalle del cálculo del WACC es el siguiente:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1

Cálculo del WACC del Proyecto

Variable	Valor
Bonos del tesoro 5 años	3.99%
Eurobono El Salvador 2029	8.63%
Spread	**4.64%**
Prima por riesgo país ES	8.68%
Beta desapalancado	0.57
Prima por riesgo de mercado	4.33%
Prima por riesgo de capital	13.01%
Costo de capital	**16.05%**

Costo neto de deuda	**8.50%**
Impuesto sobre dividendos	**5.00%**
% Capital	**39.75%**
% Deuda	**60.25%**
WACC	**11.24%**

Fuente: Elaboración propia con base en modelo financiero realizado por Ricorp Titularizadora

Las fuentes utilizadas para obtener el WACC se detallan a continuación:

Variable	Comentario
Bonos del Tesoro 5 años	Rendimiento UST 5Y al 19 de junio 2025, tomado de Yahoo Finance
Eurobonos ES 2029	Rendimiento Eurobonos 2029 al 19 de junio 2025, tomado de Cbonds
Prima por Riesgo País	Country Risk Premiums, NYU-Stern Damodaran
Beta (riesgo de la empresa)	Beta desapalancado, Real Estate Development, NYU-Stern
Prima por Riesgo de Capital	Country Risk Premiums, NYU-Stern Damodaran
Impuesto Sobre Dividendos	De conformidad con la ley de Impuestos sobre la Renta
Relación D/E del Proyecto	Calculado con base en el Modelo Financiero

Como mencionado anteriormente, en el apartado de Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos, la TIR del escenario base del Modelo Financiero es de 21.34%. La estimación del WACC se sitúa en 11.24%, siendo la TIR ampliamente superior, mostrando la rentabilidad del proyecto (TIR > WACC).

i. Avalúo de los Inmuebles

El informe de avalúo fue realizado por un perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero, el mismo fue presentado el 31 de mayo de 2025 por el Ingeniero Julio Antonio Espinoza, de la empresa Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V., con número de registro PV00032021 para los inmuebles con las siguientes matrículas:

- Matrícula Nº 30243061-00000: Inmueble S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, San José Villanueva, La Libertad Este, La Libertad.
- Matrícula Nº 30370088-00000: Porción 1, Segregado del S/N, ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, San José Villanueva, La Libertad Este, La Libertad.
- Matrícula Nº 30370089-00000: Porción 2, Segregado del S/N, ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, San José Villanueva, La Libertad Este, La Libertad

El resultado del avalúo para los tres inmuebles descritos fue un valor de mercado total de $3,565,000.00 dólares (TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES CON 00/100 CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Además, el Perito Valuador dentro del informe de avalúo no observó factores negativos en los inmuebles, al momento de su inspección. Por otro lado, califica la zona como sub urbana de desarrollo progresivo y presentando como factor positivo que la zona donde se ubican los inmuebles está en transición a desarrollo de proyectos habitacionales rurales y urbanos.

j. Lineamientos 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.

Con respecto al fondeo del proyecto Torres Floreli, se cuenta con una carta de comunicación emitida por Banco Industrial Guatemala con los términos preaprobados para el financiamiento de las obras de construcción. Los términos son directamente equivalentes a los supuestos considerados en las proyecciones financieras, siendo los más relevantes:

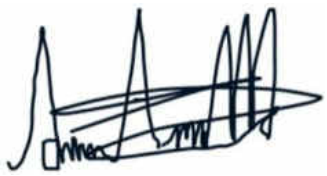
- Monto Aprobado: $36,000,000
- Tasa de Interés: 7.75%*
- Porcentaje de financiamiento: 60.3% del proyecto
- Plazo: hasta 42 meses
- Comisión por Otorgamiento: 0.25%
- Comisión Por Supervisión: 0.25%
- Desgrave de Hipoteca: 70% del valor de venta

* A la tasa de interés ofertada por el Banco Industrial Guatemala hay que agregarle un impuesto del 10% en concepto de Withholding Tax.

7. CONCLUSIÓN

En este estudio se ha evaluado la factibilidad técnica y económica del proyecto “Torres Floreli”, el cual será desarrollado a través del vehículo de propósito especial “Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1 (FTIRTIZ 1). La evaluación ha sido exhaustiva, incluyendo análisis de estudio de mercado, revisión de aspectos técnicos y legales, y análisis de las proyecciones financieras. El proyecto cuenta con todos los permisos necesarios para iniciar la construcción, facilitando su implementación. Los resultados indican que el proyecto cumple con todas las características cualitativas y cuantificativas para considerarse una alternativa atractiva para los inversionistas.

Adicionalmente, se cumplieron todos los considerandos del análisis financiero, incluyendo el análisis de sensibilidad a través de 2 escenarios alternativos. Finalmente, se cumple la regla de TIR > WACC por lo que se concluye que es una inversión atractiva considerando el nivel de riesgo mostrado.



Santiago Arévalo Marroquín

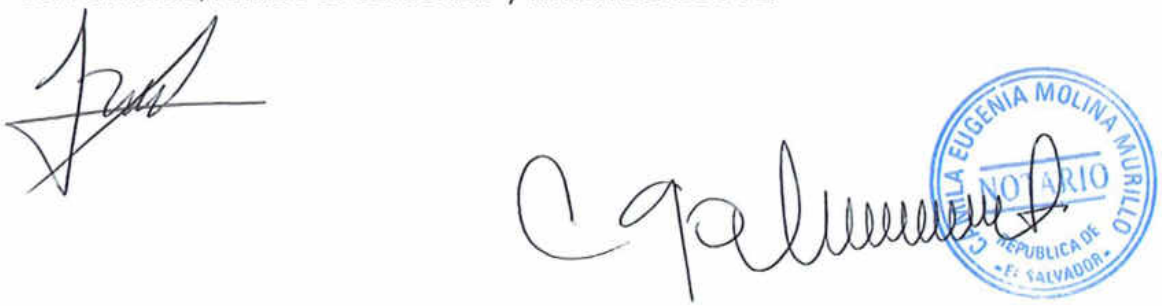
San Salvador, 12 de junio de 2025 (actualizado el 16 de julio de 2025).

Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas treinta minutos del día diecinueve de junio de dos mil veinticinco. Ante mí, CAMILA EUGENIA MOLINA MURILLO, Notario, de este domicilio, comparece: el ingeniero **JOSÉ ALEJANDRO GERARDO BELLEGARRIGUE POCASANGRE**, de cuarenta y ocho años, Ingeniero Industrial, de nacionalidad salvadoreña, de domicilio del distrito de Nuevo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero uno cero ocho cuatro dos uno cinco – tres, homologado, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Administrador Único Propietario, y por tanto representante legal de la sociedad denominada **DESARROLLADORA RENNES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **DESARROLLADORA RENNES S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio del distrito de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria nueve cuatro ocho tres – dos seis uno cero dos dos – uno cero tres - siete, de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de la referida sociedad, otorgada en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, a las once horas del día veintiséis de octubre de dos mil veintidós, ante los oficios del notario Rafael Alberto Mendoza Calderón, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO DOS del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO del Registro de Sociedades, el día veintitrés de enero de dos mil veintitrés, de la cual consta que su naturaleza, denominación, nacionalidad y domicilio de la sociedad son los expresados; que su plazo es indeterminado; que dentro de su finalidad social se encuentra el otorgamiento de actos y contratos como el presente; 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 un mínimo de dos miembros y un máximo de cinco Directores Propietarios y sus respectivos suplentes, que se denominarán Director Presidente y Director Secretario y Directores Propietarios. Tanto el Administrador Único y su Suplente como los miembros de la Junta Directiva, duran

en sus funciones SIETE años, pudiendo ser reelectos; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social, corresponden al Administrador Único Propietario o al Presidente de la Junta Directiva, según sea el caso. Del mismo instrumento consta que en el acto de constitución se acordó que para el primer período de siete años, la administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador Único y su respectivo suplente, habiendo elegido Administrador Único al compareciente, ingeniero JOSÉ ALEJANDRO GERARDO BELLEGARRIGUE POCASANGRE, estando en consecuencia vigente su nombramiento; y en el carácter y personería indicados, **ME DICE: Que bajo juramento declara**: Que conforme a la Ley y demás normativa aplicable, se cumplió con la obtención de los siguientes, permisos, resoluciones y factibilidades de la construcción del proyecto habitacional de apartamentos y otras amenidades denominado "Torres Floreli": **1. Permiso de Exploración de Aguas Subterráneas.** Permiso otorgado por medio de Resolución, por parte de la Autoridad Salvadoreña del Agua ASA, el veintinueve de mayo del año dos mil veinticuatro, con referencia ASA-PEXP-J0046-2024 e inscrito en el Registro Nacional de los Recursos Hídricos de la Autoridad Salvadoreña del Agua bajo el numero CERO CERO TRES OCHO CINCO, a los siete días del mes de junio del dos mil veinticuatro. **2. Opinión Técnica para Obras de Descarga.** Acta de Notificación de Documentos con referencia ASA-ADPH-J0029-2024, emitida por el Registro Nacional de los Recursos Hídricos de la Autoridad Salvadoreña del Agua donde se realizó la entrega de la Opinión Técnica y Resolución Final para las Obras de Descarga sobre Quebrada la Ceiba con fecha diecinueve de febrero del presente año. **3. Permiso de Vertido de Aguas Residuales.** Permiso otorgado por medio de Resolución, por parte de la Autoridad Salvadoreña del Agua ASA, el veinte de marzo del presente año, con referencia ASA-PVER-J0023-2025 e inscrito en el Registro Nacional de los Recursos Hídricos de la Autoridad Salvadoreña del Agua bajo el numero CERO CERO CERO UNO TRES CERO, a los veintiún días del mes de marzo del presente año. **4. Factibilidad de Proyecto de Construcción.** Se cuenta con Resolución Aprobada de Factibilidad de Proyecto de Construcción (Calificación de Lugar, Línea de Construcción y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias), por la Oficina de Planificación Urbana de la Alcaldía Municipal en ese momento de San José Villanueva, de fecha

dieciocho de octubre del año dos mil veintitrés. **5. Factibilidad de Aguas Lluvias, Revisión Vial y Zonificación.** Se cuenta con Resolución Aprobada de Factibilidad de Aguas Lluvias, Revisión Vial y Zonificación, por la Gerencia Tributaria de la Alcaldía Municipal de La Libertad Este, de fecha veintiuno de octubre del año dos mil veinticuatro. **6. Factibilidad de energía eléctrica.** Se cuenta con el servicio eléctrico por parte de la Distribuidora de Electricidad DELSUR, S.A. de C.V., desde el trece de enero del presente año. **7. Permiso Ambiental:** Se cuenta con Resolución favorable para la primera torre, por parte del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, bajo la referencia MARN-NFA536-2024-R-12-2025 de fecha ocho de enero del corriente año. Quedando pendiente de la resolución por parte del MARN, para las torres Dos y Tres del proyecto. **8. Permiso de Terracería:** Se cuenta con el Permiso de Terracería, autorizado por parte de la Comisión de Permisos de Construcción de la Alcaldía Municipal de La Liberta Este, por medio de escrito de fecha ocho de abril del presente año. **9. Permiso de Tala:** Se cuenta con el Permiso de Tala de cien árboles, concedido por parte de la Alcaldía Municipal de La Liberta Este, por medio de Notificación de fecha veintinueve de abril del presente año. **10. Permiso de Construcción:** Se cuenta con el Permiso de Construcción, Resolución Aprobada por la Alcaldía Municipal de La Libertad Este a través de la Comisión de Permisos de Construcción, de fecha doce de junio del presente año. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de dos 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.**



Anexo 5:
Estados Financieros de la Titularizadora

BDO

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)

BDO

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Contenido

Dictamen de los auditores independientes
Balances Generales
Estados de Resultados
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Ricorp Titularizadora, S.A.
(subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

BDO Figueroa Jiménez & Co., Sociedad Anónima, debidamente constituida y registrada de acuerdo con las Leyes de El Salvador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantías del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO

Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 2 (a) que describe la base de contabilización de los estados financieros, los cuales están preparados de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, esta base de contabilidad corresponde a entidades reguladas en El Salvador cuyo propósito es específico, distinto al propósito de uso general de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador, la condición aplicable a la Compañía se presenta en la nota (22) a los estados financieros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Inversiones financieras	
Véase nota 7 a los estados financieros	
Asunto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía posee inversiones financieras a corto plazo por un saldo de US$1,889,069.37, en cumplimiento de regulaciones establecidas, derivado de la importancia en los activos de la Compañía nuestro objetivo fue asegurarnos de la existencia y exactitud al cierre del ejercicio, así como de la razonabilidad de los rendimientos obtenidos.	Realizamos procedimiento de confirmación de las inversiones al 31 de diciembre de 2024, asimismo se verificó el cumplimiento con la regulación relacionada y la documentación que ampara las transacciones.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federacion Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Párrafo de otro asunto

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otro auditor independiente, en cuyo dictamen de fecha 30 de enero de 2024, expresó una opinión sin salvedades sobre la situación financiera de la Compañía.

BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215

Oscar Armando Urrutia Viana
Representante Legal y
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 753

Santa Tecla, 11 de febrero de 2025.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
Activo				
Activo Corriente				
Efectivo y sus Equivalentes	6	US$	250.00	250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6		37,146.76	130,906.81
Inversiones Financieras	7		1,889,069.37	1,897,377.32
Cuentas y Documentos por Cobrar	8		144,865.81	179,858.95
Rendimientos por Cobrar			1,573.10	2,046.84
Impuestos			41,148.40	34,027.15
Gastos Pagados por Anticipado			9,903.86	3,208.14
			2,123,957.30	2,247,675.21
Activo No Corriente				
Inmuebles	9		1,703,139.19	265,505.68
Muebles	9		28,286.48	32,918.49
Mejoras en Propiedad, Planta y Equipo	9		2,561.15	3,861.35
Activos Intangibles	11		1,136.44	1,594.76
			1,735,123.26	303,880.28
Total Activo		US$	3,859,080.56	2,551,555.49
Pasivo				
Pasivo Corriente				
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales		US$	1,895.79	1,056.56
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo			87,203.64	37,897.01
Cuentas por Pagar	12		69,668.31	43,630.36
Impuestos por Pagar	13		166,217.23	152,004.25
			324,984.97	234,588.18
Pasivo No Corriente				
Préstamos Bancarios de Largo Plazo			1,303,412.85	181,219.64
			1,303,412.85	181,219.64
Total Pasivo			1,628,397.82	415,807.82
Patrimonio				
Capital				
Capital Social	16		1,400,000.00	1,300,000.00
Reservas de Capital				
Reservas de Capital			280,000.00	260,000.00
Revaluaciones				
Revaluaciones de Inversiones			-	-
Resultados				
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17		175,747.67	225,512.97
Resultados del presente periodo			374,935.07	350,234.70
			550,682.74	575,747.67
Total Patrimonio			2,230,682.74	2,135,747.67
Total Pasivo y Patrimonio		US$	3,859,080.56	2,551,555.49
Contingentes de compromisos y de control propias				
Cuentas contingentes de compromiso deudoras				
Garantías otorgadas		US$	73,400.89	73,400.89
Otras contingencias y compromisos			139,050,608.28	177,548,922.50
Total			139,124,009.17	177,622,323.39
Cuentas de control				
Valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	-
Total de cuentas deudoras		US$	140,420,009.17	177,622,323.39
Contingentes de compromiso y control acreedoras				
Cuentas contingentes y de compromisos				
Responsabilidad por garantías otorgadas		US$	73,400.89	73,400.89
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos			139,050,608.28	177,548,922.50
Total			139,124,009.17	177,622,323.39
Cuentas de control acreedoras				
Contracuenta valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	-
Total de cuentas acreedoras		US$	140,420,009.17	177,622,323.39

Las notas que aparecen en las páginas 15,16,17,18,19,20 y 21 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
Ingresos				
Ingresos de Explotación				
Ingresos por Titularización de Activos		US$	1,635,396.56	1,248,591.34
			1,635,396.56	1,248,591.34
Egresos				
Costos de Explotación				
Gastos de Operación por Titularización de Activos			158,036.20	43,536.25
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización			937,539.93	778,723.15
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes			44,361.84	36,903.98
			1,139,937.97	859,163.38
Resultado de Operación			495,458.59	389,427.96
Ingresos Financieros				
Ingresos por Inversiones Financieras			112,449.64	121,231.16
Utilidad antes de Intereses e Impuestos			607,908.23	510,659.12
Impuesto sobre la Renta				
Impuesto sobre la Renta			164,155.56	150,030.42
Utilidad ordinaria después de Impuestos			443,752.67	360,628.70
Gastos Financieros				
Gastos de operación por Inversiones propias			332.97	337.32
Gastos por obligaciones con instituciones financieras			48,484.63	17,846.92
Otros gastos financieros			-	2,059.95
			48,817.60	20,244.19
Utilidad antes de partidas extraordinarias			394,935.07	340,384.51
Ingresos Extraordinarios				
Ingresos Extraordinarios			-	45,620.57
Utilidad Neta		US$	394,935.07	386,005.08
Utilidades retenidas al principio del año		US$	575,747.67	525,512.97
Dividendos decretados			400,000.00	300,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		US$	175,747.67	225,512.97
Utilidad por acción				
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		US$	0.43	0.39
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		US$	0.28	0.26
Utilidad después de partidas extraordinarias		US$	0.28	0.30
N° de acciones comunes en circulación	16		1,400,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	US$	1.00	1.00

Las notas que aparecen en la páginas 20 y 21 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Período	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2022		US$	1,300,000.00	-	224,229.62	10,107.86	181,054.54	344,458.43	2,059,850.45
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2022			-	-	-	-	344,458.43	(344,458.43)	-
Decreto de dividendos 09/02/2023			-	-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023			-	-	-	(10,107.86)	-	-	(10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023			-	-	35,770.38	-	-	-	35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023			-	-	-	-	-	350,234.70	350,234.70
Saldos al 31 de Diciembre de 2023		US$	1,300,000.00	-	260,000.00	-	225,512.97	350,234.70	2,135,747.67
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2023			-	-	-	-	350,234.70	(350,234.70)	-
Decreto de dividendos 13/02/2024			-	-	-	-	(300,000.00)	-	(300,000.00)
Capitalización de utilidades 05/07/2024			100,000.00		-	-	(100,000.00)	-	-
Reserva Legal al 31/12/2024			-	-	20,000.00	-	-	-	20,000.00
Resultado del Ejercicio al 31/12/2024			-	-	-	-	-	374,935.07	374,935.07
Saldos al 31 de Diciembre de 2024		US$	1,400,000.00	-	280,000.00	-	175,747.67	374,935.07	2,230,682.74

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas. Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la titularizadora estaba representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal por cada acción es de US$1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 20 y 21 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Entrada por operaciones de inversión propia.		US$	112,923.38	121,484.49
Entrada por servicios.			1,670,389.70	1,420,353.42
Otras entradas relativas a operación.			-	45,620.57
MENOS:				
Pagos por compra de inversión propia.			(48,827.60)	(20,244.19)
Pagos por costos de servicios.			(158,036.20)	(43,536.25)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.			(658,266.00)	(527,815.25)
Pago de proveedores.			(242,377.66)	(234,019.70)
Pago de impuestos y contribuciones.			(174,617.87)	(164,346.10)
Otros pagos relativos a operación.			-	-
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			501,197.75	597,496.99
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.				
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Entradas por venta de inversiones financieras.			8,307.95	1,273.94
MENOS:				
Pagos por compra de inmuebles y equipo.			(1,473,988.92)	(299,136.16)
Otros egresos relativos a inversión.			(1,615.90)	(666.70)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			(1,467,296.87)	(298,528.92)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.				
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.			1,224,000.00	-
MENOS:				
Amortización de préstamos obtenidos.			(51,660.93)	(20,911.72)
Pago de dividendos y otras distribuciones.			(300,000.00)	(300,000.00)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO			872,339.07	(320,911.72)
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.				
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.			(93,760.05)	(21,943.65)
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO			131,156.81	153,100.46
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	US$	37,396.76	131,156.81
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		US$	394,935.07	386,005.08
MAS:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Depreciación y amortización del periodo.			44,361.84	36,903.98
MENOS:				
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:				
Cuentas y documentos por cobrar.			34,993.14	171,762.08
Cuentas y documentos por pagar.			26,037.95	(6,807.74)
Gastos pagados por anticipado.			(6,695.72)	6,980.22
Otros activos.			(6,647.51)	1,036.06
Impuesto y contribuciones por pagar.			14,212.98	1,617.31
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO		US$	501,197.75	597,496.99
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.				

Las notas que aparecen en la página 15 son parte integral de los Estados Financieros.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

(Nota 1) Constitución e inscripción en el registro público bursátil

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la Inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 2) Criterios contables utilizados

(a) Bases de medición

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.

La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

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

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 3) Políticas contables significativas

i. Base de presentación

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

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

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

(Continúa)

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

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

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

v. Inversiones financieras

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

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

(Continúa)

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

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

Inversiones conservadas para su negociación

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

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

(Continúa)

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

	Vidas útiles
Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Amortización

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

(Continúa)

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

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

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

Como arrendador

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

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 4) Cambios contables

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

(Nota 5) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

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

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

(Continúa)

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de tasa de interés

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

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

(Continúa)

(Nota 6) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		2024	2023
Efectivo y sus equivalentes	US$	250.00	250.00
Depósitos en cuenta corriente		37,146.76	30,906.81
Depósitos a plazo		-	100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	US$	37,396.76	131,156.81

(Nota 7) Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US$1,889,069.37 y US$1,897,377.32, respectivamente.

(Nota 8) Cuentas y documentos por cobrar

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

		2024	2023
Fondos de Titularización	US$	123,823.50	76,733.95
Otras cuentas por cobrar		21,042.31	103,125.00
Total cuentas y documentos por cobrar	US$	144,865.81	179,858.95

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 9) Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre, el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

		2024			2023		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Edificios	US$	1,461,324.60	(9,904.53)	1,451,420.07	-	-	-
Instalaciones		275,730.71	(24,011.59)	251,719.12	275,730.71	(10,225.03)	265,505.68
Total bienes inmuebles	**US$**	**1,737,055.31**	**(33,916.12)**	**1,703,139.19**	**275,730.71**	**(10,225.03)**	**265,505.68**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

		2024			2023		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	US$	168,354.37	(147,163.68)	21,190.69	155,828.05	(133,238.22)	22,589.83
Otros bienes de uso diverso		14,914.92	(7,819.13)	7,095.79	14,776.92	(4,448.26)	10,328.66
Total bienes muebles	**US$**	**183,269.29**	**(154,982.81)**	**28,286.48**	**170,604.97**	**(137,686.48)**	**32,918.49**

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

		2024			2023		
Descripción		**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**
Mejoras en mobiliario de oficina	US$	4,238.00	(2,396.22)	1,841.78	-	-	-
Mejoras en otros activos		963.28	(243.91)	719.37	5,201.28	(1,339.93)	3,861.35
Total mejoras	US$	**5,201.28**	**(2,640.13)**	**2,561.15**	**5,201.28**	**(1,339.93)**	**3,861.35**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 10) Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

(Nota 11) Activos intangibles

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

		2024			2023		
Descripción		**Costo de adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	US$	16,194.51	(15,058.07)	1,136.44	14,578.61	(13,995.19)	583.42
Programas informáticos		28,472.20	(28,472.20)	-	28,472.20	(28,472.20)	-
Sitios web		4,729.23	(4,729.23)	-	4,729.23	(3,717.89)	1,011.34
Otros intangibles		1,378.00	(1,378.00)	-	1,378.00	(1,378.00)	-
Total activos intangibles	**US$**	**50,773.94**	**(49,637.50)**	**1,136.44**	**49,158.04**	**(47,563.28)**	**1,594.76**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 12) **Cuentas por pagar**

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

		2024	2023
Provisiones por pagar de empleados (a)	US$	29,132.68	22,438.35
Retenciones por pagar		3,448.52	3,012.54
Impuestos retenidos		25,880.76	11,965.97
Cuentas por pagar por servicios		5,156.79	1,818.49
Provisiones por pagar		5,420.59	4,367.51
Acreedores varios		628.87	27.50
Total cuentas por pagar	**US$**	**69,668.21**	43,630.36

a) Corresponde provisión por renuncia voluntaria de empleados.

(Nota 13) **Impuestos diferidos e impuestos por pagar**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$802.03 y US$600.18, respectivamente.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2024	2023
Pago a cuenta	US$	1,859.82	1,930.08
Impuesto sobre la renta		164,357.41	150,074.17
Total impuestos por pagar	US$	166,217.23	**152,004.25**

(Nota 14) **Saldos y transacciones** con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

(Nota 15) **Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 16) Patrimonio

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N° JGE 01/2024 celebrada el 13 de febrero de 2024 se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de US$100,000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de US$1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de US$1,300,000.00 a US$1,400,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2024, celebrada el 17 de mayo de 2024.

El aumento de capital fue formalizado mediante escritura de modificación de pacto social suscrita en fecha 3 de junio de 2024. El aumento de capital surtió efectos a partir del 5 de julio de 2024, fecha de inscripción de la escritura en el Registro de Comercio, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio.

Al 31 de diciembre de 2024 el Capital Social asciende a US$1,400,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,399,999	US$1,399,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	**1,400,000**	**US$1,400,000.00**	**100.0000%**

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 el Capital Social era de US$1,300,000.00, el cual se encontraba totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	US$1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**US$1,300,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2024 y 2023, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,399,999 y 1,299,999 acciones respectivamente, equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los períodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 13 de febrero de 2024 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGOA 01/2024 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2022 y 2023.

(Nota 17) Regímenes legales aplicables a las utilidades acumuladas

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 3 de junio de 2024, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2024, ascienden a US$175,747.67. Al 31 de diciembre de 2023, los resultados acumulados ascendían a US$225,512.97.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(Nota 18) Ganancia por acción

Al 31 de diciembre 2024, la ganancia por acción asciende a US$0.267811. Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción generada era de US$0.269411.

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

(Nota 19) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se tienen activos contingentes.

(Nota 20) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

(Nota 21) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

(Nota 22) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse “FTRTCCZ01”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

(Continúa)

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

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

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.
Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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

(Continúa)

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse “FTIRTMP”.

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

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

(Continúa)

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

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

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

(Continúa)

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

Serie D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021
Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 dias

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

(Continúa)

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022
Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 días

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

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse “FTRTSD01”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

(Continúa)

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

(Continúa)

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

(Continúa)

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

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

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

(Continúa)

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.
Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

(Continúa)

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse “FTIRTPMA”.

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

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es “VTRTPMA”.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.
Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

(Continúa)

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

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

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

(Continúa)

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.
Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

(Continúa)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse “FTRTCCZ02”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V., con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.
Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

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

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse “FTRTCCSV02”.

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse “FTRTCCSV02”.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28,000,000.00.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Tramo B

Monto del tramo: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

(Continúa)

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, la Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2024, se ha emitido un monto de US$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:
Tramo A

Monto del tramo: US$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

(Continúa)

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo B

Monto del tramo: US$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

(Continúa)

Tramo C

Monto del tramo: US$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, que puede abreviarse "FTIRTLG".

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

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.
Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$5,300,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$2,253,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.
Serie B

Monto de la serie: US$300,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

(Continúa)

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por un monto de hasta US$35,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2023, de fecha 19 de octubre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2024 el 9 de enero de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-01-2024 de fecha 15 de enero de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTNNEO".

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

Denominación del Originador: Progreso e Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, cuya abreviación es VTRTNNEO.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, representados por anotaciones electrónicas
de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$35,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

(Continúa)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de los Inmuebles objeto del proceso de titularización, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso |mínimo de noventa días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTNNEO por monto de US$28,150,000.00 a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$ 2,151,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Serie B

Monto de la serie: US$2,405,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie C

Monto de la serie: US$11,936,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie D

Monto de la serie: US$600,000.00.

Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.

Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 25 años.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Serie E

Monto de la serie: US$7,220,000.00.

Fecha de negociación: 03 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 03 de mayo de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie F

Monto de la serie: US$4,049,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie G

Monto de la serie: US$250,000.00.

Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.

Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

(Continúa)

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por un monto de hasta US$9,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 04/2024, de fecha 26 de febrero de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0011-2024 el 21 de mayo de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-11-2024 de fecha 24 de mayo de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse "FTIRTEELL".

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

Denominación del Originador: Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es VTRTEELL.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización
de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del inmueble a adquirir, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTEELL por monto de US$3,396,000.00 a través de 4 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$ 208,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

(Continúa)

Serie B

Monto de la serie: US$108,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie C

Monto de la serie: US$2,905,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie D

Monto de la serie: US$175,000.00.

Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.

Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 26 años.

Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

(Continúa)

Garantías otorgadas

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

		2024	2023
Otras Garantías otorgadas	US$	73,400.89	73,400.89
Total garantías otorgadas	US$	73,400.89	73,400.89

Bienes propios cedidos en garantía

Al 31 de diciembre de 2024 se tienen bienes inmuebles cedidos en garantía por monto de US$1,296,000.00 para el plazo de 20 años, con vencimiento el 28 de agosto de 2044.

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

Contingencias

Existen contingencias fiscales y administrativos por litigios o recursos pendientes, que se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene litigio proveniente de la Dirección General de Impuestos Internos, Subdirección General de Impuestos Internos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Medianos Contribuyentes, Unidad de Audiencia y Tasaciones:

El 02 de junio de 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo. El 18 de octubre de 2023 se admitió la demanda, el 19 de septiembre de 2024 se señaló audiencia, el 10 de octubre de 2024 se celebró la audiencia, el 11 de noviembre de 2024 se prorrogó plazo para emitir sentencia. En espera de sentencia. La cuantía de la pretensión asciende a US$10,881.08

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Derivado del informe de auditoría de fecha 28 de febrero de 2022, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, el 09 de marzo de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. fue notificada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la liquidación oficiosa de Impuesto sobre la Renta correspondiente al ejercicio 2019. La cuantía de la pretensión ascienda a US$23,911.88

El 20 de noviembre 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo, el 11 de octubre de 2024 se admitió la demanda y se realizó una prevención de aportar NIT. El 14 de octubre de 2024 se evacuó la prevención. En espera de señalamiento de audiencia.

Para ambos procesos anteriores se estima una probabilidad de éxito del 80%

Al 31 de diciembre de 2024 se encuentra pendiente de resolución final un proceso administrativo sancionador iniciado en mayo de 2024 e incoado por la Superintendencia del Sistema Financiero por una acción atípica que no se encuentra regulada en ninguna ley o normativa técnica como sancionable. Finalmente se aclara a esta fecha ya se han agotado las etapas de ofrecimiento de pruebas y alegatos finales, estando desde el pasado mes de octubre de 2024 a la espera que la Superintendencia del Sistema Financiero resuelva sobre el proceso iniciado. Se estima que se posee una probabilidad de éxito del 80%.

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

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

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

(Continúa)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)

(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

CONTENIDO

	ANEXO
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
BALANCES GENERALES	1
ESTADOS DE RESULTADOS	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	



LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Opinión

He Auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2023, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de Políticas Contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi Opinión los Estados Financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la Auditoría de estados financieros de mi Informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una Auditoria de los Estados Financieros en El Salvador y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de Auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi Opinión.

Cuestiones claves de la Auditoria

Las cuestiones claves de Auditoria son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi Auditoria de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi Auditoria de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoria de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de Auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi Opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del Control Interno.

Obtuve conocimiento del Control Interno relevante para la Auditoria, con el fin de diseñar procedimientos de Auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del Control Interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

Evalué la adecuación de las Políticas Contables aplicadas, la razonabilidad de las Estimaciones Contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi Informe de Auditoría. Sin embargo ni la administración ni el Auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar Políticas Contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoria de los estados financieros

Mi objetivo fue obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluye mi Opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a las NIA´s, siempre detectara una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomados sobre la base de estos Estados Financieros.

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 30 de Enero del 2024

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

AUDITORIA EXTERNA, DICTAMEN FISCAL, ASESORIA TRIBUTARIA, CONSULTORIA ADMINISTRATIVA, ORGANIZACIÓN DE EMPRESAS

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 130,906.81	$ 152,850.46
Inversiones Financieras	7	$ 1,897,377.32	$ 1,908,759.12
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 179,858.95	$ 351,621.03
Rendimientos por Cobrar		$ 2,046.84	$ 2,300.17
Impuestos		$ 34,027.15	$ 34,809.88
Gastos Pagados por Anticipado		$ 3,208.14	$ 10,188.36
		$ 2,247,675.21	**$ 2,460,779.02**
Activo No Corriente			
Inmuebles	9	$ 265,505.68	$ -
Muebles	9	$ 32,918.49	$ 33,078.94
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 3,861.35	$ 5,161.55
Activos Intangibles	11	$ 1,594.76	$ 2,740.91
		$ 303,880.28	**$ 40,981.40**
Total Activo		**$ 2,551,555.49**	**$ 2,501,760.42**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales		$ 1,056.56	$ -
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		$ 37,897.01	$ 18,984.70
Cuentas por Pagar	12	$ 43,630.36	$ 50,438.10
Impuestos por Pagar	13	$ 152,004.25	$ 150,386.94
		$ 234,588.18	**$ 219,809.74**
Pasivo No Corriente			
Prestamos Bancarios de Largo Plazo		$ 181,219.64	$ 222,100.23
		$ 181,219.64	**$ 222,100.23**
Total Pasivo		**$ 415,807.82**	**$ 441,909.97**
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,300,000.00	$ 1,300,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 260,000.00	$ 224,229.62
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ -	$ 10,107.86
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 225,512.97	$ 181,054.54
Resultados del presente periodo		$ 350,234.70	$ 344,458.43
		$ 575,747.67	$ 525,512.97
Total Patrimonio		$ 2,135,747.67	$ 2,059,850.45
Total Pasivo Patrimonio		**$ 2,551,555.49**	**$ 2,501,760.42**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
Garantias otorgadas		$ 73,400.89	$ 13,044.13
Otras contingencias y compromisos		$ 177,548,922.50	$ 198,404,456.23
Total		**$ 177,622,323.39**	**$ 198,417,500.36**
Contingentes de compromiso y control acreedoras			
Cuentas contingentes y de compromisos			
Responsabilidad por garantias otorgadas		$ 73,400.89	$ 13,044.13
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos		$ 177,548,922.50	$ 198,404,456.23
Total		**$ 177,622,323.39**	**$ 198,417,500.36**

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

ANEXO 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,248,591.34	$ 1,252,615.17
Ingresos Diversos		$ -	$ 26,000.00
		$ 1,248,591.34	$ 1,278,615.17
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 43,536.25	$ 111,888.75
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 778,723.15	$ 715,922.01
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 36,903.98	$ 20,684.38
		$ 859,163.38	$ 848,495.14
Resultado de Operación		**$ 389,427.96**	**$ 430,120.03**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 121,231.16	$ 105,110.48
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 510,659.12**	**$ 535,230.51**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 150,030.42	$ 149,215.60
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 360,628.70**	**$ 386,014.91**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 337.32	$ 2,196.65
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 17,846.92	$ 1,479.45
Otros gastos financieros		$ 2,059.95	$ 1,356.00
		$ 20,244.19	$ 5,032.10
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 340,384.51**	**$ 380,982.81**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 45,620.57	$ 633.88
Utilidad Neta		**$ 386,005.08**	**$ 381,616.69**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 525,512.97	$ 406,054.54
Dividendos decretados		$ 300,000.00	$ 225,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 225,512.97	$ 181,054.54
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.392815	$ 0.411716
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.261834	$ 0.293064
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.296927	$ 0.293551
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,300,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

ANEXO 3

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2021	**$ 1,200,000.00**	**$ -**	**$ 187,071.36**	**$ 8,078.36**	**$ 72,097.99**	**$ 333,956.55**	**$ 1,801,204.26**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2021	-	-	-	-	$ 333,956.55	$ (333,956.55)	$ -
Capitalización de utilidades acuerdo del 10/02/2022	$ 100,000.00				$ (100,000.00)		$ -
Decreto de dividendos 01/12/2022	-	-	-	-	$ (125,000.00)	-	$ (125,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2022	-	-	-	$ 2,029.50	-	-	$ 2,029.50
Reserva Legal al 31/12/2022	-	-	$ 37,158.26	-	-	-	$ 37,158.26
Resultado del Ejercicio al 31/12/2022	-	-	-	-	-	$ 344,458.43	$ 344,458.43
Saldos al 31 de Diciembre de 2022	**$ 1,300,000.00**	**$ -**	**$ 224,229.62**	**$ 10,107.86**	**$ 181,054.54**	**$ 344,458.43**	**$ 2,059,850.45**
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2022	-	-	-	-	$ 344,458.43	$ (344,458.43)	$ -
Decreto de dividendos 09/02/2023					$ (300,000.00)		$ (300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023	-	-	-	$ (10,107.86)	-	-	$ (10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023	-	-	$ 35,770.38	-	-	-	$ 35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023	-	-	-	-	-	$ 350,234.70	$ 350,234.70
Saldos al 31 de Diciembre de 2023	**$ 1,300,000.00**	**$ -**	**$ 260,000.00**	**$ -**	**$ 225,512.97**	**$ 350,234.70**	**$ 2,135,747.67**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal por cada acción es por $1.00 dólar de los Estados Unidos de America cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. **(Nota 16)**

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

ANEXO 4

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 121,484.49	$ 115,957.79
Entrada por servicios.		$ 1,420,353.42	$ 961,337.87
Otras entradas relativas a operación.		$ 45,620.57	$ 633.88
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (20,244.19)	$ (5,032.10)
Pagos por costos de servicios.		$ (43,536.25)	$ (111,888.75)
Pagos de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (527,815.25)	$ (455,877.30)
Pago de proveedores.		$ (234,019.70)	$ (243,579.04)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (164,346.10)	$ (174,113.92)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 597,496.99**	**$ 87,438.43**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ 1,273.94	$ (143,019.14)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (299,136.16)	$ (35,979.31)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (666.70)	$ (2,612.70)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		**$ (298,528.92)**	**$ (181,611.15)**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo.		$ (20,911.72)	$ 241,084.93
Otras entradas relativas a la actividad de financiamiento.		$ -	$ 100,000.00
MENOS:			
Pago de dividendos y otras distribuciones.		$ (300,000.00)	$ (225,000.00)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.		**$ (320,911.72)**	**$ 116,084.93**
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.		$ (21,943.65)	$ 21,912.21
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		$ 153,100.46	$ 131,188.25
SALDO EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINALIZAR EL EJERCICIO	6	**$ 131,156.81**	**$ 153,100.46**
CONCILIACIÓN DE RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
RESULTADO DEL EJERCICIO UTILIDAD.		$ 386,005.08	$ 381,616.69
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del periodo.		$ 36,903.98	$ 20,684.38
Revaluación de inversiones		$ -	$ 10,107.86
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ 171,762.08	$ (317,277.30)
Cuentas y documentos por pagar.		$ (6,807.74)	$ (3,965.16)
Gastos pagados por anticipado.		$ 6,980.22	$ (27.64)
Otros activos.		$ 1,036.06	$ (1,665.50)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ 1,617.31	$ (2,034.90)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 597,496.99**	**$ 87,438.43**

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

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

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.
La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puedan ser

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el período en que se produzcan tales efectos y cambios.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

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

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

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

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

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

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

v. Inversiones financieras

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

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

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

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

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

Inversiones conservadas hasta su vencimiento
Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta
Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente
Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición
Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación.
La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

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

Retiro de activos
Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles
Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición
La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

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

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

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

(a) Existe un cambio en los términos contractuales, que no sea una renovación o extensión de los acuerdos;
(b) Se ejercita una opción de renovación o se otorga una extensión, a menos que los términos de la renovación o extensión fueran incluidos en la vigencia del arrendamiento financiero;
(c) Existe un cambio en la determinación de si el cumplimiento es dependiente de un activo especifico; o
(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

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

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

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos
Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones
Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

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

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de crédito:

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo de liquidez:

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de tasa de interés

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

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detalla a continuación:

	2023	2022
Efectivo y sus equivalentes	$ 250.00	$ 250.00
Depósitos en cuenta corriente	$ 30,906.81	$ 52,850.46
Depósitos a plazo	$ 100,000.00	$ 100,000.00
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 131,156.81**	**$ 153,100.46**

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

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2023 se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por US$1,897,377.32. Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones financieras disponibles para la venta eran por US$1,908,759.12.

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son las siguientes:

	2023	2022
Fondos de Titularización	$ 76,733.95	$ 45,684.88
Casas Corredoras de Bolsa	$ 0.00	$ 0.48
Otras cuentas por cobrar	$ 103,125.00	$ 305,935.67
Total cuentas y documentos por cobrar	**$ 179,858.95**	**$ 351,621.03**

NOTA 9 – INMUEBLES Y MUEBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes inmuebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes inmuebles neto**
Instalaciones	$275,730.71	$ (10,225.03)	$ 265,505.68	$ 0.00	$ (0.00)	$ 0.00
Total bienes inmuebles	**$275,730.71**	**$ (10,225.03)**	**$ 265,505.68**	**$ 0.00**	**$ (0.00)**	**$ 0.00**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de los bienes muebles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Bienes muebles neto**
Mobiliario y Equipo	$155,828.05	$ (133,238.22)	$ 22,589.83	$145,818.28	$ (112,777.80)	$33,040.48
Otros bienes de uso diverso	$ 14,776.92	$ (4,448.26)	$ 10,328.66	$ 1,381.24	$ (1,342.78)	$ 38.46
Total bienes muebles	**$170,604.97**	**$(133,686.48)**	**$ 32,918.49**	**$147,199.52**	**$(114,120.58)**	**$ 33,078.94**

Las mejoras realizadas a la Propiedad Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**MEjoras neto**	**Costo de Adquisición**	**Depreciación acumulada**	**Mejoras neto**
Mejoras en instalaciones	$ 0.00	$ 0.00	$ 0.00	$ 39,571.34	$ (39,571.34)	$ 0.00
Mejoras en otros activos	$ 5,201.28	$ (1,339.93)	$ 3,861.35	$ 5,201.28	$ (39.73)	$ 5,161.55
Total mejoras	**$ 5,201.28**	**$ (1,339.93)**	**$ 3,861.35**	**$ 44,772.62**	**$ (39,611.07)**	**$ 5,161.55**

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se poseen otros activos corrientes diferentes a los presentados en el Balance General.

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	2023			2022		
Descripción	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**	**Costo de Adquisición**	**Amortización acumulada**	**Activos intangibles neto**
Licencias y concesiones	$ 14,578.61	$ (13,995.19)	$ 583.42	$ 13,911.91	$ (13,193.70)	$ 718.21
Programas informáticos	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00	$ 28,472.20	$ (28,472.20)	$ 0.00
Sitios web	$ 4,729.23	$ (3,717.89)	$ 1,011.34	$ 4,729.23	$ (2,706.53)	$ 2,022.70
Otros intangibles	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00	$ 1,378.00	$ (1,378.00)	$ 0.00
Total activos intangibles	**$ 49,158.04**	**$ (47,563.28)**	**$ 1,594.76**	**$ 48,491.34**	**$ (45,750.43)**	**$ 2,740.91**

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Provisiones por pagar de empleados	$ 22,438.35	$ 18,868.93
Retenciones por pagar	$ 3,012.54	$ 2,472.63
Impuestos retenidos	$ 11,965.97	$ 21,097.97
Cuentas por pagar por servicios	$ 1,818.49	$ 2,029.78
Provisiones por pagar	$ 4,367.51	$ 5,778.64
Acreedores varios	$ 27.50	$ 190.15
Total Cuentas por Pagar	**$ 43,630.36**	**$ 50,438.10**

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023 el impuesto sobre la renta diferido asciende a US$600.18. Al 31 de diciembre de 2022 el impuesto sobre la renta diferido era de US$556.43.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Pago a cuenta	$ 1,930.08	$ 1,665.54
IVA por pagar	$ 0.00	$ 117.80
Impuesto sobre la renta	$ 150,074.17	$ 148,603.60
Total impuestos por pagar	**$ 152,004.25**	**$ 150,386.94**

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

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Titularizadora no presenta saldos con compañías o entidades relacionadas.

NOTA 15 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen cuentas por pagar diferentes a las reflejadas en el balance general.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Capital Social asciende a $1,300,000.00 el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	$ 1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**$ 1,300,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 9 de febrero de 2023 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGE 01/2023 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir de los ejercicios 2021 y 2022.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2023 ascienden a US$225,512.97. Al 31 de diciembre de 2022 los resultados acumulados ascendían a US$181,054.54.

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

Al 31 de diciembre de 2023, la ganancia por acción asciende a US$0.269411. Al 31 de diciembre de 2022 la ganancia por acción generada era de US$0.264968.

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se tienen activos contingentes.

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. no posee garantías de terceros.

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la

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

tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTIME01 suscrito el 25 de abril de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTIME01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-22/2023 del 19 de mayo de 2023.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización po

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

medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema

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

Financiero en sesión Nº CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

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

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

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

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

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

Precio base: US$10.000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10.000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 dias

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

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 dias

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

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V. y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25.000.000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

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

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3.576 días contados a partir de la fecha de colocación.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

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

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.

Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.
Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

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

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

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

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación .

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
Denominación de los Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

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

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

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles arrendados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

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

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Al 31 de diciembre de 2023 se notificó a Ricorp Titularizadora, S.A. por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero la modificación al asiento registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

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

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I)Definiciones, 26)Monto máximo de la emisión, numeral 27) Aportes adicionales de la clausula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentido de establecer el nuevo plazo para poder emitir el resto de series con cargo al FTRTCIFI01, la modificación al contrato de titularización fue suscrita el 28 de octubre de 2022, quedando la cláusula referente al monto máximo de la emisión de la siguiente forma: 26) monto máximo de la emisión: es el monto de hasta

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

US$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF Nº CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

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

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

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días hábiles de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

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

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

En sesión del 20 de abril de 2023 acta número JD-05/2023 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Participación emitidos con cargo al FTRTCIFI01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 28 de abril de 2023 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCIFI01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCIFI01 suscrito el 24 de agosto de 2023 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-42/2023 del 13 de septiembre de 2023.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28.000.000.00.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del tramo: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

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

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, la Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

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

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo B

Monto del tramo: US$2.250.000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo C

Monto del tramo: US$700.000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta US$5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, que puede abreviarse "FTIRTLG".

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

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$5,300,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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

Al 31 de diciembre de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de US$2,553,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$2,253,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie B

Monto de la serie: US$300,000.00.

Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.

Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.

Precio base: US$1,000.00

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Plazo de la serie: 8,401 días

Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Garantías otorgadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de las garantías otorgadas vigentes, es el siguiente:

	2023	2022
Garantías otorgadas a favor de instituciones financieras	$ 0.00	$ 6,020.84
Garantías otorgadas a favor de personas naturales	$ 0.00	$ 7,023.29
Otras Garantías otorgadas	$73,400.89	$ 0.00
Total garantías otorgadas	**$73,400.89**	**$13,044.13**

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

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

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

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

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

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

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-12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Opinión

He Auditado los estados financieros que se acompañan de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** que comprende el Balance General al 31 de diciembre de 2022, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y las Notas a los Estados Financieros, así como un resumen de Políticas Contables importantes y otras notas aclaratorias.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Bases para la Opinión

He llevado a cabo mi Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Mi responsabilidad conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor, en relación con la auditoría de estados financieros de mi informe. Soy independiente de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de acuerdo al Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, junto a los requisitos éticos que son relevantes para una auditoria de los Estados Financieros en El Salvador, y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Cuestiones claves de la Auditoria

Las cuestiones claves de Auditoria son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoria de los Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoria de los Estados Financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos aspectos.

Negocio en Marcha

Como parte de una Auditoria de conformidad con las NIA´s, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria.

Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoria, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,**

LIC. FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
CPA Y CPC INSCRIPCIÓN No. 113

Condominio Metro 2000
Local C -12, 47 Av. Norte,
San Salvador, El Salvador
e-mail: licriver@hotmail.com
Telefax: (503) 2260-5979
Teléfonos: (503) 2260-5899
2260-6893
Celular: (503) 7899-1863

Evalué la adecuación de las Políticas Contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada de la base contable de Negocio en Marcha, concluyendo que el uso contable por parte de la Administración es apropiado.

Basándome en la evidencia de Auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada, con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para continuar como Negocio en Marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo ni la administración ni el auditor, pueden garantizar hechos o condiciones futuras que pueden ser causas de que **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** deje de ser un Negocio en Marcha.

Responsabilidades de la Administración.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante, a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y hacer estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La Superintendencia del Sistema Financiero, es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la sociedad.

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoria de los estados financieros

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

Como se describe en la Nota 2 y 3, los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con reglamentos, lineamientos y normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, las cuales han sido adoptadas por **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** para la preparación de sus estados financieros; las cuales constituyen una base aceptable de contabilidad distinta a las Normas de Información Financiera adoptadas en El Salvador.

San Salvador, 30 de Enero del 2023

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

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

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Las notas que aparecen en las páginas 9, 10, 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

ANEXO 2

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
Ingresos			
Ingresos de Explotación			
Ingresos por Titularización de Activos		$ 1,252,615.17	$ 1,339,759.52
Ingresos Diversos		$ 26,000.00	$ 8,291.17
		$ 1,278,615.17	$ 1,348,050.69
Egresos			
Costos de Explotación			
Gastos de Operación por Titularización de Activos		$ 111,888.75	$ 187,228.35
Gastos Generales de Administración y de personal de operaciones de Titularización		$ 715,922.01	$ 683,604.59
Gastos por Depreciación, Amortización y Deterioro por operaciones corrientes		$ 20,684.38	$ 33,709.48
		$ 848,495.14	$ 904,542.42
Resultado de Operación		**$ 430,120.03**	**$ 443,508.27**
Ingresos Financieros			
Ingresos por Inversiones Financieras		$ 105,110.48	$ 77,486.04
Utilidad antes de Intereses e Impuestos		**$ 535,230.51**	**$ 520,994.31**
Impuesto sobre la Renta			
Impuesto sobre la Renta		$ 149,215.60	$ 147,362.96
Utilidad ordinaria después de Impuestos		**$ 386,014.91**	**$ 373,631.35**
Gastos Financieros			
Gastos de operación por Inversiones propias		$ 2,196.65	$ 3,446.45
Gastos por obligaciones con instituciones financieras		$ 1,479.45	$ -
Otros gastos financieros		$ 1,356.00	$ -
		$ 5,032.10	$ 3,446.45
Utilidad antes de partidas extraordinarias		**$ 380,982.81**	**$ 370,184.90**
Ingresos Extraordinarios			
Ingresos Extraordinarios		$ 633.88	$ -
Utilidad Neta		**$ 381,616.69**	**$ 370,184.90**
Utilidades retenidas al principio del año		$ 406,054.54	$ 322,097.99
Dividendos decretados		$ 225,000.00	$ 250,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$ 181,054.54	$ 72,097.99
Utilidad por acción			
Utilidades de Ejercicio y antes de intereses e impuestos		$ 0.411716	$ 0.434162
Utilidad del Ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$ 0.293064	$ 0.308487
Utilidad después de partidas extraordinarias		$ 0.293551	$ 0.308487
N° de acciones comunes en circulación	16	1,300,000	1,200,000
Valor nominal por acción	16	$ 1.00	$ 1.00

Las notas que aparecen en la páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital	Capital Adicional	Reservas	Revaluaciones	Resultado Acumulado	Resultado del Periodo	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2020		$ 1,200,000.00	$ -	$ 150,849.01	$ 7,737.55	$ 275,568.93	$ 46,594.05	$ 1,680,158.55
Traslado de resultados acumulados a 31/12/2021		-	-	-	-	$ 46,594.05	$ (46,594.05)	$ -
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		-		$ 35,228.35	-	-	-	$ 35,228.35
Resultado del Ejercicio al 31/12/2021		-	-	-		-	$ 333,956.55	$ 333,956.55
Saldos al 31 de Diciembre de 2021		$ 1,200,000.00	$ -	$ 185,077.36	$ 8,078.36	$ 72,099.99	$ 333,956.55	$ 1,801,204.26
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2021		-	-	-	-	$ 333,956.55	$ (333,956.55)	$ -
Capitalización de utilidades aprobada el 18/02/2022		$ 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		-	-	-	$ 7,009.80	-	-	$ 7,009.80
Reserva Legal al 31/12/2022		-	-	$ 37,152.26	-	-	-	$ 37,152.26
Resultado del Ejercicio al 31/12/2022		-	-	-	-		$ 344,458.43	$ 344,458.43
Saldos al 31 de Diciembre de 2022		$ 1,300,000.00	$ -	$ 222,229.62	$ 15,088.16	$ 181,054.54	$ 344,458.43	$ 2,059,830.75

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,300,000 y al 31 de diciembre de 2021 por 1,200,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal es por $1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 11 y 12 son parte integral de los Estados Financieros.

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

ANEXO 4

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2022 y 2021
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2022	2021
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 115,957.79	$ 84,002.80
Entrada por servicios.		$ 961,337.87	$ 1,471,583.12
Otras entradas relativas a operación.		$ 633.88	$ -
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (5,032.10)	$ (3,446.45)
Pagos por costos de servicios.		$ (111,888.75)	$ (187,228.35)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.		$ (455,877.30)	$ (381,368.37)
Pago de proveedores.		$ (243,579.04)	$ (267,672.23)
Pago de impuestos y contribuciones.		$ (174,113.92)	$ (38,671.80)
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 87,438.43**	**$ 677,198.72**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Entradas por venta de inversiones financieras.		$ (143,019.14)	$ (323,006.03)
MENOS:			
Pagos por compra de inmuebles y equipo.		$ (35,979.31)	$ (4,066.80)
Otros egresos relativos a inversión.		$ (2,612.70)	$ (932.25)
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.		**$ (181,611.15)**	**$ (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.		$ 381,616.69	$ 370,184.90
MAS:			
Ajuste al resultado del ejercicio:			
Depreciación y amortización del período.		$ 20,684.38	$ 33,709.48
Revaluación de Inversiones		$ 10,107.86	$ 8,078.36
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ (317,277.30)	$ 123,532.43
Cuentas y documentos por pagar.		$ (3,965.16)	$ 20,419.37
Gastos pagados por anticipado.		$ (27.64)	$ 2,585.29
Otros activos.		$ (1,665.50)	$ (11,259.34)
Impuesto y contribuciones por pagar.		$ (2,034.90)	$ 129,948.23
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		**$ 87,438.43**	**$ 677,198.72**

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

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

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

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

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

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

i. Base de presentación

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

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

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

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

iii. Estados financieros básicos

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

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

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

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

v. Inversiones financieras

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

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

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

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

Inversiones conservadas para su negociación.

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

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

Inversiones conservadas hasta su vencimiento
Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta
Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente
Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles
Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.

Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición
Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Depreciación.
La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

Vidas útiles

Inmuebles	35	años
Instalaciones	5 a 10	años
Muebles	4 a 5	años
Vehículos	4	años
Equipo de tecnología	2	años

Retiro de activos
Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles
Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición
La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

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

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

viii. Arrendamiento Financiero

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

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

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

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

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

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

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

FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS · AUDITOR · INSCRIPCIÓN No. 3 CVPCPA · REPÚBLICA DE EL SALVADOR ·

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a series pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

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

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

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

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

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

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

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

NOTA 5 – RIESGOS DERIVADOS DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

de inversión disponibles en el mercado con el propósito de seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas.

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

NOTA 6 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

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

NOTA 7 – INVERSIONES FINANCIERAS

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

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

NOTA 8 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

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

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

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

NOTA 9– MUEBLES

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

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

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

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

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES

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

NOTA 11 – ACTIVOS INTANGIBLES

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR

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

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

NOTA13 – IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS POR PAGAR

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

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

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

NOTA 14 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

NOTA 15 – PROVISIONES

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

NOTA 16 – PATRIMONIO

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas Nº JGE 01/2022 celebrada el 10 de febrero de 2022 se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de US$100,000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de US$1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de US$1,200,000.00 a US$1,300,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2022, celebrada el 10 de junio de 2022.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 el Capital Social asciende a $1,300,000.00 los cuales se encuentran totalmente suscrito y pagado, representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de US$1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,299,999	$ 1,299,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	$ 1.00	0.0001%
Total	**1,300,000**	**$ 1,300,000.00**	**100.0000%**

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V. la cual posee 1,299,999 y 1,199,999, respectivamente; acciones equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los periodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

El 1 de diciembre de 2022 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGE 02/2022 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de US$125,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2021.

NOTA 17 – REGIMENES LEGALES APLICABLES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 13 de junio de 2022, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 18 – GANANCIA POR ACCION

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

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

NOTA 19 – CONTINGENCIAS

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

NOTA 20 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

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

NOTA 21 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la sociedad Titularizadora no recibió sanciones por incumplimiento de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero.

NOTA 22 – HECHOS POSTERIORES Y OTRAS REVELACIONES IMPORTANTES

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana 01 por monto de hasta US$9,300,000.00 fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión N° JD-13/2013 de fecha 12 de septiembre de 2013 y por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., en sesión N° JD-16/2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2013 de fecha 4 de diciembre de 2013 autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2013, el 17 de diciembre de 2013. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTIME01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTIME01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Inmobiliaria Mesoamericana Cero Uno, cuya abreviación es VTRTIME01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTIME01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$9,300,000.00.

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

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al que sea mayor entre: (1) el cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; o (2) la suma del valor presente de los pagos futuros de principal e intereses restantes hasta el vencimiento de la emisión descontados a la fecha de redención a la tasa aplicable de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América de cinco años más trescientos puntos básicos, más intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a CEDEVAL S.A. de C.V. y al Representante de Tenedores.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTIME01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$6,510,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2023.

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$2,790,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2013.

Fecha de liquidación: 20 de diciembre de 2013.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 84 meses contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 20 de diciembre de 2020.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Forma de Pago: el capital será amortizado mensualmente al igual que los intereses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTIME01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

En sesión del 8 de diciembre de 2022 acta número JD-21/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTIME01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 30 de diciembre de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTIME01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Titularización se encuentra en proceso de cancelación.

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

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

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

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

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

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

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados;

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

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 7.05% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de diciembre de 2026.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$750,000.00.

Fecha de negociación: 20 de diciembre de 2016.

Fecha de liquidación: 21 de diciembre de 2016.

Tasa de interés a pagar: 6.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

En sesión del 1 de febrero de 2022 acta número JD-03/2022 fue acordada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. la redención total de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda emitidos con cargo al FTRTCCSV01 a solicitud del originador. Dicha redención fue fijada para el 24 de febrero de 2022 a través de CEDEVAL, S.A. DE C.V., de acuerdo a lo establecido en el contrato de titularización; llevándose a cabo la redención anticipada y total de la emisión VTRTCCSV01 en la fecha acordada mediante la realización de los pagos a los tenedores de valores a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. según los términos y condiciones de los valores emitidos. El Fondo de Titularización fue cancelado mediante la terminación del contrato de titularización del FTRTCCSV01 suscrito el 9 de mayo de 2022 y cancelación del asiento registral de la emisión VTRTCCSV01 en el Registro Especial de emisiones de valores que fue autorizada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-25/2022 del 27 de mayo de 2022.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta US$ 10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.
Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados.

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

con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.
Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

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

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y *siempre que no existan obligaciones pendientes* de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por US$10,000,000.00, haciendo un total de US$30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en sesión Nº JD-

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

21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de US$30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$200,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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

Serie B

Monto de la serie: US$11,050,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.
Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

Serie B2

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

Plazo de la serie: 99 años.

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

Serie C

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 22 de julio de 2021

Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie D

Monto de la serie: US$3,000,000.00.

Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021

Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117

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

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie E

Monto de la serie: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie F

Monto de la serie: US$1,500,000.00.

Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021

Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación

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

Serie G

Monto de la serie: US$950,000.00.

Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021

Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,891 dias

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

Serie H

Monto de la serie: US$10,000,000.00.

Fecha de negociación: 7 de abril de 2022

Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117

Plazo de la serie: 34,759 dias

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

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión 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 RIVAS
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

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

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

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

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo 2

Monto del tramo: US$3,650,000.00.

Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.

Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.
Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.

Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.

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

Tramo 3

Monto del tramo: US$500,000.00.

Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.

Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.
Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.
Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los

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

Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: US$7,270,000.00

Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.
Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.

Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.

Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.

Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.

Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta US$25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin prejuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en US$10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de US$100.00 y múltiplos de contratación de US$100.00.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema

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

Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de US$20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$800,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: US$10,920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: US$280,000.00.

Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: US$1,200,000.00.

Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: US$1,740,000.00.

Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: US$1,270,000.00.

Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.

Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.

Precio base: US$10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: US$920,000.00.

Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.

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

Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.

Precio base: US$10,000.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: US$1,080,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: US$511,000.00.

Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: US$1,849,000.00.

Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.

Precio base: US$100.00.

Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno por un monto de hasta US$60,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2020, de

fecha 15 de octubre de 2020. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-46/2020 de fecha 29 de diciembre de 2020, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0001-2021 el 28 de enero de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-02/2021 de fecha 28 de enero de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, que puede abreviarse "FTIRTMONT1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTMONT1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Almacenes Vidri, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.
Respaldo de la emisión: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal, indistintamente, del financiamiento, desarrollo y rendimiento de los Inmuebles arrendados, con el fin de generar excedentes a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos, en cualquier momento, a

parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMONT1 por monto de US$54,540,000.00 a través de 2 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: US$54,153,150.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

La serie A corresponde a la colocación adquirida por los originadores correspondiente a la transferencia de los inmuebles y construcciones.

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Serie B

Monto de la serie: US$386,850.00.

Fecha de negociación: 5 de febrero de 2021.

Fecha de liquidación: 5 de febrero de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 5 de febrero de 2120.

Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.

Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.

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

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

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno por un monto de hasta US$100,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-12/2021, de fecha 15 de julio de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-47/2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-EM-0019-2021 el 25 de noviembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-37/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCIFI01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCIFI01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura, S.A.; CIFI LATAM, S.A. y CIFI Panamá, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora CIFI Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCIFI01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTRTCIFI01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$25,000,000.00.

El 30 de septiembre de 2022 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores del FTRTCIFI01mediante la cual se autorizó la modificación del contrato de titularización en lo referente a las cláusulas I)Definiciones, 26)Monto máximo de la emisión, numeral 27) Aportes adicionales de la clausula romano III) Constitución del Fondo de Titularización, en el sentido de establecer el nuevo plazo para poder emitir el resto de series con cargo al FTRTCIFI01, la modificación al contrato de titularización fue suscrita el 28 de octubre de 2022, quedando la cláusula referente al monto máximo de la emisión de la siguiente forma: 26) monto máximo de la emisión: es el monto de hasta US$100,000,000.00 que se compone del monto inicial de US$25,000,000.00 más la posible emisión adicional de hasta US$75,000,000.00 que podrá realizarse en varias series de forma posterior a la primera colocación y durante el plazo de hasta 10 años después de la primera colocación, siempre que cada nueva serie sea previamente respaldada por aportes adicionales de activos titularizados por el originador. El 31/10/2022 fue realizada la modificación del asiento registral de la emisión VTRTCIFI01en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, de acuerdo a autorización del Consejo Directivo de la SSF N° CD-51/2022 celebrado el 20 de octubre de 2022.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de USD$0.01 y múltiplos de contratación de un centavo de dólar de los Estados Unidos de América.

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

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

Redención de los valores: En cualquier momento los Valores de Titularización podrán ser redimidos, total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del valor de contratación, con un pre aviso mínimo de tres días hábiles de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por Ricorp Titularizadora, S.A., a través de su Junta Directiva o el Comité que esta designe, debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de redención anticipada, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia, a la Bolsa de Valores y a Cedeval con tres días hábiles de anticipación. La Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de Cedeval.

Al 31 de diciembre de 2022, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTRTCIFI01 por monto de US$25,000,000.00 a través de 1 serie, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: USD$25,000,000.00.

Fecha de negociación: 15 de diciembre de 2021.

Fecha de liquidación: 16 de diciembre de 2021.

Precio base: 100.00%

Plazo de la serie: hasta 180 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 16 de diciembre de 2036.

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta US$28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.
Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$28,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Tramo A

Monto del tramo: US$15,000,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.
Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo B

Monto del tramo: US$2,730,000.00.

Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.

Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: US$1,420,000.00.

Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.

Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.

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

Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.

Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.

Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, la Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2022, se ha emitido un monto de US$8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: US$5,550,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

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

Tramo B

Monto del tramo: US$2,250,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.

Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo C

Monto del tramo: US$700,000.00.

Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.

Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.

Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: 2,180 días.

Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

Garantías otorgadas

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

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

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

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 10 de febrero de 2022 acta N° JGO-01/2022 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2022 está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

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

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2021, estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	Miguel Ángel Simán Dada
	Vacante
	Enrique Oñate Muyshondt
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Guillermo Miguel Saca Silhy

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

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

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

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

AUDITOR · FRANCISCO ANTONIO RIVERA HANEL · 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 Izalco 1 (FTIRTIZ 1) y su base de Proyección

En el presente documento se detallan los supuestos de los Estados Financieros Proyectados del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1, FTIRTIZ 1. Primero se revisará el Estado de Resultados, posteriormente el Balance General y finalmente el Flujo de Efectivo.

Proyección del Estado de Resultados del Fondo de Titularización

Los ingresos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) Los ingresos durante la vida del Fondo provienen de la venta de la totalidad de los apartamentos a desarrollarse en el proyecto habitacional Torre Floreli.

El complejo consta de 3 torres habitacionales desarrolladas en tres etapas, cada torre tiene 12 niveles de apartamentos, con aproximadamente 12 apartamentos por nivel, con un total de 142 apartamentos por torre. El proyecto está compuesto por un total de 426 apartamentos.

Las 426 unidades están repartidas en 3 tipologías generales diferentes, en función del área de cada una: la Tipología A ofrece una habitación, con un área promedio de 46.64 m2; la Tipología B ofrece dos habitaciones, con un área promedio de 60.70 m2; y la Tipología C la cual ofrece 3 habitaciones, con un área promedio de 76.39 m2. A continuación se presenta el consolidado de áreas por tipología del proyecto:

TIPO	Área Promedio M2	# apartamentos	Área Total (m2)
A	46.64	132	6,156.49
B	60.70	215	13,049.75
C	76.39	79	6,035.17
TOTAL		**426**	**25,241.41**

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

TIPO	Precio /m2
A	$2,742.16
B	$2,758.58
C	$2,705.48

Al multiplicarse los precios por los metros cuadrados de cada tipo de apartamento, se obtienen ingresos por un total de $69,208,810.

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) **Costos de los apartamentos vendidos**: el costo de venta se genera una vez se reconoce el ingreso por venta de cada apartamento. El costo de venta total, correspondiente a los elementos que componen el activo fijo, asciende a $60,103,732:

Inversión en Activo Fijo	
Terreno	$3,565,000.00
Planos, permisos y Diseños	$3,049,863.37
Construcción	$52,036,591.80
Gasto Operativo Capitalizable	$724,330.78
Gasto Financiero Capitalizable	$727,945.83
TOTAL	**$60,103,732**

Como detallado en la tabla anterior, el valor del costo de venta de los apartamentos considera los siguientes elementos: el valor del terreno; planos permisos, y diseños del proyecto; presupuesto de construcción; gastos operativos del Fondo de Titularización capitalizados durante el periodo de construcción; gasto financiero proveniente del préstamo bancario capitalizado durante el periodo de construcción;

(2) **Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización**: Estos gastos incluyen los honorarios que cobran los proveedores regulares de un Fondo de Titularización, incluyendo la estructuración y administración del mismo, la inscripción, comercialización y colocación de los títulos en la Bolsa de Valores, las calificaciones de riesgo, los servicios de auditoría, la custodia de valores y documentos de titularización, los gastos de representación de los inversionistas, las publicaciones de los Estados Financieros, gastos de papelería del Fondo de Titularización, entre otros;

(3) **Gastos Financieros del préstamo bancario**: Los gastos financieros relacionados al préstamo bancario que obtenga el Fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización
En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

(1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por la institución financista, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva y en la fase de venta, y los excedentes a ser distribuidos entre los inversionistas;

(2) Las inversiones en Inmuebles en la que se capitalizará: el valor del inmueble (terreno) adquirido, el valor de los planos, diseños, y permisos para el desarrollo del proyecto de construcción, el costo de las construcciones a realizar y sus costos asociados como la supervisión y asesoría técnica, los gastos financieros incluyendo intereses y comisiones y los gastos de administración del Fondo de Titularización incurridos durante el periodo de construcción;

Del lado del Pasivo se registran:

(1) El préstamo de la institución bancaria;

(2) Las cuentas por pagar de la construcción y/u operativas;

(3) El pasivo incluirá la cuenta de ingresos diferidos, la cual contendrá pagos anticipados realizados por los potenciales compradores en concepto de reserva, promesa de Compraventa y primas por la compra del apartamento. Una vez entregados los inmuebles, los depósitos dejarán de ser un pasivo y como contrapartida el Fondo verá reducida la inversión en inmuebles por el lado del activo. Se ha considerado la preventa de todas las unidades del proyecto, correspondiente a 426 unidades. Inicialmente, los compradores pueden reservar un apartamento aportando el 1% de su valor de venta. Dicha reserva será completada con dos elementos adicionales: i) 4% adicional del valor de venta de los apartamentos contra la firma de la Promesa de Compraventa (PCV), ii) pagos mensuales en concepto de primas durante el periodo constructivo, las cuales representan un 5% adicional del valor de venta. Como resultado, los tres elementos que componen los ingresos diferidos suman el 10% del valor de venta de las unidades. Por lo tanto, el flujo de preventa asciende a $6,920,881. No omitimos resaltar que, en el caso del proyecto Torres Floreli, el monto total registrado en esta cuenta mencionado anteriormente (Ingresos Diferidos) no coincide con los flujos internos detallados en la estructura financiera del modelo, dado que estos incorporan además las utilidades retenidas que se generan en el proyecto por la venta de las primeras dos etapas previo a la liquidación del Fondo y repartición de dividendos a inversionistas; y

(4) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los Títulos de Participación.

Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las actividades de operación; el flujo proveniente de las actividades de inversión y el flujo de las actividades de financiamiento.

El flujo de fuentes operacionales proviene inicialmente de los ingresos diferidos en razón de las preventas, las cuales se revierten a medida se obtienen los ingresos operativos generados por la venta de los apartamentos. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales, administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización, el gasto financiero proveniente de la deuda bancaria (periodo operativo), del movimiento de las cuentas por pagar y de las inversiones que se realicen para construir el inmueble.

El flujo de inversión proviene de la variación en la cuenta de inversión en inmuebles, el cual incluye los costos del financiamiento durante el periodo constructivo.

El flujo de financiamiento, tiene como fuente los aportes de capital de los inversionistas y los desembolsos del préstamo bancario otorgado al Fondo y como usos la amortización de capital de dicho préstamo y la repartición de dividendos a los tenedores de los títulos de participación.



Julio Enrique Rivas
Gerente de Estructuración
Ricorp Titularizadora

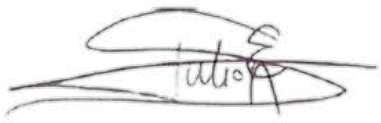
Estado de Resultados – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
Izalco 1

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos por Ventas de FLORELI T1	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T2	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T3	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
GASTOS													
Costo de Venta	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos del Fondo	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Gastos Financieros Préstamo - FLORELI	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
RESULTADO DEL PERIODO	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingresos por Ventas de FLORELI T1	$0	$2,827,743	$2,827,743	$2,827,743	$2,827,743	$2,827,743	$2,827,743	$2,827,743	$2,827,743	$0	$0	$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T2	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T3	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$2,827,743**	**$2,827,743**	**$2,827,743**	**$2,827,743**	**$2,827,743**	**$2,827,743**	**$2,827,743**	**$2,827,743**	**$0**	**$0**	**$0**
GASTOS												
Costo de Venta	$0	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	$0	$0	$0
Gastos del Fondo	$0	($3,265)	($7,841)	($3,420)	($3,503)	($3,591)	($3,682)	($3,776)	($8,374)	($3,975)	($3,973)	($14,467)
Gastos Financieros Préstamo - FLORELI	$0	($91,579)	($80,346)	($69,500)	($55,683)	($47,550)	($36,575)	($25,471)	($13,204)	($1,550)	($14,079)	($31,517)
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**($2,599,166)**	**($2,592,509)**	**($2,577,242)**	**($2,563,509)**	**($2,555,463)**	**($2,544,579)**	**($2,533,569)**	**($2,525,901)**	**($5,525)**	**($18,052)**	**($45,984)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$0**	**$228,577**	**$235,234**	**$250,501**	**$264,234**	**$272,280**	**$283,164**	**$294,174**	**$301,842**	**($5,525)**	**($18,052)**	**($45,984)**

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingresos por Ventas de FLORELI T1	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T2	$0	$0	$0	$0	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679
Ingresos por Ventas de FLORELI T3	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$2,911,679	$2,911,679
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$2,911,679**	**$2,911,679**	**$2,911,679**	**$2,911,679**	**$2,911,679**	**$2,911,679**	**$5,823,358**	**$5,823,358**
GASTOS												
Costo de Venta	$0	$0	$0	$0	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($5,008,644)	($5,008,644)
Gastos del Fondo	($3,952)	($3,932)	($8,407)	($3,877)	($3,843)	($3,940)	($4,039)	($4,139)	($8,743)	($4,349)	($4,460)	($15,211)
Gastos Financieros Préstamo - FLORELI	($55,929)	($70,396)	($82,925)	($98,167)	($111,083)	($106,274)	($103,532)	($92,652)	($80,480)	($69,084)	($57,945)	($28,694)
TOTAL DE EGRESOS	**($59,881)**	**($74,328)**	**($91,332)**	**($102,043)**	**($2,619,248)**	**($2,614,536)**	**($2,611,893)**	**($2,601,113)**	**($2,593,545)**	**($2,577,754)**	**($5,071,049)**	**($5,052,549)**
RESULTADO DEL PERIODO	**($59,881)**	**($74,328)**	**($91,332)**	**($102,043)**	**$292,431**	**$297,143**	**$299,786**	**$310,566**	**$318,134**	**$333,925**	**$752,309**	**$770,810**

Mes	37	38	39	40	41	42	43
Estado de Resultados							
INGRESOS							
Ingresos por Ventas de FLORELI T1	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T2	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por Ventas de FLORELI T3	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679	$2,911,679	$0
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$728,640	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$2,911,679**	**$2,911,679**	**$2,911,679**	**$2,911,679**	**$2,911,679**	**$3,640,319**	**$0**
GASTOS							
Costo de Venta	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	($2,504,322)	$0
Gastos del Fondo	($4,968)	($5,102)	($9,736)	($7,868)	($5,498)	($6,248)	($3,954)
Gastos Financieros Préstamo - FLORELI	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($2,509,290)**	**($2,509,424)**	**($2,514,058)**	**($2,512,191)**	**($2,509,820)**	**($2,510,570)**	**($3,954)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$402,389**	**$402,255**	**$397,621**	**$399,489**	**$401,859**	**$1,129,749**	**($3,954)**



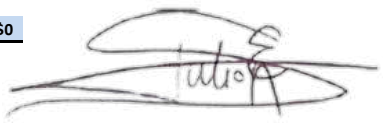
Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Balance General													
Activo													
Total Caja	**$98,994**	**$102,657**	**$118,073**	**$102,512**	**$100,679**	**$112,378**	**$116,515**	**$115,151**	**$110,371**	**$73,715**	**$73,350**	**$69,173**	**$69,308**
Cuentas por cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Inversión en Inmuebles	$7,704,006	$8,714,115	$9,736,683	$10,820,029	$11,649,188	$12,426,614	$13,801,793	$15,214,981	$17,091,189	$18,600,519	$19,822,420	$21,040,900	$22,157,835
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$203,400	$210,763	$224,325	$244,346	$269,146	$295,754	$331,146	$374,933	$430,475	$494,154	$565,067	$643,213
TOTAL ACTIVO	**$7,803,000**	**$9,020,171**	**$10,065,519**	**$11,146,866**	**$11,994,213**	**$12,808,137**	**$14,214,062**	**$15,661,277**	**$17,576,493**	**$19,104,709**	**$20,389,924**	**$21,675,140**	**$22,870,355**
Pasivo													
Préstamo 1 - SJV	$0	$1,026,000	$1,890,000	$2,790,000	$3,456,000	$3,708,000	$4,932,000	$6,102,000	$7,740,000	$8,874,000	$9,882,000	$10,890,000	$11,808,000
Ingresos Diferidos	$0	$191,171	$372,519	$553,866	$735,213	$917,137	$1,099,062	$1,376,277	$1,653,493	$1,930,709	$2,207,924	$2,485,140	$2,762,355
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL PASIVO	**$0**	**$1,217,171**	**$2,262,519**	**$3,343,866**	**$4,191,213**	**$4,625,137**	**$6,031,062**	**$7,478,277**	**$9,393,493**	**$10,804,709**	**$12,089,924**	**$13,375,140**	**$14,570,355**
Patrimonio del Fondo													
Títulos de Participación	$7,803,000	$7,803,000	$7,803,000	$7,803,000	$7,803,000	$8,183,000	$8,183,000	$8,183,000	$8,183,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000
TOTAL PATRIMNIO	**$7,803,000**	**$7,803,000**	**$7,803,000**	**$7,803,000**	**$7,803,000**	**$8,183,000**	**$8,183,000**	**$8,183,000**	**$8,183,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**
ACTIVO NETO	**$7,803,000**	**$7,803,000**	**$7,803,000**	**$7,803,000**	**$7,803,000**	**$8,183,000**	**$8,183,000**	**$8,183,000**	**$8,183,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Balance General												
Activo												
Total Caja	**$73,965**	**$73,219**	**$66,054**	**$51,379**	**$54,202**	**$43,725**	**$47,729**	**$53,901**	**$38,231**	**$47,383**	**$39,052**	**$38,972**
Cuentas por cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Inversión en Inmuebles	$23,299,660	$22,516,285	$21,072,040	$19,236,573	$18,189,342	$16,767,455	$15,323,972	$13,727,330	$12,245,559	$14,084,433	$16,612,263	$20,076,591
Otros Activos (intereses de construcción)	$727,946	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$24,101,571**	**$22,589,504**	**$21,138,095**	**$19,287,952**	**$18,243,543.51**	**$16,811,180**	**$15,371,700**	**$13,781,231**	**$12,283,790**	**$14,131,816**	**$16,651,315**	**$20,115,563**
Pasivo												
Préstamo 1 - SJV	$12,762,000	$11,196,580	$9,685,160	$7,759,740	$6,626,320	$5,096,900	$3,549,480	$1,840,059	$216,000	$1,962,000	$4,392,000	$7,794,000
Ingresos Diferidos	$3,039,571	$2,864,348	$2,689,124	$2,513,901	$2,338,678	$2,163,455	$1,988,231	$1,813,008	$1,637,785	$1,745,336	$1,852,887	$1,961,119
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$0	$228,577	$463,810	$714,312	$978,546	$1,250,826	$1,533,990	$1,828,163	$2,130,006	$2,124,481	$2,106,428	$2,060,444
TOTAL PASIVO	**$15,801,571**	**$14,289,504**	**$12,838,095**	**$10,987,952**	**$9,943,544**	**$8,511,180**	**$7,071,700**	**$5,481,231**	**$3,983,790**	**$5,831,816**	**$8,351,315**	**$11,815,563**
Patrimonio del Fondo												
Títulos de Participación	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000
TOTAL PATRIMNIO	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**
ACTIVO NETO	**$8,300,000**	**$8,528,577**	**$8,763,810**	**$9,014,312**	**$9,278,546**	**$9,550,826**	**$9,833,990**	**$10,128,163**	**$10,430,006**	**$10,424,481**	**$10,406,428**	**$10,360,444**

Mes	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Balance General												
Activo												
Total Caja	**$37,908**	**$34,606**	**$43,274**	**$38,846**	**$42,405**	**$35,978**	**$30,756**	**$27,369**	**$20,790**	**$18,516**	**$465,363**	**$1,017,121**
Cuentas por cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Inversión en Inmuebles	$22,258,474	$24,158,147	$26,406,847	$28,333,930	$27,790,867	$27,550,502	$26,177,574	$24,633,592	$23,208,370	$21,830,633	$17,606,816	$13,374,343
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$22,296,382**	**$24,192,753**	**$26,450,120**	**$28,372,776**	**$27,833,272**	**$27,586,479**	**$26,208,330**	**$24,660,961**	**$23,229,160**	**$21,849,149**	**$18,072,179**	**$14,391,464**
Pasivo												
Préstamo 1 - SJV	$9,810,000	$11,556,000	$13,680,000	$15,480,000	$14,809,825	$14,427,649	$12,911,474	$11,215,298	$9,627,123	$8,074,948	$3,998,597	$0
Ingresos Diferidos	$2,185,818	$2,410,517	$2,635,217	$2,859,916	$2,698,156	$2,536,396	$2,374,636	$2,212,876	$2,051,116	$1,889,356	$1,436,428	$983,501
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$2,000,563	$1,926,236	$1,834,904	$1,732,860	$2,025,291	$2,322,434	$2,622,220	$2,932,786	$3,250,920	$3,584,845	$4,337,154	$5,107,964
TOTAL PASIVO	**$13,996,382**	**$15,892,753**	**$18,150,120**	**$20,072,776**	**$19,533,272**	**$19,286,479**	**$17,908,330**	**$16,360,961**	**$14,929,160**	**$13,549,149**	**$9,772,179**	**$6,091,464**
Patrimonio del Fondo												
Títulos de Participación	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000
TOTAL PATRIMNIO	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**
ACTIVO NETO	**$10,300,563**	**$10,226,236**	**$10,134,904**	**$10,032,860**	**$10,325,291**	**$10,622,434**	**$10,922,220**	**$11,232,786**	**$11,550,920**	**$11,884,845**	**$12,637,154**	**$13,407,964**

Mes	37	38	39	40	41	42	43
Balance General							
Activo							
Total Caja	**$3,657,885**	**$6,236,080**	**$8,890,307**	**$11,546,452**	**$14,204,966**	**$16,541,325**	**($0)**
Cuentas por cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Inversión en Inmuebles	$10,974,208	$8,636,509	$6,218,143	$3,799,727	$1,381,311	$0	$0
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$14,632,093**	**$14,872,589**	**$15,108,450**	**$15,346,178**	**$15,586,277**	**$16,541,325**	**($0)**
Pasivo							
Préstamo 1 - SJV	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos Diferidos	$821,741	$659,981	$498,221	$336,461	$174,701	$0	$0
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$5,510,353	$5,912,608	$6,310,229	$6,709,718	$7,111,576	$8,241,325	$0
TOTAL PASIVO	**$6,332,093**	**$6,572,589**	**$6,808,450**	**$7,046,178**	**$7,286,277**	**$8,241,325**	**$0**
Patrimonio del Fondo							
Títulos de Participación	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$8,300,000	$0
TOTAL PATRIMNIO	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$8,300,000**	**$0**
ACTIVO NETO	**$13,810,353**	**$14,212,608**	**$14,610,229**	**$15,009,718**	**$15,411,576**	**$16,541,325**	**$0**



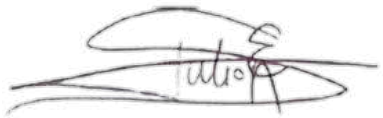
Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 1

Mes		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)														
Utilidad Neta		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en Cuentas por Cobrar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Ingresos Diferidos		$0	$191,171	$181,347	$181,347	$181,347	$181,924	$181,924	$277,216	$277,216	$277,216	$277,216	$277,216	$277,216
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$0**	**$191,171**	**$181,347**	**$181,347**	**$181,347**	**$181,924**	**$181,924**	**$277,216**	**$277,216**	**$277,216**	**$277,216**	**$277,216**	**$277,216**
Cambios en Inmuebles		($7,704,006)	($1,010,109)	($1,022,568)	($1,083,346)	($829,159)	($777,426)	($1,375,179)	($1,413,188)	($1,876,208)	($1,509,330)	($1,221,901)	($1,218,480)	($1,116,935)
Cambio en Otros Activos		$0	($203,400)	($7,363)	($13,563)	($20,021)	($24,800)	($26,608)	($35,392)	($43,788)	($55,542)	($63,679)	($70,913)	($78,146)
Efectivo en Actividades de Inversión		**($7,704,006)**	**($1,213,509)**	**($1,029,931)**	**($1,096,909)**	**($849,180)**	**($802,226)**	**($1,401,787)**	**($1,448,580)**	**($1,919,995)**	**($1,564,872)**	**($1,285,580)**	**($1,289,393)**	**($1,195,081)**
Cambio en Préstamo		$0	$1,026,000	$864,000	$900,000	$666,000	$252,000	$1,224,000	$1,170,000	$1,638,000	$1,134,000	$1,008,000	$1,008,000	$918,000
Participaciones vendidas a valor nominal		$7,803,000	$0	$0	$0	$0	$380,000	$0	$0	$0	$117,000	$0	$0	$0
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
Efectivo en Actividades Financieras		**$7,803,000**	**$1,026,000**	**$864,000**	**$900,000**	**$666,000**	**$632,000**	**$1,224,000**	**$1,170,000**	**$1,638,000**	**$1,251,000**	**$1,008,000**	**$1,008,000**	**$918,000**
Variación en Efectivo		$98,994	$3,662	$15,416	($15,561)	($1,833)	$11,699	$4,137	($1,364)	($4,780)	($36,656)	($364)	($4,177)	$135
Efectivo al inicio		$0	$98,994	$102,657	$118,073	$102,512	$100,679	$112,378	$116,515	$115,151	$110,371	$73,715	$73,350	$69,173
Efectivo al final	**1%**	**$98,994**	**$102,657**	**$118,073**	**$102,512**	**$100,679**	**$112,378**	**$116,515**	**$115,151**	**$110,371**	**$73,715**	**$73,350**	**$69,173**	**$69,308**

Mes		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Utilidad Neta		$0	$228,577	$235,234	$250,501	$264,234	$272,280	$283,164	$294,174	$301,842	($5,525)	($18,052)	($45,984)
Cambio en Cuentas por Cobrar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Ingresos Diferidos		$277,216	($175,223)	($175,223)	($175,223)	($175,223)	($175,223)	($175,223)	($175,223)	($175,223)	$107,551	$107,551	$108,232
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$277,216**	**$53,353**	**$60,011**	**$75,278**	**$89,011**	**$97,056**	**$107,941**	**$118,950**	**$126,619**	**$102,026**	**$89,499**	**$62,248**
Cambios en Inmuebles		($1,141,825)	$783,375	$1,444,244	$1,835,467	$1,047,231	$1,421,887	$1,443,483	$1,596,642	$1,481,771	($1,838,874)	($2,527,829)	($3,464,328)
Cambio en Otros Activos		($84,733)	$727,946	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**($1,226,558)**	**$1,511,321**	**$1,444,244**	**$1,835,467**	**$1,047,231**	**$1,421,887**	**$1,443,483**	**$1,596,642**	**$1,481,771**	**($1,838,874)**	**($2,527,829)**	**($3,464,328)**
Cambio en Préstamo		$954,000	($1,565,420)	($1,511,420)	($1,925,420)	($1,133,420)	($1,529,420)	($1,547,420)	($1,709,420)	($1,624,059)	$1,746,000	$2,430,000	$3,402,000
Participaciones vendidas a valor nominal		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
Efectivo en Actividades Financieras		**$954,000**	**($1,565,420)**	**($1,511,420)**	**($1,925,420)**	**($1,133,420)**	**($1,529,420)**	**($1,547,420)**	**($1,709,420)**	**($1,624,059)**	**$1,746,000**	**$2,430,000**	**$3,402,000**
Variación en Efectivo		$4,657	($746)	($7,165)	($14,675)	$2,822	($10,477)	$4,004	$6,172	($15,669)	$9,152	($8,331)	($80)
Efectivo al inicio		$69,308	$73,965	$73,219	$66,054	$51,379	$54,202	$43,725	$47,729	$53,901	$38,231	$47,383	$39,052
Efectivo al final	**1%**	**$73,965**	**$73,219**	**$66,054**	**$51,379**	**$54,202**	**$43,725**	**$47,729**	**$53,901**	**$38,231**	**$47,383**	**$39,052**	**$38,972**

Mes		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Utilidad Neta		($59,881)	($74,328)	($91,332)	($102,043)	$292,431	$297,143	$299,786	$310,566	$318,134	$333,925	$752,309	$770,810
Cambio en Cuentas por Cobrar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Ingresos Diferidos		$224,699	$224,699	$224,699	$224,699	($161,760)	($161,760)	($161,760)	($161,760)	($161,760)	($161,760)	($452,928)	($452,928)
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$164,818**	**$150,372**	**$133,367**	**$122,656**	**$130,671**	**$135,383**	**$138,026**	**$148,806**	**$156,374**	**$172,165**	**$299,381**	**$317,882**
Cambios en Inmuebles		($2,181,883)	($1,899,673)	($2,248,700)	($1,927,084)	$543,063	$240,365	$1,372,927	$1,543,982	$1,425,222	$1,377,737	$4,223,816	$4,232,473
Cambio en Otros Activos		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**($2,181,883)**	**($1,899,673)**	**($2,248,700)**	**($1,927,084)**	**$543,063**	**$240,365**	**$1,372,927**	**$1,543,982**	**$1,425,222**	**$1,377,737**	**$4,223,816**	**$4,232,473**
Cambio en Préstamo		$2,016,000	$1,746,000	$2,124,000	$1,800,000	($670,175)	($382,175)	($1,516,175)	($1,696,175)	($1,588,175)	($1,552,175)	($4,076,351)	($3,998,597)
Participaciones vendidas a valor nominal		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
Efectivo en Actividades Financieras		**$2,016,000**	**$1,746,000**	**$2,124,000**	**$1,800,000**	**($670,175)**	**($382,175)**	**($1,516,175)**	**($1,696,175)**	**($1,588,175)**	**($1,552,175)**	**($4,076,351)**	**($3,998,597)**
Variación en Efectivo		($1,065)	($3,301)	$8,667	($4,428)	$3,559	($6,427)	($5,222)	($3,387)	($6,579)	($2,273)	$446,847	$551,758
Efectivo al inicio		$38,972	$37,908	$34,606	$43,274	$38,846	$42,405	$35,978	$30,756	$27,369	$20,790	$18,516	$465,363
Efectivo al final	**1%**	**$37,908**	**$34,606**	**$43,274**	**$38,846**	**$42,405**	**$35,978**	**$30,756**	**$27,369**	**$20,790**	**$18,516**	**$465,363**	**$1,017,121**

Mes		37	38	39	40	41	42	43
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)								
Utilidad Neta		$402,389	$402,255	$397,621	$399,489	$401,859	$1,129,749	($3,954)
Cambio en Cuentas por Cobrar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Ingresos Diferidos		($161,760)	($161,760)	($161,760)	($161,760)	($161,760)	($174,701)	$0
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$240,629**	**$240,495**	**$235,861**	**$237,729**	**$240,099**	**$955,048**	**($3,954)**
Cambios en Inmuebles		$2,400,135	$2,337,699	$2,418,367	$2,418,416	$2,418,416	$1,381,311	$0
Cambio en Otros Activos		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**$2,400,135**	**$2,337,699**	**$2,418,367**	**$2,418,416**	**$2,418,416**	**$1,381,311**	**$0**
Cambio en Préstamo		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones vendidas a valor nominal		$0	$0	$0	$0	$0	$0	($8,300,000)
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($8,237,371)**
Efectivo en Actividades Financieras		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($16,537,371)**
Variación en Efectivo		$2,640,764	$2,578,194	$2,654,228	$2,656,144	$2,658,514	$2,336,359	($16,541,325)
Efectivo al inicio		$1,017,121	$3,657,885	$6,236,080	$8,890,307	$11,546,452	$14,204,966	$16,541,325
Efectivo al final	**1%**	**$3,657,885**	**$6,236,080**	**$8,890,307**	**$11,546,452**	**$14,204,966**	**$16,541,325**	**($0)**



Anexo 7:
Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Yo, Remo José Martín Bardi Ocaña, en mi calidad de Director Ejecutivo de la sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que, a esta fecha, se encuentran registrados en nuestra nómina de accionistas las siguientes personas:

Accionista o Socio	Participación		Porcentaje
	Cantidad de acciones	Monto del capital social	
Ricorp, S.A. de C.V.	1,399,999	US$1,399,999.00	99.99%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	US$1.00	0.01%
	1,400,000	US$1,400,000.00	100%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en el distrito de San Salvador Centro y Capital de la República, municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, a los trece días del mes de junio de dos mil veinticinco.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora

2024

INFORME GOBIERNO CORPORATIVO

RICORP TITULARIZADORA

RICORP TITULARIZADORA, S.A.

Informe de Gobierno Corporativo

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2024 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informar son las siguientes:

1) Información General

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0002-2021, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, San Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. La acción que complementa el capital social le pertenece al Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña, totalizando así los US$1,400,000.00 del capital social. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

2) Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2024 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General Ordinaria de Accionistas	1
Junta General Extraordinaria de Accionistas	1

3) Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

Directores período 2022-2025	
Propietarios:	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Suplentes:	
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Enrique Oñate Muyshondt
Director:	Miguel Ángel Siman Dada
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Santiago Andrés Siman Miguel

De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día 11 de febrero de 2022 por el Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número cero uno/dos mil veintidós, en cuyo punto 5 se acordó elegir a la Junta Directiva para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 11 de febrero de 2022.

La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2024, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 19 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2024	11/01/2024	JD-11/2024	13/06/2024
JD-02/2024	17/01/2024	JD-12/2024	11/07/2024
JD-03/2024	13/02/2024	JD-13/2024	15/08/2024
JD-04/2024	26/02/2024	JD-14/2024	05/09/2024
JD-05/2024	14/03/2024	JD-15/2024	10/10/2024
JD-06/2024	11/04/2024	JD-16/2024	22/10/2024
JD-07/2024	03/05/2024	JD-17/2024	28/10/2024
JD-08/2024	09/05/2024	JD-18/2024	12/11/2024
JD-09/2024	15/05/2024	JD-19/2024	05/12/2024
JD-10/2024	31/05/2024		

En cumplimiento con la NRP-17, Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, las Políticas de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora regulan lo siguiente:

- Política de Nombramiento de los Miembros de la Junta Directiva, establece los requisitos que todos los miembros deben cumplir, los cuales son conformes con lo que estipula el Código de Comercio, la Ley de Titularización de Activos y demás normativa aplicable a la entidad y el pacto social vigente. Se establece un Programa de Inducción para los nuevos miembros, así como sus derechos y obligaciones dentro de la Sociedad.
- Política de Rotación o Permanencia de los Miembros de la Junta Directiva establece que: (i) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de los Comités de Apoyo, de los Comités de Junta Directiva atenderán a lo dispuesto por la Junta Directiva en la sesión correspondiente. (ii) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de la Junta Directiva atenderán lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.
- Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.

En el año 2024, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de prevención de lavado de dinero y activos, gobierno corporativo y riesgos.

Por último, se confirma que la Junta Directiva no ha llevado a cabo operaciones con otras partes vinculadas.

4) Alta Gerencia

A la fecha, los miembros de la Alta Gerencia son:

Cargo	Nombre
Director Ejecutivo	Remo José Martín Bardi Ocaña
Gerente de Estructuración de Emisiones	Julio Enrique Rivas Sandoval
Gerente Legal	Claudia Elizabeth Arteaga Montano
Gerente de Operaciones	Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Gerente de Negocios	Rolando Gerardo Napoleón Duarte Westerhausen

La Política de selección de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A. atiende a los criterios de contratación de personal de la sociedad, de acuerdo con los perfiles autorizados por Junta Directiva y a lo establecido en el pacto social.

Para 2024, se informa que se han cumplido las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

5) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Auditoría	Director Ejecutivo, quién preside.	Remo José Bardi Ocaña
	Director de la sociedad	Enrique Oñate Muyshondt
	Director de la sociedad	Juan Alberto Valiente Álvarez

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Auditoría, durante 2024 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2024	30/01/2024
CA-02/2024	14/03/2024
CA-03/2024	03/05/2024
CA-04/2024	10/07/2024
CA-05/2024	09/10/2024
CA-06/2024	04/12/2024

En el desarrollo de las funciones como Comité de Auditoría sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales presentados por el Auditor Interno de la entidad, así como el contenido de notas de auditoría remitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero respecto a temas de Lavado de Dinero y de riesgos. Para el año 2024, no se conocieron aspectos corporativos.

6) Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Riesgos	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Jefe de Riesgos	Alberto David Cortez Villalta

Este Comité experimentó cambios dentro de sus miembros, incorporando al Ing. Alberto David Cortez Villalta, como Jefe de Riesgos, autorizado por Junta Directiva en fecha 13 de junio de 2024.

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2024 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01/2024	09/01/2024
CR-02/2024	10/04/2024
CR-03/2024	10/07/2024
CR-04/2024	09/10/2024
CR-05/2024	12/12/2024

En el desarrollo de las funciones como Comité de Riesgos sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales y de riesgos operativos presentados por el encargado de la Unidad de Riesgos y posteriormente se informó de los mismos a la Junta Directiva. Para el año 2024, no se conocieron aspectos corporativos.

7) Gobierno Corporativo y estándares éticos

En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2024 los empleados y funcionarios de Ricorp Titularizadora han cumplido con las Políticas de Manejo de Conflictos de Interés, contenidas en la “Política de Ética y Conducta” de dicha entidad.

Por lo tanto, no han incurrido en situaciones que supongan un conflicto de interés, ni que generen un compromiso personal o para la Titularizadora que reste objetividad en la toma de decisiones. Asimismo, no han participado en actividades incompatibles con las funciones que realizan dentro de la sociedad, cumpliendo efectivamente con los estándares éticos de conducta que se exigen en la Sociedad y con lo estipulado en la Política y demás normativa aplicable.

Asimismo, se informa que no ha habido cambios al Código de Gobierno Corporativo ni al Código de Conducta de la entidad.

8) Transparencia y revelación de información

Ricorp Titularizadora cuenta con mecanismos efectivos para dar atención a los clientes. Todos ellos pueden contactarse con miembros del Equipo de la Sociedad por cualquier medio de correo electrónico, llamadas telefónicas o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

Anexo 9: Clasificación de Riesgo

Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Clasificadora de Riesgo
Informe de Clasificación
Contacto:
José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Rodrigo Lemus Aguiar
rlemus@zummaratings.com
(503) 2275-4853

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO UNO.

San Salvador, El Salvador **Comité de Clasificación Ordinario: 20 de junio de 2025**

Instrumentos	Categoría (*) Actual	Anterior	Definición de Categoría
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTIZ 1 (VTRTIZ UNO).	*(Nueva)* Nivel 2.sv	-	Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Perspectiva	Estable	-	

"*La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.*"

Fondo de Titularización

Patrimonio Independiente	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (FTIRTIZ 1).
Originador:	Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V.
Denominación de la Emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (VTRTIZ UNO).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo de hasta US$15,000,000.00.
Fecha de la Emisión:	No se ha realizado la emisión del primer tramo.
Monto Colocado:	No se ha realizado la emisión del primer tramo.
Respaldo de la Emisión:	Patrimonio del Fondo de Titularización.

----------MM US$ al 31.03.25 ----------
Activos: -- Utilidad: -- Ingresos: --

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTIZ 1 (VTRTIZ UNO) → Nivel 2.sv (20.06.25).

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre el proyecto de desarrollo que será adquirido por el Fondo de Titularización, el modelo financiero del Fondo de Titularización y sus estados financieros proyectados; estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2023 y 2024, estados financieros no auditados al 30 de abril de 2025; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora. La presente calificación se encuentra supeditada al cumplimiento de cada uno de los términos y condiciones incorporadas en los documentos (Prospecto, Contrato de Titularización, Contrato de Compraventa, Contrato de Cesión de Derechos sobre Planos, Diseños, Permisos, entre otros) acuerdos que deben ser verificados por el Representante de los Tenedores como paso previo a la colocación de los títulos valores. Por lo anterior, Zumma Ratings podrá cambiar la calificación, de no cumplirse con el 100% de los compromisos asumidos que determinaron la presente calificación.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó asignar la categoría Nivel 2.sv para la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (VTRTIZ UNO).

En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la transferencia de un activo subyacente real (inmueble a titularizar); ii) la experiencia del grupo al que pertenece el Originador en el desarrollo de proyectos inmobiliario de este tipo; iii) el nivel actual de comercialización de apartamentos; y iv) la rentabilidad que generaría este proyecto para los tenedores de los títulos de participación.

En contraposición, la calificación de los Valores de Titularización se ve condicionada por: i) la exposición a riesgos relacionados con el proceso de construcción (errores de diseño, accidentes laborales, atrasos en la obra, entre otros), ii) el nivel de endeudamiento inicial del proyecto, aspecto inherente en este tipo de proyectos, y iii) variables de mercado que afecten el precio del m^2 de construcción (medidas de confinamiento, inmuebles que compitan con el proyecto, entre otros). El actual entorno económico ha sido considerado de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

Un aspecto que se ha valorado es que en la política de distribución de dividendos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (FTIRTIZ 1), se establece una distinción en términos de un rendimiento prioritario que se repartiría en caso alcancen los excedentes, luego de la prelación de pago establecida y en la Política de Distribución de Dividendos en el Contrato de Titularización, entre aquellos tenedores de la emisión VTRTIZ

La nomenclatura .sv refleja riesgos solo comparables en El Salvador.
(*) Categoría según el Art. 95C Ley del Mercado de Valores y la NRP-07 emitida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.
ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

UNO con serie de números y aquellos con letras; destacando que estos últimos tienen una posición preferente.
Si bien lo anterior determina que un grupo de inversionistas tiene prioridad en la cascada de pagos de dividendos, el Comité de Clasificación de Zumma Ratings asignó la misma calificación para todo el programa VTRTIZ UNO debido a: i) todos los inversionistas recibirían el valor nominal inicial de adquisición de sus títulos en igualdad de condiciones y ii) en general, ambos tenedores de series de participaciones recibirían, de forma razonable, rendimientos del proyecto.
Los principales aspectos considerados en la calificación otorgada se detallan a continuación:

- **Proyecto de desarrollo que respalda la transacción de titularización:** El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo de los Inmuebles a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Torres Floreli para su operación y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de los dividendos a ser distribuidos, conforme con la política de dividendos del Fondo de Titularización.
  El Proyecto Torres Floreli comprende la construcción y comercialización de tres torres de apartamentos, 142 unidades por torre para totalizar 426 apartamentos. La ubicación del proyecto es en el distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad. Cabe precisar que el proyecto recibió el permiso de construcción el 12 de junio de 2025.
- **Perfil del Originador:** Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V. (en adelante "Desarrolladora Rennes" o "el Originador"), fue constituida el 26 de octubre de 2022, conforme a las leyes de la República de El Salvador, por un tiempo indeterminado. Su actividad principal es el desarrollo de proyectos inmobiliarios de naturaleza industrial, comercial y de cualquier índole para su venta y explotación.
  En términos de estructura corporativa, los accionistas de Desarrolladora Rennes forman parte de Calidad Inmobiliaria (CI); destacando que CI tiene una larga experiencia en el sector inmobiliario (más de 20 años), la empresa ha construido y desarrollado más de 757,000 m^2 y más de 30 proyectos de diferente tipo: residencial, industrial, comercial y de oficinas. Esta entidad tiene operaciones en Guatemala y El Salvador; además, CI forma parte del portafolio de inversión de GRUPO ENTERO. A juicio de Zumma Ratings, la experiencia y efectividad comprobada de CI aporta favorablemente en la conducción y la ejecución del proyecto en análisis.
- **Desarrollador del Proyecto:** Calidad Inmobiliaria, S.A. de C.V. tiene dos décadas de experiencia en gestión y ejecución de proyectos inmobiliarios. Durante este tiempo, ha conceptualizado, construido y comercializado múltiples proyectos en Guatemala y El Salvador.
  Con base en lo anterior, CI estará a cargo de dicha etapa, destacando su historial de eficacia y reconocimiento en el sector construcción y como *Real Estate Developer*.
- **Aspectos técnicos relacionados con el proyecto:** El proyecto contará con tres modelos de apartamentos: FICUS (47 m^2), FABARIA (60 m^2), FELICIA (75 m^2), con características particulares de precio, disponibilidad de parqueos y tamaño. Las unidades que se construirán estarán conforme a tamaño siguiente: a) 46 unidades de 47 m^2, b) 72 unidades de 60 m^2 y c) 24 unidades de 75 m^2. La anterior distribución por cada torre a construir.
  Dentro de las amenidades que tendrá cada torre se mencionan: terraza, gimnasio, salón de juegos, Co Work, lobby y otras amenidades compartidas. Lo anterior, para brindar valor agregado al inmueble y a sus usuarios finales.
  El terreno donde estará ubicado el proyecto se encuentra en etapa de preparación y adecuación para la construcción, se prevé que la etapa de construcción y comercialización tendrá una duración aproximada de 42 meses.
- **Estado actual de la comercialización de las unidades:** De acuerdo con la Sociedad Titularizadora, encargada de la estructuración del FTIRTIZ 1, el Proyecto Torres Floreli ha logrado la reserva y la Promesa con Contrato de Venta (PCV) del 74.6% del inventario de apartamentos de la Torre 1. Dicho nivel de colocación previo al inicio de la construcción refleja una fuerte demanda por parte del mercado objetivo y constituye un indicador positivo en términos de viabilidad comercial, destacando que el 66.9% de las unidades ya cuentan con contrato firmado, lo que refleja un compromiso significativo por parte de los compradores. Por otro lado, las Torres 2 y 3 del complejo serán ofertadas de manera escalonada, una vez se tenga un mayor avance en el proceso de construcción de cada edificio, pues las mismas se construirán por etapas.
- **Trayectoria comprobada del constructor:** Construcciones Nabla, S.A. de C.V. es una sociedad constituida en El Salvador en 1997; dentro de sus actividades se destacan los servicios de ingeniería, construcción, gestión de suministros nacionales e internaciones, transporte local y logística, así como la producción y comercio de estructuras metálicas. Dentro del sector, la sociedad se especializa en los siguientes segmentos: vivienda/industrializada, logística, comercio, hotelería y oficinas. Construcciones Nabla es una subsidiaria de Grupo Nabla, radicado en Guatemala y de la cual ha participado en diversos proyectos de inversión en la región centroamericana (incluyendo Honduras y Nicaragua).
  Para el caso de El Salvador, la constructora destaca los proyectos residenciales: Torre Foresta (El Encanto Residencial Country Club), Avitat Joy (Lomas de San Francisco) y Apartamentos Casa del Árbol (Complejo Urbano Santa Rosa), todos ellos finalizados durante el año 2020. Adicionalmente, entre algunos proyectos de índole comercial y edificios de oficinas, se mencionan los siguientes: SOHO Las Cascadas, donde se incluyen dentro del complejo comercial los edificios de oficinas MRO Holdings y Telus, así como el Hotel Hyatt Place, entre los años 2003 y 2020; Edificios Interalia y Canal 12 (2013), Campus Tigo (2017), Plaza Mundo Apopa (2021), entre otros.
  A criterio de Zumma Ratings, la trayectoria y su historial en la ejecución de este tipo de proyectos es un aspecto que coadyuva en la construcción de las torres.
- **Prelación de Pagos:** Todo pago se hará por la Titularizadora (sin prejuicio de lo establecido en torno a la Cuenta Construcción y Restringida), con cargo al FTIRTIZ 1, a través de la Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: 1) deuda tributaria, 2) acreedores financieros, 3) comisiones a la Titularizadora, 4) costos y gastos adeudados a terceros, 5)

constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario, 6) pago de dividendos, conforme a su política. En el evento de liquidación del FTIRTIZ 1 se pagará en siguiente orden de prelación: i) la deuda tributaria, ii) obligaciones a favor de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIRTIZ 1, iii) saldos adeudados a terceros, iv) comisiones de gestión a favor de la Titularizadora y v) cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

- **Contratación a futuro de una póliza de seguro como mitigante ante eventos adversos:** Al 13 de junio de 2025, no ha iniciado el proceso de construcción del Proyecto Torres Floreli. Por lo que todavía no se cuenta con una póliza de seguro vigente. Sin embargo, la entidad encargada se encuentra en proceso de evaluación de las ofertas con compañías de seguro. Preliminarmente, la cobertura iniciaría en septiembre de 2025.
  Con base en las políticas del FTIRTIZ 1, los bienes inmuebles deberán mantenerse asegurados contra riesgos tales como incendio, terremoto e inundación. Ricorp será la responsable de suscribir con cargo al FTIRTIZ 1 los seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los Inmuebles que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, de los acreedores, entre otros. Las compañías de seguro que emitan las pólizas deberán contar con una calificación mínima de A, por calificadoras de riesgo locales o regionales.
- **Política de Pago de Dividendos – Instrumentos de renta variable:** Ricorp, con cargo al FTIRTIZ 1, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. Una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad y finalizada la comercialización del proyecto Torres Floreli, el FTIRTIZ 1 podrá distribuir dividendos al menos una vez al año.
  Ricorp, a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al FTIRTIZ 1. Adicionalmente, se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 1.00% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la fecha de declaración de dividendos, conforme al orden establecido en el Contrato de Titularización.
- **Mezcla para financiera es congruente con el tipo de proyecto a desarrollarse:** La estructura financiera prevista para el financiamiento del Proyecto Torres Floreli es del 60.2% deuda bancaria, 25.9% flujos internos y 13.9% aportes por la adquisición de la emisión VTRTIZ UNO. De forma preliminar, la deuda bancaria reflejará un plazo de 42 meses, con pagos de capital cuando ocurra la venta de cada inmueble del proyecto y/o a más tardar al vencimiento. En ese sentido, se valora de forma positiva el perfil de las condiciones (plazo y forma de pago del principal) del préstamo, en virtud que coincide con la duración del Proyecto. Esta estructura permite calzar de manera apropiada con los flujos que se perciban por la escrituración de los apartamentos.
- **Endeudamiento elevado inicialmente, explicado por la fase de construcción:** En la fase de desarrollo del Proyecto Torres Floreli, la evolución de la deuda del Fondo de Titularización se encuentra determinado por los desembolsos por avance de obra; así como la amortización del principal, a medida ocurra la venta de los apartamentos. De esta manera, la relación deuda/patrimonio se ubicaría en 1.4 veces en el mes 12 de operación; hasta aumentar a su nivel más alto (1.9x) en el mes 28. Después de dicho mes, el indicador disminuye de forma acelerada hasta el mes 36, donde el saldo del préstamo se cancela.
  Sobre la relación valor del inmueble/deuda proyectada, ésta refleja un valor superior al 125%, lo cual se pondera favorablemente en el análisis. Del mes 0 al 18, se observa una tendencia creciente en este indicador, explicado por el hecho que a medida que avanza la construcción el valor de los inmuebles aumenta. Mientras que, después del mes 18, el indicador decrece gradualmente en razón a la escrituración de los apartamentos (menor inventario unidades habitacionales disponibles) hasta llegar a 0.0%. Esto último congruente con el objetivo del proyecto.
- **Retornos proyectados:** Natural con el perfil del proyecto, el FTIRTIZ 1 no registrará montos en las cuentas del estado de determinación de excedentes en sus primeros meses de operación, debido a que el proyecto estará en su etapa de construcción de la primera torre de apartamentos. A partir del mes 14, el Fondo de Titularización comenzará a exhibir valores de ingresos y gastos. Una vez finalizado el proceso de escrituración de todos los apartamentos Floreli, se tiene previsto que los excedentes acumulados totalicen cerca de US$8.2 millones.
  Asimismo, se destaca que los excedentes a distribuir representarían cerca del 99.3% del importe de los títulos valores a colocarse; mientras que la tasa interna de retorno anual de los títulos sería en torno al 21.35%.
  En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés sensibilizando el precio de venta del m^2 del proyecto; haciendo notar que una disminución del 8.0% en esta variable, determinaría: i) el pago del principal e intereses del préstamo y el repago de los aportes por la compra de los VTRTIZ UNO y ii) los recursos no alcanzarían para pagar excedentes a los tenedores de las participaciones. No obstante, se valora que la probabilidad de ocurrencia de estos eventos está acotada por la dinámica actual en el mercado inmobiliario salvadoreño, donde el precio del m^2 para vivienda exhibe un repunte por la fuerte demanda.
- **Factores que podrían sensibilizar el desempeño del activo subyacente**: Con base en el análisis del proyecto de desarrollo, Zumma Ratings concluye que algunas variables relevantes que determinarán si el desempeño real del Proyecto Torres Floreli será similar a proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases importantes en su cronograma; ii) que el ritmo de comercialización del inventario de apartamentos no se ralentice y iii) que el precio de venta del m^2 no experimente disminuciones significativas. En otro aspecto, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son adecuados.

Fortalezas
1. Reconocimiento del grupo inmobiliario detrás del proyecto de desarrollo.
2. La transferencia de un activo subyacente real.

Debilidades
1. Elevada posición de apalancamiento para el desarrollo del Proyecto en su inicio.

Oportunidades
1. Entorno favorable que impulsa al sector inmobiliario - viviendas.
2. Alta demanda de casas y apartamentos para vivienda.

Amenazas
1. Factores externos que retrasen la venta de los apartamentos.
2. Aumento de precios en los materiales para la construcción.

ENTORNO ECONÓMICO

El PIB de la economía salvadoreña registró un crecimiento anual del 2.6% durante 2024, de acuerdo con el Banco Central de Reserva (BCR); reflejando una desaceleración con respecto a 2023 y cuya tasa se ubicó en 3.5%. Adicionalmente, la expansión económica de 2024 estuvo por debajo del rango que proyectaba el BCR (entre 3.0% y 3.5%). Para 2025, el Fondo Monetario Internacional (FMI) y Banco Mundial (BM) prevén que la economía salvadoreña crecerá en 2.5% y 2.7%, respectivamente.

Como variables que impulsarían la actividad económica en el corto plazo se destacan el aporte de las remesas familiares; adicionalmente, se espera que uno de los sectores con mayor dinamismo sea turismo (atribuido al clima de seguridad ciudadana), el impulso de proyectos de infraestructura pública y la mejora en la perspectiva para acceder a los mercados internacionales (considerando el acuerdo alcanzado con el FMI). En contraposición, dentro de los factores que generan incertidumbre para el país, se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, las deportaciones masivas que está ejecutando la actual administración de los Estados Unidos, los retos domésticos para atraer inversión extranjera directa; así como las políticas en materia comercial (aranceles) que implementa la administración Trump.

El Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) desestacionalizado registró un crecimiento interanual del 2.7% a marzo de 2025, reflejando una expansión moderada de la producción nacional. Dicho índice fue impulsado principalmente por el fuerte dinamismo en los sectores de construcción (+13.6%), actividades financieras y de seguros (+8.7%), y actividades inmobiliarias (+7.7).

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (economía dolarizada). En ese contexto, según la Secretaría Ejecutiva del Consejo Monetario Centroamericano (SECMCA), la inflación en El Salvador cerró en 0.14% al 31 de marzo de 2025 (0.77% en similar período de 2024), ubicándose por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (1.82%). En otro aspecto, la factura petrolera de El Salvador registró un monto acumulado de US$560.8 millones al cierre del primer trimestre de 2025, mostrando una reducción interanual de 3.6%, debido a la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En cuanto a la balanza comercial, esta registró un déficit de -US$2,559.7 millones entre enero y marzo de 2025 producto de la mayor importación de bienes, cuyo volumen mostró una expansión interanual de 12.7% respecto al trimestre previo. En la misma línea, el volumen de exportaciones también registró un aumento interanual del 8.8% a cierre de marzo de 2025, asociado principalmente con la evolución de los sectores de industria manufacturera, incluyendo maquilas (+8.3%); agricultura, ganadería, silvicultura y pesca (+49.4%) y suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado (-88.4%).

Con respecto al comportamiento de las remesas familiares, este reflejó un flujo acumulado de US$2,269.7 millones durante el primer trimestre de 2025; reflejando un crecimiento del 18.2% con respecto al mismo período de 2024; a su vez, se señala un crecimiento de 15.2% para el flujo de remesas acumulado a abril de 2025, siendo el mayor crecimiento interanual en los últimos tres años.

Una dimensión observada en el análisis es el crecimiento en la deuda pública del país. El saldo de ésta (incluyendo la deuda previsional) totalizó US$32,500 millones a marzo de 2025, de acuerdo con el BCR; determinando una expansión interanual del 7.7% con respecto a 2024. Cabe destacar que, durante los últimos dos años, el gobierno salvadoreño realizó una serie de medidas para aliviar su calendario de servicio de la deuda, entre ellas el canje de deuda con los fondos de pensiones con periodo de gracia y el reperfilamiento de la deuda de corto a mediano/largo plazo, en tenencia de la banca privada salvadoreña.

En el mismo sentido, se señala que el Directorio Ejecutivo del FMI aprobó un nuevo acuerdo de 40 meses en el marco del Servicio Ampliado del Fondo (SAF) para El Salvador, con un acceso equivalente a US$1.4 mil millones, permitiendo un desembolso inmediato equivalente a US$113 millones. El objeto de este programa es garantizar que se den las condiciones necesarias para impulsar las perspectivas de crecimiento y la resiliencia de El Salvador a través del fortalecimiento de las finanzas públicas, la acumulación de reservas externas y financieras y la mejora de la gobernanza y la transparencia; así como mitigar los riesgos asociados al Bitcoin.

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador (GOES) mantiene calificación B- al cierre del primer trimestre de 2025 por Standard & Poors (modificada en noviembre de 2023 desde CCC+).

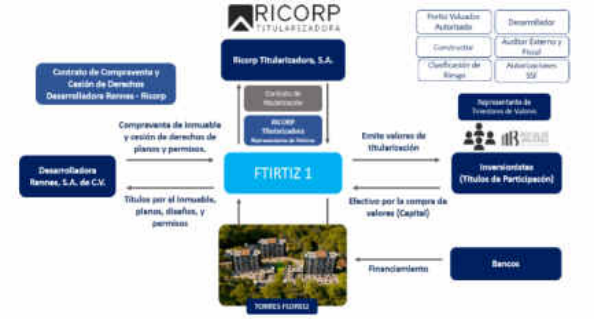
DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo de los Inmuebles a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Torres Floreli para su operación y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos a ser distribuidos a prorrata como dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

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

Estructura General



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Estructura Legal de la Titularización

El FTIRTIZ 1 adquirirá a título oneroso tres inmuebles para su integración, éstos se encuentran ubicados, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización, en el departamento de La Libertad, inscritos a favor de Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V. En dichos inmuebles se desarrollará el Proyecto Torres Floreli.

A través de un Contrato de Compraventa, el Fondo de Titularización se integrará con los inmuebles a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, ubicados en el distrito San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, conforme a las características generales señaladas en la documentación legal para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

El Proyecto Torres Floreli podrá desarrollarse por etapas, pudiendo realizarse nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier etapa de construcción posterior, ampliaciones o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del proyecto.

La Titularizadora, como administradora del FTIRTIZ 1, colocará Valores de Titularización – Títulos de Participación en la plaza bursátil local hasta un monto fijo de US$15,000,000.00. No obstante, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, para los fines descritos en el Contrato de Titularización.

Contrato de Compraventa

Por medio del denominado Contrato de Compraventa, Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V., en calidad de Originador, manifiesta entre otros aspectos, que es dueña y actual poseedora de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto Torres Floreli, los cuales se encuentran valuados por un monto de US$3,565,000.00 y, por ende, a través de dicho instrumento, vende los referidos inmuebles para el FTIRTIZ 1 administrado por Ricorp por dicho monto.

Una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado su colocación de acuerdo con lo establecido en la característica de negociabilidad de los Valores de Titularización del Contrato de Titularización, se realizará el pago del precio por la cantidad de US$3,565,000.00, quedando habilitada Ricorp para pagar al Originador dicha cantidad una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Finalmente, por medio del Contrato de Compraventa y de conformidad al artículo 667 del Código Civil, Desarrolladora Rennes S.A. de C.V. hace para el FTIRTIZ 1 la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre los inmuebles que enajena, así como la entrega de los mismos.

Contrato de Cesión de Derechos

Mediante el denominado Contrato de Cesión de Derechos, Desarrolladora Rennes, en calidad de Originador, manifiesta entre otros aspectos, que es legítima propietaria de los derechos patrimoniales sobre diseños, planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas, que servirán para el desarrollo del Proyecto Torres Floreli, siendo estos originales, los cuales cuentan con toda la protección que le otorga la Ley de Propiedad Intelectual y demás leyes aplicables por los plazos en ellas establecidos; así como legítima propietaria de los derechos sobre permisos que servirán para el desarrollo de dicho Proyecto, siendo estos los requeridos por el ordenamiento jurídico aplicable para la construcción del mismo.

A través de este instrumento legal, Desarrolladora Rennes, cede a título oneroso y de forma irrevocable y exclusiva los derechos antes referidos por un monto de hasta USD$559,036.95 al FTIRTIZ 1, como contraprestación, Ricorp, en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización, pagará con cargo al mismo de la forma siguiente: i) Por la cesión de los derechos patrimoniales sobre los planos y diseños hasta USD$343,291.08; ii) Por la cesión de los derechos de dominio sobre los permisos hasta USD$215,745.87. Dichos montos se pagarán ya sea: a) en hasta USD$20,000 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTIZ UNO; o b) pagando totalmente dicho monto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de participación de la emisión VTRTIZ UNO.

Se resalta que la entrega de los Valores de Titularización y/o efectivo, según corresponda, será realizada una vez se

haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Administración de Activos Titularizados
La administración del FTIRTIZ 1 corresponderá exclusivamente a Ricorp Titularizadora, S.A., con base en el marco legal salvadoreño para la titularización de activos. Ricorp deberá realizar todos los actos y contratos necesarios para su constitución, integración y administración y estando facultada especialmente para realizar los actos y operaciones establecidos en la Ley de Titularización de Activos.

La Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al FTIRTIZ 1, a terceros para encargarle las funciones de administración total o parcial del inmueble, el proyecto y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos, contratación de proveedores y otros de naturaleza análoga, así como para la operación por cuenta del FTIRTIZ 1 o con cargo al mismo. La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de Ricorp, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

Acorde con lo anterior, Ricorp como administrador del FTIRTIZ 1, suscribiría un contrato de prestación de servicios para que la sociedad Calidad Inmobiliaria, S.A. de C.V., (en adelante "Calidad Inmobiliaria" o "Desarrollador") sea el Desarrollador del Proyecto para desempeñar actividades de administración del proyecto, tanto en su fase de construcción como en la etapa operativa de comercialización. En ese sentido, los servicios se entenderán referidos a las facultades de administración, ejercer labores tales como las siguientes: procesamiento de información, asesoría, registro de pagos, coordinación con proveedores y otras labores de naturaleza análoga, todo por cuenta del Fondo de Titularización.

La Sociedad Titularizadora podrá sustituir o adicionar otros proveedores para el desarrollo del Proyecto en cualquier momento, sin que para ello se deba modificar el Contrato de Titularización.

Asimismo, Ricorp, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, contratará con cargo al mismo, a la empresa Construcciones Nabla S.A. de C.V. (en adelante "Construcciones Nabla" o "Constructor"), la cual será responsable de ejecutar las labores de construcción del Proyecto Torres Floreli. El Constructor podrá ser reemplazado en cualquier momento y para otras etapas a desarrollar, según lo estipulado en la política de contratación del Constructor, sin necesidad de modificar el Contrato de Titularización.

Cuentas Bancarias del FTIRTIZ 1

Cuenta Colectora
Es la o las cuentas corrientes que podrán ser abiertas de titularidad singular del FTIRTIZ 1 o mancomunada con otros participantes del proceso de titularización relacionados con el desarrollo, administración u operación del Proyecto, que podrán servir para recibir los fondos provenientes de la operación, ventas y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Proyecto Torres Floreli. Dicha cuenta podrá tener restricciones para sus titulares en caso de ser mancomunada, ya que la finalidad de su apertura es única y exclusivamente la colecturía de los fondos antes mencionados. Para estos efectos, la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, queda habilitada para suscribir convenios de administración de cuentas.

Cuenta de Construcción
Durante la etapa de construcción, es la o las cuentas que serán abiertas por la Titularizadora a nombre del FTIRTIZ 1, que servirán para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto Torres Floreli y para capital de trabajo.

Cuenta Discrecional
Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del FTIRTIZ 1 en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que serán administradas por la Titularizadora, en la cual se percibirán, todos los ingresos del Fondo de Titularización, así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda, y una vez el FTIRTIZ 1 se encuentre en la fase operativa podrá ser alimentada con los ingresos operativos de los inmuebles y sus activos. Su función será mantener los fondos que serán empleados para realizar los pagos en beneficio de los Tenedores de los Valores, como se define adelante, y demás acreedores del Fondo de Titularización, según el orden establecido en la prelación de pagos en el Contrato de Titularización.

Cuenta Restringida
Ricorp podrá constituir, en cualquier momento, con cargo al Fondo de Titularización, cuentas restringidas donde se podrán resguardar fondos como respaldo para el pago de las obligaciones con los acreedores financieros o futuras emisiones de títulos deuda.

Prelación de Pagos
Sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al FTIRTIZ 1, 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 Prospecto. Quinto, constitución de Reservas de Excedentes, en

caso de ser necesario. Sexto, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos:

1) Pago de deuda tributaria.
2) Obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTIZ 1.
3) Otros saldos adeudados a terceros.
4) Comisiones de gestión a favor de la Titularizadora.
5) Cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.

Destino de los Fondos
Los fondos que se obtengan por la negociación de la emisión VTRTIZ UNO o disponible en la caja del FTIRTIZ 1, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: i) realizar el pago del precio por la adquisición de los Inmuebles, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de Compraventa y de cesión de derechos; y/o ii) capital de trabajo del FTIRTIZ 1, del Proyecto Torres Floreli; así como sus distintas etapas o ampliaciones y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento
El FTIRTIZ 1, 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. La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) La construcción del Proyecto Torres Floreli y cualquier nueva etapa, ampliación, construcción o mejoras; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

El FTIRTIZ 1 podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo equivalente al 100.00% del Valor del Patrimonio Autónomo (sumatoria de todos los activos que lo conforman) al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; Asimismo, dicha Junta podrá autorizar dar en garantía los activos del FTIRTIZ 1. En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión (3 años y seis meses).

En otro aspecto, Ricorp será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los acreedores financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento.

Política de Pago de Dividendos
Ricorp, con cargo al FTIRTIZ 1, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. Una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad y finalizada la comercialización del proyecto Torres Floreli, el FTIRTIZ 1 podrá distribuir dividendos al menos una vez al año.

Ricorp, a través de su Junta Directiva o del Comité que ella designe, quedará habilitada para declarar la distribución dividendos luego de realizada la primera colocación de los títulos con cargo al FTIRTIZ 1.

Adicionalmente, se repartirán dividendos con los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles a la fecha de declaración de dividendos en exceso del 1.00% del valor del Activo Neto al cierre del mes anterior a la fecha de declaración de dividendos, conforme al siguiente orden: 1°. Primero se reintegrará proporcionalmente a todos los inversionistas el valor nominal inicial de adquisición de sus respectivos títulos; 2°. En caso de existir fondos adicionales disponibles para distribución, se pagará con prioridad dividendos equivalentes a un quince por ciento anual sobre el valor nominal inicial de adquisición de los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con letras; 3°. Si después de ello existen fondos disponibles para distribución, se pagarán dividendos equivalentes a un diez por ciento anual sobre el valor nominal inicial de adquisición de los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con números; 4° De subsistir fondos disponibles para distribución, se pagará simultáneamente: i) dividendos equivalentes a un quince por ciento del monto disponible a los Valores de Titularización colocados de las series emitidas e identificadas con números, y ii) dividendos equivalentes al ochenta y cinco por ciento del monto disponible distribuidos proporcionalmente entre todos los Valores de Titularización.

Si bien lo anterior determina que un grupo de inversionistas tiene prioridad en la cascada de pagos de dividendos, se señala lo siguiente: i) todos los inversionistas recibirían el valor nominal inicial de adquisición de sus títulos en igualdad de condiciones y ii) en general, ambos tenedores de series de participaciones recibirían, de forma razonable, rendimientos del proyecto.

Política de Contratación de Seguros
De conformidad a la normativa vigente, los bienes inmuebles deberán mantenerse asegurados contra riesgos tales como incendio, terremoto e inundación, mientras integren el Fondo de Titularización. Durante el proceso de construcción, los inmuebles deberán estar asegurados contra riesgos tales como seguro de todo riesgo construcción, incendio y líneas aliadas, terremoto, inundación u otros siniestros. Ricorp será la responsable de suscribir con cargo al FTIRTIZ 1 los seguros de cobertura general y contra todo tipo de riesgo para los Inmuebles que se estimen necesarios para la adecuada protección de los inversionistas, de los

acreedores y de los clientes visitantes y usuarios de las instalaciones. Las instituciones emisoras de las pólizas deberán contar con una calificación mínima de A, por calificadoras de riesgo locales o regionales. La selección de la empresa aseguradora será acordada por Ricorp tomando en cuenta la oferta económica, experiencia, calidad del servicio y prestigio.

Cabe mencionar que, al 13 de junio de 2025, no ha iniciado el proceso de construcción del Proyecto Torres Floreli. Por lo que todavía no se cuenta con una póliza de seguro vigente. Sin embargo, la entidad encargada se encuentra en proceso de evaluación de las ofertas con compañías de seguro. Preliminarmente, la cobertura iniciaría en septiembre de 2025.

Política de Valuación de Inmuebles
Una vez los Inmuebles se integren al FTIRTIZ 1, deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que estos fueron adquiridos. Ricorp deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los inmuebles. La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen el FTIRTIZ 1 podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados,

En adición, los peritos que Ricorp seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del FTIRTIZ 1, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca; y deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Política de Liquidez
El Fondo de Titularización deberá mantener en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 1.0% del valor del Activo Neto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTIZ 1)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (FTIRTIZ 1).
Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTIZ 1.
Originador: Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V.
Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno (VTRTIZ UNO).
Monto de la emisión: Monto fijo de hasta US$15.0 millones. No obstante, por acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.
Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.
Tasa de Interés: Los títulos de emisión son de renta variable, no pagarán intereses fijos. Los retornos estarán en función de la Política de Distribución de Dividendos.
Plazo de la emisión: Hasta tres años y seis meses, a partir de la fecha de la primera colocación.
Destino de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: i) realizar el pago del precio por la adquisición del Inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o ii) capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como sus distintas ampliaciones y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.
Respaldo de la Emisión: El pago de dividendos de los valores de titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Redención de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con acreedores financieros, los VTRTIZ UNO podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora.
Ricorp Titularizadora, S.A. es una firma salvadoreña autorizada para estructurar, constituir y administrar fondos de titularización. Con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la SSF autorizó a Ricorp Titularizadora, S.A. para iniciar operaciones; mientras que la compañía recibió la autorización de la BVES como emisor de valores, en sesión No. JD 03-/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.

Las principales actividades de la compañía se resumen en realizar el análisis para determinar la factibilidad financiera y legal de los activos a titularizar, llevar a cabo el proceso de titularización para su posterior emisión y colocación en el mercado bursátil, y finalmente administrar el Fondo de Titularización de acuerdo con los contratos suscritos, las normas y leyes establecidas para el mercado de valores.

Gobierno Corporativo
Ricorp es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) que cuenta con políticas de gobierno corporativo, ética, conducta, gestión integral de riesgos y prevención de lavado de dinero y activos. Estas políticas son actualizadas continuamente por la Administración, revisadas por los comités respectivos y autorizadas por la Junta Directiva de la Titularizadora.

Junta Directiva de Ricorp Titularizadora	
Presidente	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Silhy Zacarías
Director Propietario	Ramón Arturo Álvarez López
Director Propietario	Enrique Borgo Bustamante
Director Propietario	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Director Suplente	José Miguel Carbonell Belismelis
Director Suplente	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director Suplente	Enrique Oñate Muyshondt
Director Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Director Suplente	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director Suplente	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

Para la administración de los fondos de titularización, Ricorp cuenta con un equipo gerencial y una estructura organizativa con alta experiencia en el sector financiero, mercado de valores y la estructuración y administración de fondos de titularización de flujos y de inmuebles. Adicionalmente, la estructura de gobernanza y la gestión de riesgos está alineada con los parámetros y los aspectos regulatorios vinculados con la titularización de activos.

Además, Ricorp cuenta con diferentes Comités que forman parte del Gobierno Corporativo de la entidad, donde participan diferentes miembros de la Junta Directiva, Alta Gerencia y el equipo de colaboradores, los cuales son los siguientes: a) Comité de Riesgos que vela por la administración integral de los riesgos: identificación, evaluación, medición y mitigación de los riesgos; b) Comité de Prevención de Lavado de Dinero y Activos que vigila el desarrollo de políticas y creación de controles para la prevención del riesgo de lavado de dinero; c) Comité de Auditoría, que vela por la ejecución de controles y cumplimiento de obligaciones de la entidad; d) Comité de Ética y Conducta que vela por el cumplimiento de las políticas y código de ética y conducta; e) Comité de Construcción se encarga de dar seguimiento a los fondos de titularización de inmuebles, específicamente los relacionados con la construcción.

Gestión Integral de Riesgos
Con el propósito de evitar conflictos de interés y asegurar una adecuada separación de funciones y responsabilidades, Ricorp cuenta con una Unidad de Riesgos independiente de las áreas de negocio, la cual ejerce los controles respectivos por medio de las líneas de defensa para los riesgos y para la continuidad del negocio. Además, la Titularizadora cuenta con un Comité de Riesgos, la cual se encarga de la administración integral de los riesgos a los que están expuestos los fondos de titularización y la propia Titularizadora. En ese sentido, Ricorp cuenta con diferentes manuales, políticas, herramientas y metodologías autorizadas por la SSF, las cuales han sido actualizadas continuamente por la Unidad de Riesgos, revisadas por este Comité y autorizadas por su Junta Directiva.

El sistema integral de riesgos que maneja Ricorp incluye la medición y evaluación de los siguientes tipos de riesgos: operacional, de mercado, de crédito y contraparte, legal, reputacional, de liquidez y lo relacionado a la prevención contra el lavado de dinero y activos, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicables tanto para Ricorp como para los Fondos de Titularización que administra.

Estas evaluaciones son realizadas por medio de una matriz de riesgos, la cual mide el impacto y probabilidad de ocurrencia de riesgos, así como se establecen los niveles y límites de exposición a los mismos. En línea con la inversión en instrumentos financieros y al desarrollo de sus operaciones, Ricorp busca reducir los probables efectos adversos en sus resultados a través de la identificación, evaluación y mitigación de los siguientes riesgos:

a) Riesgo de crédito: Para mitigar este riesgo, Ricorp monitorea periódicamente la calidad crediticia de los activos subyacentes en los cuales sus fondos de titularización han invertido o invertirán.
b) Riesgo de liquidez: Ricorp mitiga este riesgo a través de políticas conservadoras de inversión para los fondos de titularización en administración, procurando mantener una cartera de alta liquidez y corto plazo.
c) Riesgo de mercado: Ricorp ha definido normas prudenciales relacionadas al manejo de las inversiones de sus recursos propios, permitiendo una toma de decisión ágil y segura en la inversión de la tesorería. Cabe mencionar que Ricorp realiza todas las operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por lo tanto, no posee exposición al riesgo cambiario.

En adición, el valor de los instrumentos financieros puede fluctuar debido a cambios en las tasas de mercado. No obstante, Ricorp realiza inversiones en mercado local a través de las sesiones de la Bolsa de Valores de El Salvador (BVES), garantizando la transparencia y las tasas. Además, la Titularizadora realiza un análisis previo de las diferentes alternativas de inversión disponibles, para seleccionar la que mejor se ajuste a las políticas de inversión establecidas por la administración. Por último, Ricorp administra el riesgo de precio por medio del monitoreo constante de los precios de mercado de los instrumentos financieros en los que invierte.

Específicamente, los riesgos de la Titularización de Bienes Inmuebles de Proyectos de Construcción incluyen principalmente:

a) Riesgo legal.
b) Riesgo sistémico.
c) Riesgos por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto.
d) Riesgos de siniestro.
e) Riesgos de seguridad en obras en proceso.
f) Riesgo de localización del proyecto.
g) Riesgo ambiental.
h) Riesgos asociados al financiamiento del proyecto.

i) Riesgos de fallas o atrasos en la construcción.
j) Riesgo por incompatibilidades de las especificaciones técnicas establecidas en el estudio de factibilidad o en los planos, en el desarrollo del proyecto.
k) Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria.

Originador.
Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V. fue constituida el 26 de octubre de 2022, conforme a las leyes de la República de El Salvador, por un tiempo indeterminado. Su actividad principal es el desarrollo de proyectos inmobiliarios de naturaleza industrial, comercial y de cualquier índole para su venta y explotación. Fue inscrita en el Registro de Sociedades el 23 de enero de 2023 bajo el número 102, del libro 4688 del Registro de Sociedades. Las oficinas de la compañía se encuentran ubicadas en Avenida las Magnolias, Col. San Benito, Edificio Insigne, Oficina 15-07, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.

Al 31 de octubre de 2024, el capital social de la compañía asciende a US$762,000.00 representado por 7,620 acciones con valor nominal de US$100.00 cada una, la cuales están totalmente suscritas y pagadas. En Acta de Junta General de Accionistas No. 3 del 01 de agosto de 2024, se acordó por unanimidad el incremento del capital social variable por el valor de US$760,000.00 el cual fue realizado a través de un solo llamamiento de pago. A la fecha de evaluación, la estructura accionaria de la compañía es la siguiente:

Entidad	Domicilio	%
Almería Intercontinental Inc.	Panamá	50%
Almonedas Intercontinental, S.A.	Panamá	50%

En términos de estructura corporativa, los accionistas de Desarrolladora Rennes forman parte de GRUPO ENTERO, corporación que incorpora a otras sociedades vinculadas a la corporación. Por otra parte, el órgano de administración de la sociedad está conformado por:

Nombre	Cargo
José Alejandro Gerardo Bellegarrigue	Administrador Unico Propietario
Wilian Rodolfo Álvarez Campos	Administrador Único Suplente

Desarrollador.
Calidad Inmobiliaria, S.A. tiene dos décadas de experiencia en gestión y ejecución de proyectos inmobiliarios. Durante este tiempo, ha conceptualizado, construido y comercializado múltiples proyectos en Guatemala y El Salvador. Un resumen, se muestra a continuación:

Proyectos	M2	Unidades	Proyectos
Industriales	334,000	281	9
Vivienda	72,000	291	7
Corporativos	203,000	569	7
Médico	30,000	162	1

Asimismo, la entidad ha ejecutado bajo su gestión diversos proyectos de capital privado. Calidad Inmobiliaria, S.A. ha basado su tesis de inversión en los llamados NODOS de DESARROLLO lo que genera un enfoque estratégico en la adquisición de terrenos y propiedades para el futuro desarrollo de proyectos. Por otra parte, el directorio de la sociedad está conformada por:

Nombre	Cargo
Oscar Lopez	COCEO
Oliver Leonowens	COCEO
José Alejandro Gerardo Bellegarrigue	Gerente País El Salvador

En términos de estructura corporativa, Calidad Inmobiliaria, S.A. forma parte del conglomerado GRUPO ENTERO.

Empresa Constructora.
Construcciones Nabla, S.A. de C.V. es una sociedad constituida en El Salvador en 1997; dentro de sus actividades se destacan los servicios de ingeniería, construcción, gestión de suministros nacionales e internaciones, transporte local y logística, así como la producción y comercio de estructuras metálicas. Dentro del sector, la sociedad se especializa en los siguientes segmentos: vivienda/industrializada, logística, comercio, hotelería y oficinas. Construcciones Nabla es una subsidiaria de Grupo Nabla, radicado en Guatemala y de la cual ha participado en diversos proyectos de inversión en la región centroamericana (incluyendo Honduras y Nicaragua), bajo estándares de eficiencia, calidad y seguridad en sus operaciones.

Para el caso de El Salvador, la constructora destaca los proyectos residenciales: Torre Foresta (El Encanto Residencial Country Club), Avitat Joy (Lomas de San Francisco) y Apartamentos Casa del Árbol (Complejo Urbano Santa Rosa), todos ellos finalizados durante el año 2020. Adicionalmente, entre algunos proyectos de índole comercial y edificios de oficinas, se mencionan los siguientes: SOHO Las Cascadas, donde se incluyen dentro del complejo comercial los edificios de oficinas MRO Holdings y Telus, así como el Hotel Hyatt Place, entre los años 2003 y 2020; Edificios Interalia y Canal 12 (2013), Campus Tigo (2017), Plaza Mundo Apopa (2021), entre otros.

A la fecha del presente informe, tanto el Originador (Desarrolladora Rennes) como Construcciones Nabla se encuentran en un proceso avanzado de negociación para la formalización de un contrato de servicios de obra civil, mediante el cual Construcciones Nabla asumiría el rol de constructor del Proyecto Torres Floreli. En opinión de Zumma Ratings, la trayectoria y la experiencia de Construcciones Nabla en el sector de la construcción constituye un factor clave para la culminación exitosa del Proyecto.

Supervisor de Obra
A la fecha de elaboración de este informe, Desarrolladora Renes no ha seleccionado un supervisor de obra. Sin embargo, se encuentra en análisis de ofertas y cotizaciones de dichos servicios.

Comercializador.
Para el Proyecto Torres Floreli, la comercialización no será tercerizada, dicha función será ejecutada directamente por Calidad Inmobiliaria, asumiendo la responsabilidad de liderar las estrategias de venta y la gestión de los procesos de debida diligencia en su calidad de desarrollador del proyecto, y que posteriormente será gestionado por Ricorp, en su rol de administrador del FTIRTIZ 1.

En ese contexto y en función del avance comercial del Proyecto a mayo de 2025, Torres Floreli mantiene un nivel de comercialización del 74.6% de la Torre 1, considerando las unidades en estatus de Promesa con Contrato de Venta (PCV) y reservadas, representando en conjunto 111 de las 142 unidades totales para la Torre 1. Dicho nivel de colocación previo al inicio de la construcción refleja una fuerte demanda por parte del mercado objetivo y constituye un indicador positivo en términos de viabilidad comercial, destacando que el 66.9% de las unidades ya cuentan con contrato firmado, lo que refleja un compromiso significativo por parte de los compradores. Por otro lado, las Torres 2 y 3 del complejo serán ofertadas de manera escalonada, una vez se tenga un mayor avance en el proceso de construcción de cada edificio.

ANÁLISIS DEL SECTOR

En 2024 el crecimiento anual del sector construcción fue de 1.1%, el más bajo en los últimos 4 años; no obstante, el promedio para dicho periodo fue de 9.6%, según información del PIB por enfoque de producción publicada por el BCR, lo cual refleja que en dicho lapso de tiempo, el sector inmobiliario ha venido mostrando un desarrollo importante para El Salvador.

Su comportamiento impacta de manera favorable en la economía y en la generación de fuentes de empleo. Un estudio de mercado del sector construcción en El Salvador (período 2020 – 2024), elaborado con apoyo económico del Gobierno de España, determinó que el sector generó 100,000 empleos y 28,500 nuevas posiciones en 2023.

La evolución del sector, se viene materializando en diferentes proyectos de desarrollo inmobiliario, tanto de oficinas, centros comerciales, proyectos residenciales (principalmente verticales), entre otros.

En opinión de Zumma Ratings, el sector inmobiliario continuará con su expansión, principalmente en las áreas urbanas y sus alrededores; buscando en ese esfuerzo una mayor cobertura a diferentes segmentos de mercado.

GENERALIDADES DEL PROYECTO DE DESARROLLO

Valúo de Inmueble
El terreno donde será desarrollado el Proyecto Torres Floreli fue valuado por la sociedad Geoterra Regional de Avalúos, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público del Sistema Financiero, en el asiento PV-0003-2021, bajo el número de inscripción PV00032021, cuyo reporte de fecha 31 de mayo de 2025, muestra la utilización del método comparativo (o de mercado), a través de los cuales se determinó como valor de mercado la cantidad de US$3,565,000.00.

Estudio de Mercado
Si bien el documento que soporta el estudio de mercado del Proyecto Torres Floreli se encuentra en proceso de elaboración a la fecha del presente análisis, el grupo económico al que pertenece el Originador ha realizado un análisis de inteligencia de mercado con una de sus unidades para determinar la viabilidad comercial del proyecto (valoración de precios, demanda potencial, potenciales competidores, entre otros).

Adicionalmente, el nivel de avance comercial alcanzado para la Torre 1 del Complejo —un 74.6% en reserva de las unidades antes del inicio de la construcción y un 66.9% ya con promesa de compraventa — constituye un dato favorable y un indicio de alta aceptación, por parte del mercado objetivo.

Ubicación
Los Inmuebles a adquirir objeto del presente fondo de titularización se encuentran ubicados en:

i) El primero ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad.
ii) El segundo que corresponde a la porción uno segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad.
iii) El tercero que corresponde a la porción dos segregado del S/N ubicado en Cantón Las Dispensas, correspondiente a la ubicación geográfica de Las Dispensas, distrito de San José Villanueva, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro del Departamento de La Libertad; todos inscritos a favor de Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V.

Mapa de ubicación.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos.

Diseño y características

El complejo de apartamentos "Torres Floreli" tendrá las siguientes características generales:

- Número de apartamentos a construirse: 426 (142 por torre).
- Amenidades por torre: terraza, gimnasio, salón de juegos, Co Work, lobby y otras amenidades compartidas.
- Cantidad de torres: tres
- Modelo de apartamentos: FICUS (47 m2), FABARIA (60 m2), FELICIA (75 m2), con características particulares de precio, disponibilidad de parqueos y tamaño. Las unidades a construirse conforme a tamaño en m2 es como sigue: a) 46 unidades de 47 m2, b) 72 unidades de 60 m2 y c) 24 unidades de 75 m2. La anterior distribución por cada torre a construir.

Por otra parte, con fecha 12 de junio de 2025 se obtuvo el permiso de construcción por parte del Distrito de San José Villanueva, Municipio de la Libertad Este. Asimismo, se ha obtenido permiso de la Autoridad Salvadoreña del Agua; del Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (Resolución de Viabilidad Ambiental - Resultado: Riesgo Leve, no requiere estudio de impacto ambiental para Torre Floreli) y de Factibilidad de suministro de energía eléctrica por parte de DELSUR.

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial

El Proyecto Torres Floreli aún no ha iniciado con el proceso de construcción. Por tanto, una vez los activos relacionados con el proyecto pasen al FTIRTIZ 1, dichos gastos serán reconocidos en los estados financieros del patrimonio independiente.

Con base en los valores presupuestados en el modelo financiero del proyecto, su etapa de construcción de las tres torres y su comercialización duraría aproximadamente 42 meses; haciendo notar que las primeras escrituraciones de apartamentos tomarían cerca de 14 meses, desde el inicio de la construcción. Adicionalmente, en la etapa de construcción de la primera torre de apartamentos, el Proyecto Torres Floreli generará un bajo importe de flujos y la mayor parte de los gastos presupuestados para la edificación y demás obras serán cubiertas por medio de endeudamiento bancario y los recursos propios aportados por los tenedores de los títulos de participación VTRTIZ UNO. En la medida que el proyecto vaya finalizando la construcción de los apartamentos y complete las escrituras para la venta de los mismos, generará recursos para pagar el servicio de la deuda, gastos operativos; así como, distribuir excedentes a los inversionistas de los títulos de participación.

El área de construcción del Proyecto Torres Floreli totalizará 25,241.41 m^2 y su presupuesto registra un importe de US$58.7 millones; haciendo notar que el principal componente lo integra el rubro de la estructura principal, urbanización y la dirección comercial; además, otro gasto relevante es la compra del terreno. Por otra parte, de acuerdo con el modelo financiero del proyecto, existen egresos adicionales (comisiones bancarias, capital de trabajo, entre otros) que son necesarios en la etapa inicial de la construcción; conllevando a que el presupuesto aumente a US$59.75 millones.

Tabla 1. Detalle de Inversión – Proyecto Torres Floreli

	Rubro	Monto	Peso (%)
1	Terreno	$ 3,565,000	6.0%
2	Auditorías y asesorías	$ 944,439	1.6%
3	Diseño	$ 845,337	1.4%
4	Inspección	$ -	0.0%
5	Permisos	$ 2,204,527	3.7%
6	Construcción	$ 51,092,153	85.5%
	Proyecto Total	**$ 58,651,455**	**98.2%**
7	Intereses periodo de construcción	$ 524,546	0.9%
8	Comisiones bancarias	$ 203,400	0.3%
	Valor de Proyecto	**$ 59,379,401**	**99.4%**
9	Capital de trabajo	$ 370,599	0.6%
	Valor total de Inversion	**$ 59,750,000**	**100.0%**

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El riesgo de aumento en los costos de los materiales de la obra civil puede impactar en los retornos de los inversionistas. En caso de que dicho evento se materialice, se tendrían que realizar aportes adicionales de capital, por medio de nuevas emisiones de títulos de participación. Como mitigante ante este escenario, la elaboración de un presupuesto conservador es un aspecto clave. El grupo al que pertenece el Originador tiene una experiencia comprobada en el rubro inmobiliario/construcción, por lo que existe una expectativa razonable que el monto del presupuesto del proyecto sea muy cercano al costo real de la obra.

Estructura Financiera

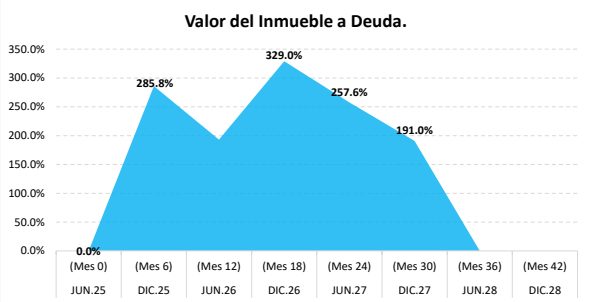
En sintonía con el tipo de proyecto de desarrollo, el financiamiento del Proyecto Torre Floreli estará integrada por: i) la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (VTRTIZ UNO) por US$8.3 millones; ii) un préstamo bancario por US$36.0 millones; y iii) los flujos internos que genere el Proyecto a través de las preventas (reservas, promesas de compras y primas recibidas) durante la etapa de construcción por US$15.45 millones. En

ese contexto, la estructura financiera que tendrá el FTIRTIZ 1 para desarrollar el proyecto es alrededor de 60.2% deuda bancaria, 25.9% flujos internos y 13.9% capital.

De forma preliminar, la deuda bancaria reflejará un plazo de 42 meses, con pagos de capital cuando ocurra la venta de cada inmueble del proyecto y/o a más tardar al vencimiento. En ese sentido, se valora de forma positiva el perfil de las condiciones (plazo y forma de pago del principal) del préstamo, en virtud que son adecuadas, dada la naturaleza del Proyecto. Esta estructura permite calzar de manera apropiada con los flujos que se perciban por la comercialización de los apartamentos. Adicionalmente, el préstamo bancario tendrá garantía hipotecaria sobre los inmuebles y la cesión de la póliza de seguro sobre las obras de construcción.

En la fase de desarrollo del Proyecto Torres Floreli, la evolución de la deuda del Fondo de Titularización se encuentra determinado por los desembolsos por avance de obra; así como la amortización del principal, a medida ocurra la venta de los apartamentos. De esta manera, la relación deuda/patrimonio se ubicaría en 1.4 veces en el mes 12 de operación; hasta aumentar a su nivel más alto (1.9x) en el mes 28. Después de dicho mes, el indicador disminuye de forma acelerada hasta el mes 36, donde el saldo del préstamo se cancela.

En otro aspecto, la relación deuda/EBITDA proyectada en el modelo financiero exhibe un comportamiento creciente y posteriormente, una disminución acelerada hasta pagar la deuda. En sus primeros meses, el FTIRTIZ 1 no reflejará EBITDA dado que las unidades habitacionales estarán en proceso de construcción. Cuando se comiencen a vender los primeros apartamentos, el indicador deuda/EBITDA pasará desde 3.2 veces (mes 18) a 8.4 veces (mes 30). Asimismo, este indicador será cero en el mes 36 por el pago total del principal.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Sobre la relación valor del inmueble/deuda proyectada, ésta refleja un valor superior al 125%, lo cual se pondera favorablemente en el análisis. Del mes 0 al 18, se observa una tendencia creciente en este indicador, explicado por el hecho que a medida que avanza la construcción el valor de los inmuebles aumenta. Mientras que, después del mes 18, el indicador decrece gradualmente en razón a la escrituración de los apartamentos (menor inventario unidades habitacionales disponibles) hasta llegar a 0.0%. Esto último congruente con el objetivo del proyecto.

Estructura de Ingresos

Los tres edificios del Proyecto Torres Floreli, poseen un total de 426 apartamentos, en un área de construcción de 25,241.41m^2, con disponibilidad de tres tipos diferentes de apartamentos y un precio promedio de US$162,461.99. De acuerdo con el modelo financiero, se iniciaría la construcción del proyecto en julio de 2025, en el mes 13 se estaría finalizando la construcción de la primerea torre y, posteriormente, hasta el mes 42 se completaría la comercialización de los apartamentos por un valor total estimado en US$69,208,810.

Los ingresos proyectados en el modelo financiero han sido determinados aplicando un precio de venta por metro cuadrado de construcción de US$2,741.88, mayor respecto al precio promedio observado en proyectos residenciales de características similares, ubicados en zonas contiguas en el departamento de La Libertad.

Cabe precisar que el Contrato de Titularización, establece una Política de Inversión de los Flujos Financieros del FTIRTIZ 1, la cual establece que los flujos financieros que reciba el Fondo de Titularización deberán ser administrados por Ricorp, pudiendo ser colocados en depósitos bancarios en cuenta corriente y de ahorro; depósitos bancarios a un plazo máximo de 360 días; títulos valores emitidos o garantizados por el Estado de la República de El Salvador y por el Banco Central de Reserva de El Salvador; valores de oferta pública con una clasificación de riesgo no inferior a AA; y cuotas de participación en Fondos de Inversión abiertos registrados en El Salvador.

Estructura de Egresos

Los gastos del FTIRTIZ 1 estarán integrados por: costo de venta, gastos de venta y comercialización, gastos administrativos, gastos del Fondo, gastos financieros y otros. En ese contexto, finalizada la construcción del Proyecto, en el periodo en que obtiene ingresos por la venta de los apartamentos, el margen EBITDA refleja un promedio de 18.6%; asimismo, se destaca que el costo de venta es el egreso de mayor relevancia que absorbe el 87% de los ingresos. En la etapa de comercialización de los apartamentos, el total de egresos ascendería a US$61,697,984.

Por otra parte, se señala que si durante la construcción de cualquier fase del Proyecto se determina que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por éste, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de US$1,000.00 o sus múltiplos por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación que serán adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos.

Del mismo modo, si durante cualquier etapa de la construcción o finalización del Proyecto e incluso en la etapa de comercialización se determina que existen necesidades de liquidez en el FTIRTIZ 1 por retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscritas en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa, en esos casos,

Desarrolladora Rennes estará obligada a realizar aportes adicionales que se materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos en la etapa de construcción y/o finalización del proyecto o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo.

Rentabilidad del Proyecto

Natural con el perfil del proyecto, el FTIRTIZ 1 no registrará montos en las cuentas del estado de determinación de excedentes en sus primeros meses de operación, debido a que el proyecto estará en su etapa de construcción de la primera torre de apartamentos. A partir del mes 14 comenzará a exhibir valores de ingresos y gastos. Una vez finalizado el proceso de escrituración de todos los apartamentos Floreli, se tiene previsto que los excedentes acumulados totalicen cerca de US$8.2 millones.

Adicionalmente, el ROAA promedio del Proyecto Torres Floreli durante los sus primeros tres cierres (2026-2028) se ubicaría aproximadamente en 13.2%; destacando que el ritmo de escrituración determina el volumen de excedentes proyectados por año en el modelo financiero. Por su parte, el margen neto promedio alcanzaría el 10.3%; denotando la capacidad del proyecto de generar excedentes, acorde con su naturaleza.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

En términos de distribución de excedentes, el Fondo de Titularización empezaría a pagar beneficios a los tenedores de los títulos de participación (renta variable), cuando todo el inventario de apartamentos haya vendido (previsto para el mes 42) y el patrimonio independiente entre en su proceso de liquidación para pagar a los inversionistas todo el efectivo disponible para ellos. El pago que haría el FTIRTIZ 1 para los Tenedores de Valores totalizaría en torno a los US$16.5 millones, integrándose por: i) repago de capital (US$8.3 millones) y ii) excedentes acumulados (US$8.2 millones).

Asimismo, se destaca que los excedentes a distribuir representarían cerca del 99.3% del importe de los títulos valores a colocarse; mientras que la tasa interna de retorno anual de los títulos será de 21.35%.

Con base en el análisis del proyecto de desarrollo, Zumma Ratings concluye que algunas variables relevantes que determinarán si el desempeño real del Proyecto Torres Floreli será similar a proyecciones son: i) que la construcción no experimente desfases importantes en su cronograma; ii) que el ritmo de comercialización del inventario de apartamentos no se ralentice y iii) que el precio de venta del m^2 no experimente disminuciones significativas. En otro aspecto, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son adecuados.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del FTIRTIZ 1. El escenario base que la agencia calificadora toma para la evaluación es el modelo financiero elaborado por la Sociedad Titularizadora.

La variable seleccionada para estresar los flujos del proyecto ha sido el precio de venta del m^2 de construcción. De acuerdo con la estructuración del modelo financiero, el FTIRTIZ 1 estaría repartiendo dividendos al final del plazo de 3.5 años del Fondo de Titularización, momento en el cual ya estaría vendida la totalidad del Proyecto. En un primer escenario de estrés, se asume una contracción del 3.0% en el precio de venta del m^2 de construcción, conllevando a que la TIR del FTIRTIZ 1 se sitúe en 16.7% (21.35% escenario base). En ese supuesto, el servicio de la deuda se cubre y todos los inversionistas recibirían el repago del aporte en participaciones y excedentes (aunque menores que los recibidos en el escenario base).

Asimismo, una disminución del 8.0% en el precio de venta del m^2, determinaría un rendimiento del 7.7%; así como el pago del principal e intereses del préstamo y el repago de los aportes por la compra de los VTRTIZ UNO. No obstante, los recursos no alcanzarían para pagar excedentes a los tenedores de las participaciones.

Un aspecto a señalar es que Zumma Ratings realiza este ejercicio para determinar el impacto de escenarios adversos en el desempeño del proyecto y su sensibilidad. Sin embargo, se valora que la probabilidad de ocurrencia de estos eventos está acotada por la dinámica actual en el mercado inmobiliario salvadoreño, donde el precio del m^2 para vivienda exhibe un repunte por la fuerte demanda, en línea con la percepción de una mejora en el clima de seguridad.

Lo anterior, ha impulsado una demanda de inmuebles no solo de locales, sino de personas residentes en el extranjero ya sea como fuente de ingresos adicionales (alquiler), ahorro familiar (plusvalía a futuro) o para vivir en El Salvador. Este último factor ha ganado fuerza, principalmente para salvadoreños indocumentados en Estados Unidos, por el endurecimiento de la actual administración en el país norteamericano.

ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO 1
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(EN US DÓLARES)

	JUN.25		DIC.25		DIC.26		DIC.27		DIC.28	
	(Mes 0)	%	(Mes 6)	%	(Mes 18)	%	(Mes 30)	%	(Mes 42)	%
ACTIVOS										
Activo Corriente										
Efectivo	98,649	1%	116,136	1%	43,319	0%	35,572	0%	16,543,420	100%
Gastos pagados por anticipado (comisiones venta)	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Total Activo corriente	**98,649**	**1%**	**116,136**	**1%**	**43,319**	**0%**	**35,572**	**0%**	**16,543,420**	**100%**
Activo no Corriente										
Inversión en Inmuebles	7,704,351	99%	14,097,925	99%	16,767,777	100%	27,550,739	100%	-	0%
Total Activo no Corriente	**7,704,351**	**99%**	**14,097,925**	**99%**	**16,767,777**	**100%**	**27,550,739**	**100%**	**-**	**0%**
TOTAL ACTIVO	**7,803,000**	**100%**	**14,214,062**	**100%**	**16,811,095**	**100%**	**27,586,311**	**100%**	**16,543,420**	**100%**
PASIVOS										
Préstamos con instituciones bancarias	-	0%	4,932,000	35%	5,096,900	30%	14,427,649	52%	-	0%
Excedentes acumulados	-	0%	-	0%	1,250,741	7%	2,322,265	8%	8,243,420	50%
Ingresos diferidos	-	0%	1,099,062	8%	2,163,455	13%	2,536,396	9%	-	0%
TOTAL PASIVO	**-**	**0%**	**6,031,062**	**42%**	**8,511,095**	**51%**	**19,286,311**	**70%**	**8,243,420**	**50%**
PATRIMONIO										
Títulos de participación	7,803,000	100%	8,183,000	58%	8,300,000	49%	8,300,000	30%	8,300,000	50%
TOTAL PATRIMONIO	**7,803,000**	**100%**	**8,183,000**	**58%**	**8,300,000**	**49%**	**8,300,000**	**30%**	**8,300,000**	**50%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**7,803,000**	**100%**	**14,214,062**	**100%**	**16,811,095**	**100%**	**27,586,311**	**100%**	**16,543,420**	**100%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO 1
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(EN US DÓLARES)

	JUN.25		DIC.25		DIC.26		DIC.27		DIC.28	
	(Mes 0)	%	(Mes 6)	%	(Mes 18)	%	(Mes 30)	%	(Mes 42)	%
Ingresos	**-**	**-**	**-**	**-**	**14,138,715**	**100%**	**14,306,587**	**100%**	**40,763,508**	**100%**
Ingresos por ventas Torre 1	-	-	-	-	14,138,715	100%	8,483,229	59%	-	0%
Ingresos por ventas Torre 2	-	-	-	-	-	0%	5,823,358	41%	17,470,075	43%
Ingresos por ventas Torre 3	-	-	-	-	-	0%		0%	23,293,433	57%
Gastos	**-**	**-**	**-**	**-**	**12,543,315**	**89%**	**12,587,893**	**88%**	**35,138,607**	**86%**
Costo de venta	-	-	-	-	12,521,695	89%	12,521,695	88%	35,060,747	86%
Gastos de venta y comercialización	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos administrativos	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos del fondo	-	-	-	-	21,620	0%	66,198	0%	77,860	0%
Excedente antes de otros ingresos y gastos	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,595,399**	**11%**	**1,718,694**	**12%**	**5,624,901**	**14%**
Otros ingresos	-	-	-	-	-	0%	-	0%	728,640	2%
Otros gastos	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos financieros	-	-	-	-	344,658	2%	647,170	5%	432,386	1%
Excedente antes impuesto	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,250,741**	**9%**	**1,071,524**	**7%**	**5,921,155**	**15%**
Impuesto sobre la Renta	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%
Excedente del ejercicio	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,250,741**	**9%**	**1,071,524**	**7%**	**5,921,155**	**15%**

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.

La Metodología de Clasificación utilizada en el análisis fue la siguiente: “Metodología de Clasificación de Bonos Producto de Titulización”. Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en el sitio web www.zummaratings.com.

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las “publicaciones de Zumma Ratings”) que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.
Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o trasmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.

Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores

LAFISE VALORES DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

San Salvador Centro, San Salvador, 19 de junio de 2025

Licenciado
Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
RICORP Titularizadora, S.A.
Presente

Estimado Licenciado Bardi:

Por este medio se hace de su conocimiento que al 27 de enero de 2025 existe en nuestra nómina de accionistas sólo una sociedad con más del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de **LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa**, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	PARTICIPACION %
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ingeniero Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad **Finance Exchange And Trading Company.**

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno,** a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como productos de la emisión.

Atentamente,

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