

Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos – VTRTIZ Dos

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

RICORP TITULARIZADORA

VALTO IGNIS

Febrero 2026

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

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos – FTIRTIZ DOS – se integrará con el inmueble a adquirir en propiedad y a título oneroso para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto Valto Ignis 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 valuado en US$1,000,000.00. 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 Dos, 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 veintiocho 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 DOS, en sesión No. JD-14/2025, de fecha 9 de octubre de 2025 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTIZ Dos. 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-64/2025 de fecha 28 de noviembre de 2025 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución del Comité de Emisiones CE-03-2026 de fecha 18 de febrero de 2026 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Escritura Pública del Contrato de Titularización de activos del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, otorgado ante los oficios de la licenciada Claudia Elizabeth Arteaga Montano, con fecha 6 de enero de 2026, por Ricorp Titularizadora, S.A., y el Representante de los Tenedores de Valores, LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa. La clasificación de riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni un aval o garantía de una emisión o su emisor; sino un factor complementario para la toma de decisiones de inversión. Véase la Sección No XV, “Factores de Riesgo”, de este Prospecto, la cual contiene una exposición de ciertos factores que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de los valores ofrecidos.

Sociedad Titularizadora, Estructuradora y Administradora del FTIRTIZ 2:
Ricorp Titularizadora, S.A.

Sociedad Originadora:
Desarrolladora Pescara, 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

Febrero 2026

I. Contraportada

El Fondo de Titularización FTIRTIZ 2, 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: Cornejo & Umaña, Ltda. de C.V.
Dirección: Urbanización Cumbres de la Escalón, Avenida Las Cumbres, No. 5 L, Colonia Escalón San Salvador, El Salvador
Sitio web: https://russellbedford.com.sv/
Teléfono: (503) 2264-5604
Fax: (503) 2264-8074
Contacto: Info@russellbedford.com.sv
Número de registro en el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría: N° 3287. Número de Asiento Registral en la Superintendencia: AE-0002-2013

IV. Perito Valuador del Inmueble:

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

V. Asesores legales:

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

VI. Clasificadora de Riesgo:

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

II. Índice

I. Contraportada 2
II. Índice 3
III. Presentación del Prospecto 5
IV. Aprobaciones de la Emisión 6
V. Características de la Emisión. 7
VI. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción 16
VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores 26
VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 27
IX. Información de la Titularizadora 29
X. Información del Originador 35
XI. Información del Constructor 38
XII. Información del Supervisor 40
XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados 42
XIV. Otros servicios 44
XV. Factores de Riesgo 45
XVI. Clasificación de Riesgo 54
XVII. Representante de los Tenedores de Valores 55
XVIII. Impuestos y Gravámenes 60
XIX. Costos y Gastos 61
XX. Anexos 63

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

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las nueve horas del día dieciséis de octubre de dos mil veinticinco. Ante mí, Claudia Elizabeth Arteaga Montano, Notario, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y 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 y Capital de la República, 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 DOS** y presentada en el Prospecto es veraz, precisa y completa. Asimismo, declara el compromiso de mantener, en todo momento, durante la vigencia de la emisión, actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y de facilitar la información requerida por la ley para fines del registro de la emisión del Fondo de Titularización antes referido a administrar por su representada. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de una hoja útil y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido, manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



III. Presentación del Prospecto

RICORP
TITULARIZADORA

Distrito de San Salvador, 16 de octubre de 2025.

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, 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 y construcción del Proyecto Valto Ignis, un conjunto de torres de apartamentos.

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

Estos Valores de Titularización le ofrecen una alternativa para colocar sus recursos en instrumentos de renta variable, los cuales cuentan con una clasificación de riesgo 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 mediano 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.

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 Dos, en sesión número **JD-14/2025**, de fecha 9 de octubre 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-03-2026 de fecha 18 de febrero de 2026 donde se autoriza la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

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

- Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores, en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 06 de junio de 2012.
- Asiento Registral de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, en sesión No. CD-64/2025 celebrada el 28 de noviembre de 2025.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Matriz otorgada a las ocho horas con treinta minutos del día seis de enero de dos mil veintiséis, 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 el Inmueble a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto Valto Ignis que 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 el inmueble ubicado en Cantón San Antonio Abad, correspondiente a la ubicación geográfica de San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador bajo la matrícula SEIS CERO SEIS OCHO SEIS DOS SEIS DOS - CERO CERO CERO CERO CERO (60686262-00000).

V. Características de la Emisión[1].

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, denominación que podrá abreviarse "FTIRTIZ DOS".
Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Originador:	Desarrolladora Pescara, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V. y a la cual se podrá denominar "Desarrolladora Pescara" 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 Dos, cuya abreviación es "VTRTIZ DOS".
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 Dos, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	**Monto fijo:** Hasta QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. **Aumentos del monto de la emisión**: No obstante lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión, bajo las siguientes condiciones: a) **Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:** El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus construcciones o mejoras;

[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 de la construcción de mejoras, 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 veintiocho 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 Valto Ignis, 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 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.

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 ubicadas en Torre Millennium, Nivel nueve, entre Paseo General Escalón y setenta y una Avenida Sur, distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; y

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

Prelación de Pagos:

Sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo,** pagos a favor de los Acreedores Financieros.

Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el presente instrumento. **Quinto**, constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario. **Sexto**, pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.

En el evento de liquidación del Fondo de Titularización se deberá seguir el orden de prelación dictado por el artículo setenta de la Ley de Titularización de Activos: **1. En primer lugar**, el pago de Deuda Tributaria; **2. En segundo lugar**, se le pagarán las obligaciones a favor de Tenedores de Valores emitidos con cargo al Fondo FTIRTIZ DOS; **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 construcciones o mejoras y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.

Negociabilidad de los Valores de Titularización:	La colocación primaria de las series o tramos de oferta pública se efectuará conforme al Instructivo de Colocaciones en Bolsa y será definida por la Titularizadora previo a la colocación. La fecha de negociación será comunicada a través del Aviso de Colocación. En mercado secundario únicamente se negociarán a través de la Bolsa de Valores.
Objeto del proceso de titularización:	De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto Valto Ignis 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 desarrollar construcciones o mejoras que sean necesarias. 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 la construcción o mejoras, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.
Respaldo o garantía de la emisión:	El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Valto Ignis 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 del Inmueble*** 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 del Inmueble ubicado en Cantón San Antonio Abad, correspondiente a la ubicación geográfica de San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador bajo la matrícula SEIS CERO SEIS OCHO SEIS DOS SEIS DOS - CERO CERO CERO CERO CERO (60686262-00000) e inscrito a favor de Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V. La Titularizadora por medio del Contrato de Compraventa, a título oneroso, adquirirá y aceptará la tradición del Inmueble para el Fondo de Titularización. Una vez el Fondo de Titularización haya adquirido el Inmueble, la Titularizadora colocará los Valores de Titularización y a cambio de la Compraventa entregará al Originador el precio pactado en el Contrato de Compraventa, 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 en los términos establecidos en en el Contrato de Compraventa.

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 el Inmueble antes descrito. Además, se establecerá que para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto Valto Ignis. 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 establecida 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 DOS; 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 DOS. En cualquier caso, los Valores de Titularización – Títulos de Participación y/o el efectivo complementario serán entregados una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación. El traspaso de estos Valores de Titularización representados por anotaciones en cuenta se efectuará por medio de transferencia contable, mediante asientos en los registros de CEDEVAL, S.A. de C.V. y que, sin más requisitos será plena, cambiaria y sujeta a reglas de autonomía. La Titularizadora queda expresamente facultada para hacer otros pagos en concepto de permisos, planos y diseños que sean necesarios para el desarrollo del proyecto bajo los mecanismos que considere convenientes, ya sea en efectivo o especie.

3. A. Desarrollo del Proyecto de Construcción.

El proceso constructivo puede comprender varias fases, 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 Valto Ignis.

B. Otras construcciones o mejoras.

En cualquier momento, se podrá llevar a cabo construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo del Inmueble. Para ello 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 a desarrollar, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores.

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

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y **iv)** Segregar 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 cuenta con la siguiente clasificación de riesgo: Clasificación de riesgo otorgada por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo. La emisión contará con al menos una clasificación de riesgo una de ellas, emitida inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y de ser necesario, se agregará una clasificación más; obligándose la sociedad titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto, la Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.
Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización 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 un inmueble para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación.

El inmueble a adquirir está ubicado en Cantón San Antonio Abad, correspondiente a la ubicación geográfica de San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador bajo la matrícula SEIS CERO SEIS OCHO SEIS DOS SEIS DOS - CERO CERO CERO CERO CERO (60686262-00000).

Se encuentra ubicado a escasos metros de la Plaza Nicaragua en la prolongación Masferrer Norte:



En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto Valto Ignis que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1. Dada su naturaleza de inmueble, los activos transferidos no tienen plazo de caducidad, ni tampoco un procedimiento para la sustitución de los mismos.

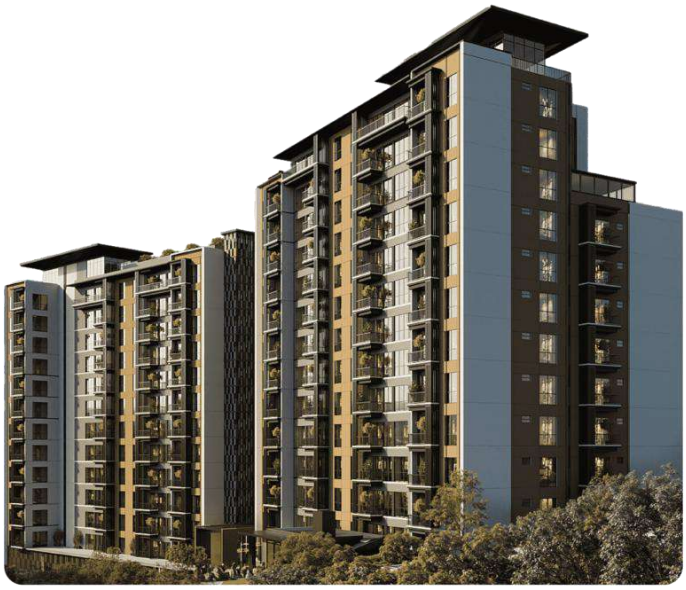
El proyecto de construcción a llevar a cabo en el Inmueble comprende el desarrollo de un complejo de apartamentos denominado “Valto Ignis” el cual tendrá diferentes amenidades para sus clientes:

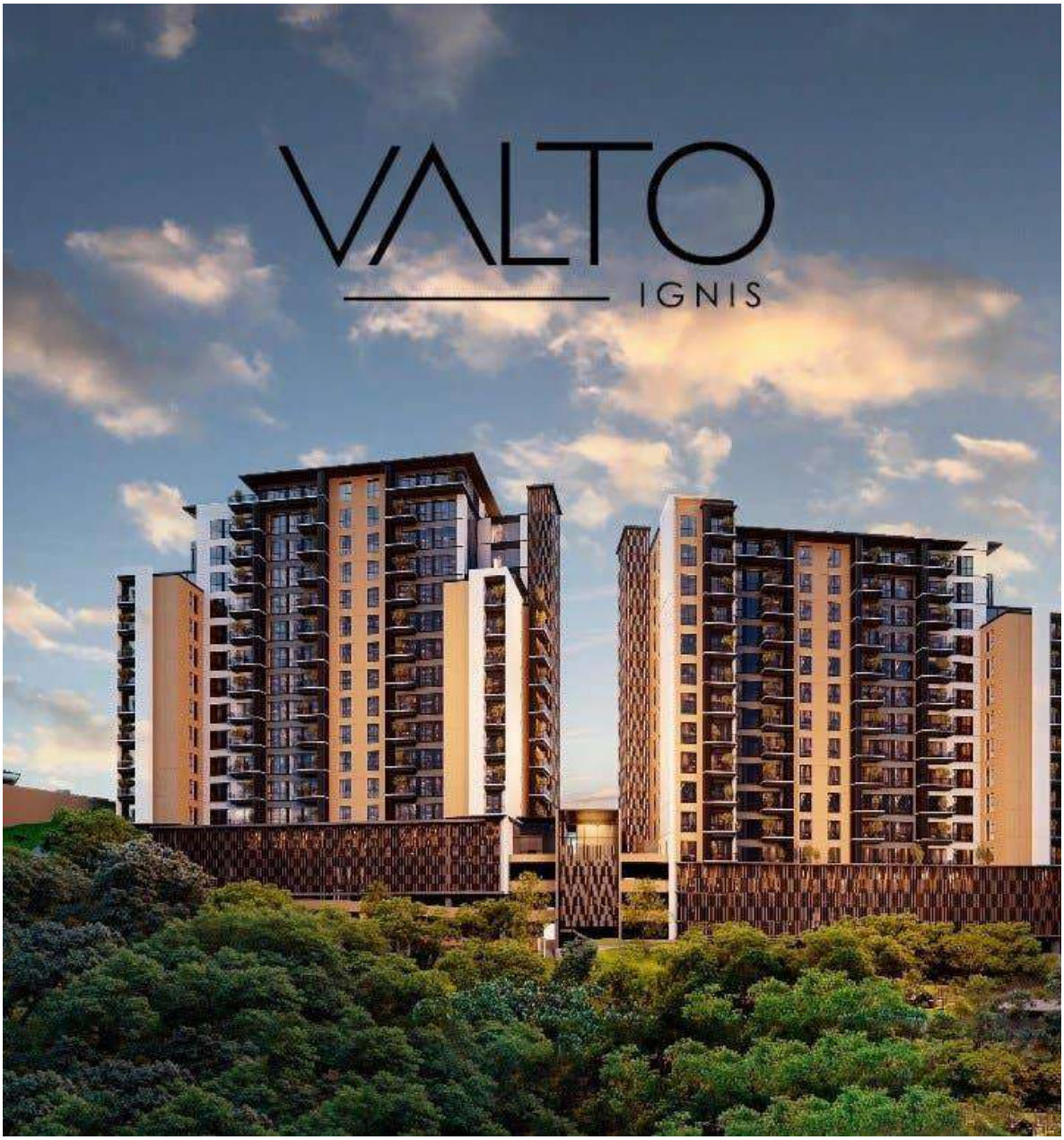


El valor total del Inmueble a adquirir y que constituye el precio de adquisición del Inmueble es de la suma de **UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000,000.00)**. Según dictamen de valúo, el valor del Inmueble asciende a la cantidad de **UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000,000.00),** siendo así que el activo titularizado a adquirir representa el 15.00% del monto de la emisión. Sin embargo, vale aclarar que el valor antes referido es respecto del precio de adquisición del terreno sin las construcciones a realizar, por lo que es esperado que el valor total del activo a titularizar aumente con el tiempo.

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Originador ha iniciado con la terracería del proyecto de construcción. Más información sobre el proyecto de construcción y el periodo en que este se estima desarrollar puede consultarse en el Anexo 1 de este Prospecto.





* Imágenes de carácter meramente ilustrativo.

Valúo

El Inmueble ha sido valuado por GEOTERRA REGIONAL DE AVALÚOS, S.A. DE C.V., por el monto de **UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$1,000,000.00)** perito valuador inscrita 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 del Inmueble utilizada por el perito se adjunta al presente Prospecto en el Anexo 2. Dicha metodología de valuación describe el procedimiento técnico de valuación del activo titularizado. Inmueble que será transferido al Fondo mediante contrato de Compraventa.

Una vez el Inmueble se integre al Fondo de Titularización, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que 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 del Inmueble 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 del Inmueble también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados al Inmueble, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos del bien inmueble 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 traslade el Inmueble al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como "**Póliza de seguro de todo riesgo de construcción**", cuyas coberturas y riesgos a cubrir y riesgos excluidos serán negociadas por la Titularizadora.

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

VALTO
IGNIS

Proyecto de Construcción: Valto Ignis

Desarrollo del Proyecto de Construcción:



El complejo de apartamentos “Valto Ignisi” tendrá las siguientes características generales:

1. **<u>Número de apartamentos a construirse:</u>** 210 en total
2. **<u>Tipos de apartamentos:</u>** 5 (Pigra A, Pigra B, Flamma 77, Flamma 79 y Lucerna)
3. **<u>Cantidad de torres:</u>** 2.



Tipologías

Pigra A	Pigra B ✓	Flamma 77	Flamma 79	Lucerna



- 1 Habitación
- 1 Estacionamiento
- 1 Baño completo
- 1 Baño social
- Área de lavandería
- Balcón
- Sala / Comedor / Cocina
- Mueble de cocina top + aéreo
- Walking Closet
- Vista norte

56 m²

Tipologías

Pigra A	Pigra B	Flamma 77 ✓	Flamma 79	Lucerna



- 2 Habitaciónes
- 1 o 2 Estacionamientos
- 1 Baño completo
- 1 Baño social
- Área de lavandería
- Balcón
- Sala / Comedor / Cocina
- Walking Closet
- Vista norte | Vista sur
- Mueble de cocina top + aéreo barra desayunadora

77 m²





*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.

Permisos

De conformidad a la normativa vigente, previo a la transferencia del Inmueble por parte del Originador al Fondo de Titularización, la Titularizadora deberá cerciorarse que el proyecto que pretenda desarrollarse, cuente con los permisos requeridos por el ordenamiento jurídico de la jurisdicción en la que el proyecto pretenda ser desarrollado, así como con las solvencias de pago de las tasas de impuestos requeridos para llevar a cabo el proyecto. Asimismo, en el Contrato de Titularización, se incluye el detalle de los permisos correspondientes para el proyecto de construcción del que se trate, con la declaración de que se cuenta con

los mismos, según se detalla en el Anexo 4 de este Prospecto. Durante la ejecución del Proyecto, la Titularizadora deberá tramitar los permisos, así como las renovaciones de los mismos que sean requeridas conforme a las distintas etapas a construirse. La continuidad de cualquier 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 Valto Ignis y cualquier construcción o mejora; o

b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o

c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

Límite de financiamiento.
El Fondo podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al doscientos por ciento (200.00%) del Valor del Patrimonio Autónomo al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores.

Garantías.
La Junta General Extraordinaria de Tenedores de Valores podrá autorizar dar en garantía los activos del Fondo.

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

Administración del financiamiento.
La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. Queda expresamente autorizada la Sociedad

Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales y financieras de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii) Realizar prepagos de capital.

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores

Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las "Normas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales" (NRP - veintisiete).

Además deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Administración y Comercialización

Según lo establecido en el Contrato de Titularización, conforme a la característica 3.26.4, que contempla la política para la administración y comercialización del Proyecto por cuenta del FTIRTIZ 2, Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de administradora del Fondo de Titularización podrá:

- **i)** Enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **ii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;
- **iii)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y
- **iv)** Segregar 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 2 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 Valto Ignis:

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

A. Dividendos provenientes de las utilidades del Proyecto Valto Ignis. 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 Valto Ignis, 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[2]	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Vacante	Propietario	N/A
Francisco Duarte Schlageter	Propietario	AD-0377-2019
José Carbonell Belismelis	Suplente	AD-0376-2019
Juan Valiente Álvarez[2]	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

[2] Se hace constar que el Licenciado Juan Alberto Valiente Álvarez ha sido llamado a suplir la vacante temporal del Licenciado José Carlos Bonilla Larreynaga como Director Secretario de la entidad según credencial inscrita bajo el asiento 813 del libro 4929 inscrita el pasado 12 de septiembre de 2025 para un periodo desde el pasado 11 de septiembre de 2025 al 31 de diciembre de 2025 o hasta que nuevamente se instale en funciones el Director Secretario.

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.

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 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; **ii)** 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; **iii)** 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; **iv)** 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; **v)** 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; **vi)** 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; **vii)** 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 febrero de 2025, bajo el número EM-0007-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **viii)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno por el monto de hasta US$5,000,000.00, fue asentada en fecha 13 de junio de 2025, bajo el número EM-0018-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; **ix)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno por el monto de hasta US$15,000,000.00, fue asentada en fecha 31 de julio de 2025, bajo el número EM-0014-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero; ; y **x)** El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración por el monto de hasta US$30,000,000.00, fue asentada en fecha 16 de octubre de 2025, bajo el número EM-0018-2025 del Registro de Emisiones de Valores del Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero.

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 Pescara, Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse Desarrolladora Pescara, S.A. DE C.V.
Número de Identificación Tributario	9483-261022-102-9
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 Pescara, 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.

Antecedentes

Desarrolladora Pescara, 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 Pescara 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 el Inmueble descrito en dicho instrumento y que el objeto del proceso de titularización así integrado es, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación.

El Proyecto Valto Ignis 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.

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 Valto Ignis 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 Valto Ignis. 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 OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$585,750.19)**, 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 DOS; 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 DOS. 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; 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 DOS que se han proyectado en el modelo financiero de la emisión para cubrir el presupuesto de construcción del Proyecto Valto Ignis 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 Valto Ignis.

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. Y

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

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

Ingeniero Margarita Marciano

La Ingeniero Margarita Marciano cuenta con una experiencia de 35 años en las áreas de construcción, supervisión y diseño estructural. Ha desempeñado roles de gerente de proyecto en diversos proyectos, siendo algunos de sus proyectos relevantes los siguientes:

PROYECTOS REPRESENTATIVOS EN LOS QUE HA PARTICIPADO EN EL BANCO (SUPERVISIÓN DE LA OBRA o DEL CRÉDITO DE CONSTRUCCIÓN)					
No.	**Empresa**	**Proyectos**	**Descripción**	**Propietario**	**Valor Proyecto**
1	BANCO Gerencia Técnica	Urbanización Santísima Trinidad, III y IV Etapa Ayutuxtepeque (622 viviendas)	622 viviendas	Privado	$7,000,000.00
2	BANCO Gerencia Técnica	Reparto La Campanera, IV Etapa, Soyapango (242 viviendas)	242 viviendas (proyecto de Interés social)	Privado	$2,178,000.00
3	BANCO Gerencia Técnica	Urbanización Palo Alto – Town Houses, Zaragoza (472 viviendas)	472 viviendas	Privado	$2,000,000.00

PROYECTOS REPRESENTATIVOS EN LOS QUE HA PARTICIPADO EN EMPRESAS CONSTRUCTORAS					
No.	**Empresa**	**Proyectos**	**Descripción**	**Propietario**	**Valor Proyecto**
1	**MONELCA**	Planta Generadora TEXTUFIL de 7.2 MW – I Etapa Supervisor: Empresa Alemana	1) Casa de Máquinas:, 2) Zona de Tanques, 3) Casa de Bombas para tanques menores y equipos de tratamientos 4) Zona de Radiadores, Chimenea 5) Estación de Bombas para Tanques de 500 m3 y 120 m3, 6) Separador de Aceite-Agua, 7) Subestación Eléctrica y 8) Caseta de Vigilancia	TEXTUFIL, S.A. DE C.V.	$2,057,143.00
2		Planta Generadora El Ronco CESSA METAPÁN de 13.6 MW	Similar al anterior, con la diferencia en que los motores son 13.6 MW	CESSA	$3,085,714.00
3		Estaciones de Servicio ESSO (Varias)	Construcción completa de estaciones de servicio y/o remodelaciones.	ESSO	$1,142,857.00
4		Proyecto Industrial Máquina CWM-3, Badger Globe, Kimberly Clark Supervisor: Inf. Ricardo Narváez	El edificio consta de 3 niveles (un sótano y dos entrepisos, área construida 5000 m2.	KIMBERLY CLARK	$1,257,143.00
5		Edificios "A", "B" y "C" de CLESA, Santa Ana	3 módulos de edificios de concreto.	CLESA	$411,429.00
6		Edificio IDS - El Salvador	Suministro y montaje de la estructura metálica del cuerpo del edificio	IDS	$114,286.00

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, previa autorización de la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores correspondiente, debiendo solicitar a la Superintendencia del Sistema Financiero la modificación del asiento registral para incluir cualquier otro inmueble que se adquiera.

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

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 enjanear 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 mejora, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios 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 2, contará con los siguientes servicios:

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

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

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

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

XV. Factores de Riesgo

Los factores de riesgo asociados al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos 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 avalúos 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 el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

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

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

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se 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.

Además, el proyecto cuenta con resolución ambiental favorable emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde se establece que los impactos son leves y que no se requiere un estudio de impacto ambiental, siempre que éste se ejecute conforme a las condiciones aprobadas, mostrando la viabilidad para desarrollar el proyecto de construcción.

Riesgo ambiental

Es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante el proceso de construcción, el cual afecte negativamente el entorno del proyecto, es decir, genere un impacto medioambiental sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la comunidad donde se localiza el proyecto, entre estos se detallan: agotamiento de recursos hídricos, pérdida de la diversidad biológica, generación de residuos sólidos, efectos adversos para la salud humana como: generación de polvo, vibraciones y polvo para las zonas aledañas, afectación del tráfico vehicular sobre la zona y/o contaminación química.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el Inmueble, lo cual podría generar una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor. De igual forma, esto podría tener un impacto en los tiempos de ejecución del proyecto, debido a la autorización de diferentes permisos para el desarrollo de ciertas obras.

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

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

emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, donde se establece que los impactos son leves y que no se requiere un estudio de impacto ambiental, siempre que éste se ejecute conforme a las condiciones aprobadas, mostrando la viabilidad para desarrollar el proyecto de construcción.
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, debido a retrasos o incumplimientos en los contratos de comercialización de la energía generada 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.

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 el Inmueble, entre otros, como la falta de planificación urbana y acceso de la zona, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación y rentabilidad del Fondo de Titularización.

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

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

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

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

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

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

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

Riesgo de Precio

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que los precios 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, debido a retrasos o incumplimientos en los contratos de comercialización de la energía generada o cualquier otra necesidad de liquidez en el Fondo. Por ende, para esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que corresponderán a nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos, hasta cubrir el monto del incremento de costos mencionado.

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

Riesgo relacionado con los procesos operativos y la plataforma tecnológica que 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 al bien Inmueble, 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 cinco de noviembre 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 auditados al 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024 y no auditados al 30 de junio de 2024 y 2025 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-10/2025 de fecha 12 de junio de 2025, 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 Dos.
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 DOS, 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%

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
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 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

[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.

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.

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

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

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

XX. Anexos

Anexo 1:
Características generales del Proyecto

Documento Técnico Explicativo

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

Ubicación	Situado en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR
Espacios y estructuras que lo compondrán	Lobby, Salón de eventos, Co-work, Chef Kitchen, Sky Lounge, Gimnasio, Game Room, entre otros, y amenidades al aire libre, Senderos, Área de niños y Pet Park. El complejo consta de 2 torres habitacionales a desarrollarse en dos fases. La primera torre cuenta con 12 niveles de apartamentos, 9 niveles con 9 apartamentos cada uno (81 apartamentos) y 3 niveles con 8 apartamentos cada uno (24 apartamentos). Adicionalmente, cuenta con un nivel dedicado a áreas sociales, conformando una torre de 13 niveles. Mientras que la segunda torre cuenta con 13 niveles de apartamentos, 8 niveles con 9 apartamentos por nivel (72 apartamentos), un nivel con 8 apartamentos, 3 niveles con 7 apartamentos por nivel (21 apartamentos), y un nivel con 4 apartamentos. Cada torre tiene un total de 105 apartamentos, resultando en un proyecto compuesto por 210 unidades habitacionales. Los apartamentos tienen una distribución eficiente y están diseñados para maximizar la luz natural y la ventilación, ofreciendo vistas panorámicas de la ciudad. Por debajo de los apartamentos, se proyectan 4 niveles de semi sótanos, que tendrán la capacidad para estacionar 411 vehículos, se considerará un sistema de acceso seguro, cómodo y con sistema de ventilación natural a los estacionamientos para los habitantes de la torre, valiéndose para ello de la topografía del terreno. Además, en los semi sótanos se ubicarán los cuartos de máquinas, cisternas y equipamiento de áreas comunes de tal manera que el ruido no genere incomodidad.
Área total del terreno	8,035.35 m2
Área total a construirse	31,684.11 m2
Número de niveles a construirse	17 niveles por torre
Descripción de zonas verdes	Área común correspondiente al área de jardín y área descubierta, ocupará una superficie total de 3,317.20 m2, estará localizada en el sector sur y ciertas zonas del sector norte, en esta área se prevé conservar los árboles existentes.
Amenidades	El área verde recreativa es calculada en función de 11 m2 por apartamento, por normativa el proyecto deberá contar con un área verde recreativa de 2,310 m2. VALTO IGNIS, brinda un área verde recreativa de 3,359.57 m2, esta área estará formada por el área recreativa y amenidades. El área verde recreativa estará equipada con juegos para niños, área pet friendly y senderos, se localizará en el sector sur del proyecto. El área de amenidades estará distribuida en el nivel 1 y nivel de azotea de cada uno de los edificios. En el nivel 1, se contará con área de lobby, área de buzones, administración, co-working, salón de reuniones; mientras que en el nivel de azotea se contará con área de barbacoa, terraza. Dentro de los espacios complementarios, se detallan: lobby, oficina administrativa, área de bodega, buzones, servicio sanitario social, amenidades, área de empleados.

Distribución y áreas a desarrollarse	VALTO IGNIS es un proyecto que está diseñado para proporcionar comodidad y conveniencia a sus residentes, con amplias zonas comunes y amenidades, como, por ejemplo: Lobby, Salón de eventos, Co-work, Chef Kitchen, Sky Lounge, Gimnasio, Game Room, entre otros, y amenidades al aire libre, Senderos, Área de niños y Pet Park. El complejo consta de 2 torres habitacionales a desarrollarse en dos fases. La primera torre cuenta con 12 niveles de apartamentos, 9 niveles con 9 apartamentos cada uno (81 apartamentos) y 3 niveles con 8 apartamentos cada uno (24 apartamentos). Adicionalmente, cuenta con un nivel dedicado a áreas sociales, conformando una torre de 13 niveles. Mientras que la segunda torre cuenta con 13 niveles de apartamentos, 8 niveles con 9 apartamentos por nivel (72 apartamentos), un nivel con 8 apartamentos, 3 niveles con 7 apartamentos por nivel (21 apartamentos), y un nivel con 4 apartamentos. Cada torre tiene un total de 105 apartamentos, resultando en un proyecto compuesto por 210 unidades habitacionales. Los apartamentos tienen una distribución eficiente y están diseñados para maximizar la luz natural y la ventilación, ofreciendo vistas panorámicas de la ciudad.
Cantidad de plazas de parqueo	Por debajo de los apartamentos, se proyectan 4 niveles de semi sótanos, que tendrán la capacidad para estacionar 411 vehículos, se considerará un sistema de acceso seguro, cómodo y con sistema de ventilación natural a los estacionamientos para los habitantes de la torre, valiéndose para ello de la topografía del terreno. Además, en los semi sótanos se ubicarán los cuartos de máquinas, cisternas y equipamiento de áreas comunes de tal manera que el ruido no genere incomodidad.
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	Sistema Sismo Resistente compuesto por paredes y losas de concreto; paredes entre apartamentos construidas de concreto.
Sistema antisísmico implementado	El edificio se diseña con la normativa vigente en El Salvador, considerando para el sismo el espectro de respuesta específico obtenido para el lugar del proyecto.
Tecnología en eficiencia energética utilizada	Utilización de la iluminación LED, sensores de movimiento y termostatos inteligentes, en áreas comunes.
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	Inicio de Construcción Mayo 2025, finalización Marzo 2028.

Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	Se ha planificado que VALTO IGNIS se construirá en dos fases y contará con su equipamiento social, área verde recreativa y Amenidades, así como zonas verdes y una zona de retito de la quebrada.
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, entre otros; así mismo el proyecto contara con personal idóneo para controlar el proceso constructivo por medio de cuadrilla topográfica para velar con alineamientos y niveles, supervisor estructural, supervisor de obra eléctrica, project manager, colaborador técnico, dibujante técnico.

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación del Inmueble



INFORME DE AVALUO

SOLICITANTE:	**DESARROLLADORA PESCARA S.A. DE C.V.**
PROPIETARIO:	**DESARROLLADORA PESCARA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA PESCARA, S.A. DE C.V.**
DIRECCION:	**SITUADO EN CANTÓN SAN ANTONIO ABAD, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.**

RESUMEN DE VALORES

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	**$ 1,000,000.00**
EL VALOR DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN ES:	**$ 3,895,538.10**
EL VALOR ACTUAL DEL PROYECTO ES:	**$ 4,895,538.10**

OCTUBRE, 2025

Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza
Representante Legal
GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S.A. DE C.V.
PV 00032021
Sociedad Regional de Valoración

INFORME DE VALUACION

FECHA DE AVALUO: 20/10/2025 CÓDIGO: **VPA20102501JE**

PRESENTADO A: **DESARROLLADORA PESCARA S.A. DE C.V.**

ESTE AVALÚO ES:	**INICIAL**	

1.0 GENERALES DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: DESARROLLADORA PESCARA S.A. DE C.V.

PROPIETARIO: DESARROLLADORA PESCARA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA PESCARA, S.A. DE C.V.

DIRECCIÓN LEGAL: SITUADO EN CANTÓN SAN ANTONIO ABAD, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.

DIRECCIÓN ACTUAL: SITUADO EN CANTÓN SAN ANTONIO ABAD, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.

TIPO DE INMUEBLE: TERRENO URBANO MATRICULA Nº : VER CUADRO DE ÁREAS DEPARTAMENTO SAN SALVADOR

DOCUMENTO VISTO:	SE CONTO CON COPIA CERTIFICACIÓN EXTRACTADA 29/09/2025 Y UBICACIÓN CATASTRAL.	
GRAVÁMENES:	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA. A favor de BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA - BANCO INDUSTRIAL, S.A., con un Derecho de 100% de HIPOTECA. un monto de *** 1,000,000.00 Dólares, equivalentes a 8,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 36 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA es el 09/09/2024, con Grado de PRIMERA Notario/Funcionario LAGUARDIA DE CASTILLO, KRISSIA MARIA. Bajo el asiento de Inscripción número 2 de Matrícula 60686262-00000	
VALOR EN LIBROS:	**$941,366.92**	
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 para fines de garantía para el Banco Industrial El Salvador.

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

METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN A APLICAR: La valoración de esta propiedad se realizara a través de dos enfoques o bases de valor: 1º) Se estimará el valor de mercado utilizando el método comparativo, a través de la homologación de inmuebles similares en venta ubicados en la zona donde se ha realizado el avalúo. La técnica de homologación a usar es la de factores.

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

3.0 CONDICIONES DEL SEGMENTO INMOBILIARIO DEL SUJETO

USO DEL SUELO	X	RESIDENCIAL		COMERCIAL		INDUSTRIAL		MIXTO	RANGOS DE VALORES EN LA ZONA		
ÍNDICE DE SATURACIÓN		< 25%	X	25% - 50%		50% - 75%		= 100%	ENTRE	$ 650,000.00	Y
OFERTA		BUENA	X	NORMAL		BAJA		LIMITADA		$ 3,500,000.00	
DEMANDA	X	BUENA		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	X	SUPERIOR		SIMILAR		INFERIOR		SIN MERCADO	X	3 - 6 MESES	> 9 MESES
EDAD PROM./ENTORNO		< 10 AÑOS		10 - 25 AÑOS	X	25 - 45 AÑOS		> 45 AÑOS		6 - 9 MESES	

4.0 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

N°	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	ÁREA (v²)	MATRICULA N°:
1	TERRENO	8,035.35	11,496.98	60686262-00000

Área Superficial Inscrita:	8,035.35	m²	EQUIVALENTES A =	11,496.979	v²
Área de ficha catastral:	8,655.55	m²	EQUIVALENTES A =	12,384.361	v²
Área a Valuar:	8,035.35	m²	EQUIVALENTES A =	11,496.979	v²

INDICAR SI ES RÚSTICO O URBANO:	TERRENO URBANO.
DESCRIPCIÓN DEL ÁREA:	TERRENO DE CONFIGURACIÓN IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZO RECTO Y CURVOS, LA TOPOGRAFÍA ES QUEBRADA. TIENE UN ÁREA SUPERFICIAL INSCRITA DE 8,035.35 m². SE TIENE UN ÁREA DE FICHA CATASTRAL POR 8,655.55 m² QUE ES UN 7.16% MAYOR. PARA EFECTOS DE AVALÚO SE TOMARÁ LA MEDIDA MENOR. LA TOPOGRAFÍA ES QUEBRADA EN UN 30% QUE ES LA COLINDANCIA CON LA QUEBRADAS LOS COJOS, EL RESTANTE 70% SE ENCUENTRA YA NIVELADO EN TERRAZAS COMPACTADAS A NIVEL, PROTEGIDO CON MUROS SOIL NAILING.
VOCACIÓN DEL TERRENO Y USO ACTUAL:	TERRENO DE USO RESIDENCIAL URBANO CON PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN VERTICAL
DESCRIPCIÓN DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE:	EN EL ÁREA DE QUEBRADA LOS COJOS, PREDOMINA LA VEGETACIÓN DE ÁRBOLES DE GALERÍA DE ESPECIES COMO CAOBA, CEDRO Y NOGAL, ADEMÁS DE ÁRBOLES FRUTALES. PARA EL CASO DEL DETALLE DE LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, NO APLICA PARA ESTE ANÁLISIS.
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SEGÚN INFORMACIÓN DE VIGEA (TEJIDO URBANO CONTINUO), SUELO CLASE VII.
SERVIDUMBRES Y OTROS ASPECTOS RELEVANTES:	EL TERRENO NO POSEE SERVIDUMBRES. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE ZONA URBANA, CON DESARROLLOS RESIDENCIALES VERTICALES IMPORTANTES. ADEMÁS, LA PROPIEDAD COLINDA CON QUEBRADA LOS COJOS POR EL RUMBO SUR, LA CUAL ES DE ESCORRENTÍA SUPERFICIAL. ADEMÁS, EL TERRENO SE ENCUENTRA EN FASE DE TERRACERÍA Y CONSTRUCCIÓN DE CIMENTACIONES.

5.0 CONSTRUCCIONES EXISTENTES, ÁREAS Y FACTORES DE DEPRECIACIÓN.

	ÁREA CONSTRUIDA (m²):		VUT		EDAD		EDAD. REMAD.		EDAD. EFECTO. RE.		CONSERVACIÓN	FACTOR "Q"	% REMEDE.
EDIFICIO	31,277.97	m²	75.00	años	0	años	0	años	0	años	NUEVO	**1.0000**	0.00%
TOTAL:	**31,277.97**	**m²**											

SISTEMA CONSTRUCTIVO: BLOQUE DE CONCRETO **NIVELES:** 12 y 6 **TIPO DE ESTRUCTURA:** PAREDES DE CARGA

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

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

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

ÁREA CONSTRUIDA A VALUAR: 31,277.97 m²

6.0 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y MORFOLÓGICAS

FORMA: TERRENO DE FORMA IRREGULAR CON LINDEROS DE TRAZOS RECTOS Y CURVOS.

ELEVACIÓN: LA ELEVACIÓN DEL TERRENO ES DE 891.00 METROS APROXIMADAMENTE SOBRE EL NIVEL DEL MAR SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

TOPOGRAFÍA: LA TOPOGRAFÍA ES QUEBRADA EN UN 30% QUE ES LA COLINDANCIA CON LA QUEBRADAS LOS COJOS, EL RESTANTE 70% SE ENCUENTRA YA NIVELADO EN TERRAZAS COMPACTADAS A NIVEL, PROTEGIDO CON MUROS SOIL NAILING.

TIPO DE SUELO: SUELOS ORIGINADOS DE CENIZAS VOLCÁNICAS, POR LO GENERAL MUY PROFUNDOS Y DE TEXTURAS MEDIAS A MEDIANA GRUESAS, TIENEN BUEN DRENAJE.

SERVICIOS: NO SE HAN PRESENTADO FACTIBILIDADES DE CONEXIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS. LA PROPIEDAD ESTA DENTRO DE ZONAS URBANIZADAS.

COORDENADAS: LAS COORDENADAS DEL TERRENO SON: 13°43'05.5"N LATITUD NORTE Y 89°14'30.1"W LONGITUD PONIENTE SEGÚN GPS GARMIN UTILIZADO.

USO DEL SUELO: **SEGÚN INFORMACION DE VIGEA (Tejido Urbano Continuo), SUELO CLASE VII.**

VEGETACIÓN: EN EL AREA DE QUEBRADA LOS COJOS, PREDOMINA LA VEGETACIÓN DE ARBOLES DE GALERÍA DE ESPECIES COMO CAOBA, CEDRO Y NOGAL, ADEMÁS DE ARBOLES FRUTALES.

CONSTRUCCIÓN EXISTENTES Y MEJORAS: AL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN EL INMUEBLE SE ENCONTRÓ EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO VALTO EL CUAL SE ENCUENTRA A NIVEL DE TERRACERÍA Y FUNDACIONES.

7.0 DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

TIPO DE ACCESO: EL ACCESO A LA PROPIEDAD ES A TRAVÉS DE CALLE DE PAVIMENTO EN BUEN ESTADO DE MANTENIMIENTO.

DIRECCIÓN ACTUAL: SITUADO EN CANTÓN SAN ANTONIO ABAD, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.

SERVIDUMBRES: NO POSEE.

ASPECTOS AMBIENTALES: **SEGÚN INFORMACION DE VIGEA EL INMUEBLE ES ATRAVESADO POR QUEBRADA LOS COJOS, SE CONTO CON EL FORMULARIO AMBIENTAL DEL PROCESO DE CATEGORIZACIÓN DEL PROYECTO VALTO IGNIS.**

USO DEL SUELO: SEGÚN INFORMACION DE VIGEA (Tejido Urbano Continuo), TERRENO EN CONSTRUCCIÓN.

RIESGOS FUNDAMENTADOS: SE DEBE DE MANTENER CONTROL DE LA ESCORRENTÍA SUPERFICIAL DE LA QUEBRADA LOS COJOS, PRINCIPALMENTE EN ÉPOCA DE INVIERNO.

LIMITACIONES NO SE PRESENTARON LIMITACIONES AL MOMENTO DE REALIZAR ESTE INFORME.

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO		SERVICIOS EXISTENTES EN LA PROPIEDAD	
TIPO DE ACCESO:	CONCRETO	AGUA POTABLE:	NO POSEE
ACERA:	SI 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:	MÓVIL

DISTANCIAS (mts):

COLEGIOS:	3,500.00	mts	CENTRO URBANO:	3,500.00	Mts
ESCUELAS	3,500.00	mts	TRANSPORTE PUBLICO:	50.00	Mts
ALCALDÍA:	3,500.00	mts	ZONAS COMERCIALES:	3,500.00	Mts

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: LA ZONA ES DE USO URBANO HABITACIONAL CON PLUSVALÍA ESTABLE.

FACTORES POSITIVOS: INMUEBLE UBICADO DENTRO DE ZONA URBANA, CON DESARROLLOS RESIDENCIALES VERTICALES IMPORTANTES.

FACTORES NEGATIVOS: LA PROPIEDAD COLINDA CON QUEBRADA LOS COJOS POR EL RUMBO SUR, LA CUAL ES DE ESCORRENTÍA SUPERFICIAL.

USO ACTUAL DEL INMUEBLE: TERRENO CON PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN VERTICAL.

8.0 OBSERVACIONES

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

2º) EL TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, CON BUENA DEMANDA. **EL TERRENO SE ENCUENTRA EN LA FASE DE TERRACERÍA Y CONSTRUCCIÓN DE CIMENTACIONES.**

3º) LA ZONA ES DE ALTA DEMANDA HABITACIONAL Y CUENTA CON BUENAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.

4º) LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL SE HA DETERMINADO A TRAVÉS DE LA INFORMACIÓN DECLARADA EN LOS DOCUMENTO DE PROPIEDAD TENIDO A LA VISTA, POR LO QUE EL VALUADOR NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR DIFERENCIAS EN EL ÁREA REGISTRAL Y REAL.

5º) SE CONTO CON PERMISO DE CONSTRUCCIÓN No.0438-2025 EXTENDIDO POR OPAMSS Y FORMULARIO AMBIENTAL REALIZADO POR PROAMBIENTE.

9.0 AVALÚO DEL TERRENO (MÉTODO COMPARATIVO).

DESCRIPCIÓN:	SUJETO:	COMPARABLES		
		1	2	3
UBICACIÓN:	SITUADO EN CANTÓN SAN ANTONIO ABAD, CORRESPONDIENTE A LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.	CANTÓN SAN ANTONIO ABAD, CALLE LAS GRANADILLAS, CANTÓN SAN ANTONIO ABAD, CASA S/N., SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR	CALLE LAS GRANADILLAS, NUMERO S/N, ZONA 10, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR	CANTÓN SAN ANTONIO ABAD, CALLE LAS GRANADILLAS, NUMERO S/N, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR
CLASE DE INMUEBLE:	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO
ÁREA DE TERRENO:	8,035.35 m²	6,965.00 m²	7,000.00 m²	2,955.00 m²
FRENTE LOTE:	50.00 m	42.00 m	50.00 m	40.00 m
FONDO LOTE:	160.71 m	165.83 m	140.00 m	73.88 m
PERÍMETRO:	262.71 m	415.67 m	380.00 m	227.75 m
ÁREA MAYOR RECT. INSC:		6,965.00 m²	7,000.00 m²	2,955.00 m²
FECHA:		18/10/2025	18/10/2025	18/10/2025
VALOR COTIZADO (USD):		$2,750,000.00	$3,500,000.00	$1,500,000.00
VALOR AJUSTADO (USD):		$2,530,000.00	$3,500,000.00	$1,350,000.00
P. UNITARIO TOTAL/ m²:		$363.24 /m²	$500.00 /m²	$456.85 /m²
CONDICIONES DE OFERTA:		COMPRA	COMPRA	OFERTA

FACTORES	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACIÓN		
	1	2	3
ÁREA	0.9048	0.8955	0.6064
FRENTE	1.0088	1.0000	1.0112
FONDO	1.0016	0.9555	0.7738
REGULARIDAD	0.9550	0.9114	0.9700
TOPOGRAFIA	0.7000	0.7000	0.7000
UBICACIÓN	0.7000	0.7000	0.7000
COMERCIALIZACIÓN	0.9000	0.9000	0.9000
TIPO DE VÍA	0.9000	0.9000	1.0000
VISTA	1.0000	1.0000	1.0000
FACTORES DE AJUSTE	**0.3465**	**0.3095**	**0.2030**

VALOR / m² HOMOLOGADO=	125.86	/m²	154.76	/m²	92.73 /m²
VALOR PROMEDIO / m² HOMOLOGADO=	$124.451	/m²			
VALOR / m² CALCULADO=	$124.451	/m²			

VALOR TOTAL HOMOLOGADO=	$1,000,010.51		
VALOR CALCULADO=	$1,000,007.34		
VALOR DEL TERRENO=	$1,000,000.00	**VALOR POR V² =**	**86.98 /v²**

VALOR DE MERCADO DE TERRENO: 00/100 DOLARES

10.0 AVALÚO MÉTODO DEL COSTO (VALOR ACTUAL).

CALCULO DE VALORES UNITARIOS

CONSTRUCCIÓN												
DESCRIPCIÓN	**VRN**	**VUT**	**EDAD**	**E. REM.**	**% REM.**	**FE**	**FD**	**Fre**	**FFu**	**FEc**	**VNR**	**VUR**
OBRAS DE URBANIZACION, TERRACERÍA Y FUNDACIONES	$124.55	75.00	0	0	0.00%	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	$124.55	75

CALCULO DE VALORES TOTALES (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN).

DESCRIPCIÓN	**ÁREA EN m²**		**ÁREA EN v²**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
TERRENO	8,035.35 m²	EQUIVALENTES A	11,496.98 v²	$86.98	$1,000,000.00

DESCRIPCIÓN	**ÁREA DE MODULO:**		**VRN**	**VNR**	**VALOR NUEVO**	**VALOR ACTUAL**
OBRAS DE URBANIZACION, TERRACERÍA Y FUNDACIONES	31,277.97	m²	$124.55	$124.55	$3,895,538.10	$3,895,538.10
TOTAL:	**31,277.97**	m²		**TOTALES:**	**$3,895,538.10**	**$3,895,538.10**
				VALOR DEL INMUEBLE MÉTODO DEL COSTO =		**$4,895,538.10**

VALOR ACTUAL: CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO 10/100 DOLARES.

ANÁLISIS DEL VALOR DE REPOSICIÓN:

DESPUÉS DE REALIZADA LA INSPECCIÓN Y ANALIZADO EL PRESUPUESTO DE OBRA. ACTUALMENTE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION CON UN AVANCE ESTIMADO DEL 9.2%. **EL VALOR DE REPOSICION ACTUAL CALCULADO, INCLUYE OBRAS EJECUTADAS COMO: TERRACERIA MASIVA Y MUROS SOIL NAILING, EXCAVACION DE FUNDACIONES, MEJORAMIENTO BAJO FUNDACIONES, ZAPATAS AISLADAS. RELLENO SOBRE FUNDACIONES, COLUMNAS NIVEL DESPLANTE, COLUMNA S4, LOSA DE CONTRAPISO I Y LOSA DE CONTRAPISO II. TODAS ESTAS OBRAS SE OBSERVARON AL MOMENTO DE LA INSPECCION. EL VALOR DE REPOSICIÓN DE ESTAS OBRAS ASCIENDE A LA CANTIDAD DE $3,895,538.10.**

9.0 ESTRUCTURA DEL VALOR DEL ACTIVO (RESUMEN)

EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO ES:	**$1,000,000.00**
EL VALOR DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN ES:	**$3,895,538.10**
EL VALOR ACTUAL DEL PROYECTO ES:	**$4,895,538.10**

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 RESIDENCIAL, ACTUALMENTE EN CRECIMIENTO SOSTENIDO Y CON BUENA DEMANDA. **EL AVALÚO ES DE UN INMUEBLE ATÍPICO, ES DECIR QUE ES UNA PROPIEDAD QUE NO CUENTA CON COMPARABLES DIRECTOS DE MERCADO, POR LO QUE LA ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA SE HARÁ UTILIZANDO EL ENFOQUE DE MERCADO Y EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE REALIZARA UTILIZANDO EL ENFOQUE DE COSTOS. LA SUMA DE LOS DOS VALORES NO DA EL VALOR RAZONABLE DE MERCADO. ACTUALMENTE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN CON UN AVANCE ESTIMADO DEL 9.2%**

"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
GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS S. A. DE C. V.
PV 00032021
Sociedad Regional de Valoración

CERTIFICACION EXTRACTADA

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

REPÚBLICA DE EL SALVADOR
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500166216

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60686262-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 8035.35 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. DESARROLLADORA PESCARA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA PESCARA, 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 *** 1,000,000.00 Dólares, equivalentes a 8,750,000.00 Colones ***. para un Plazo de 36 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 09/09/2024, con Grado de PRIMERA Notario/Funcionario LAGUARDIA DE CASTILLO, KRISSIA MARIA. Bajo el asiento de Inscripción número 2 de Matrícula 60686262-00000
    - MODIFICACION DE HIPOTECA. un monto de *** 1,645,000.00 Dólares, equivalentes a 14,393,750.00 Colones ***., con Grado de MODIFICACION Notario/Funcionario CENTENO LOPEZ, CARLOS CESAR. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de Matrícula 60686262-00000

      Anotación : - SE MODIFICA LA HIPOTECA INSCRITA AL ASIENTO "2" EN CUANTO AL MONTO EL CUAL SE INCREMENTA EN $1,645,000 PARA TOTALIZAR $2,645,000
      Resolución: DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 217, 218 LITERAL D) Y 220 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO, SE HACE CONSTAR QUE SE TUVO A LA VISTA DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS CON NUMEROS 20426203, Y 20426207 DE FECHA 15/08/2025, PROPORCIONADOS POR EL SISTEMA ELECTRONICO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, EN DONDE CONSTA QUE LOS OTORGANTES ESTAN SOLVENTES, RESPECTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PARA CON DICHO MINISTERIO.

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

CERTIFICACION EXTRACTADA

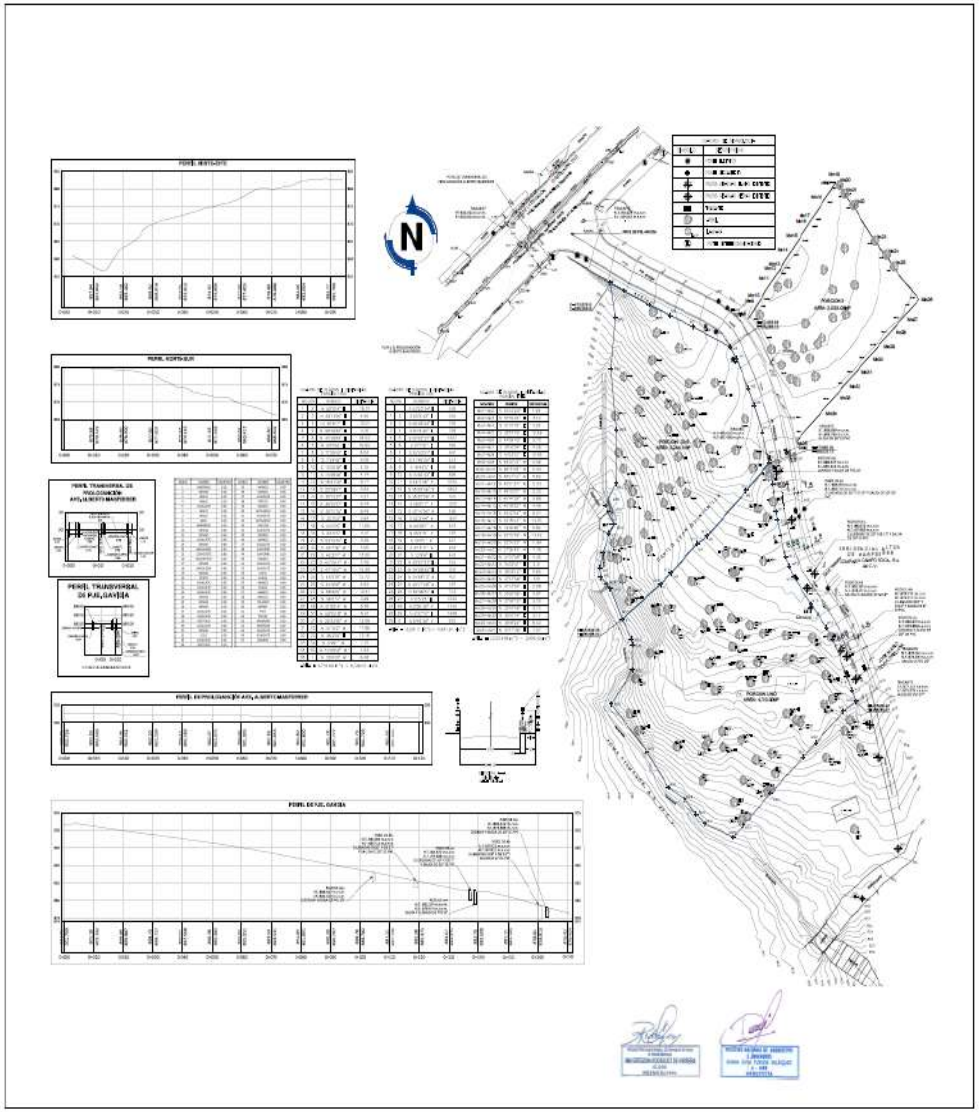
Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de DESARROLLADORA PESCARA, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 15:00:33, del día veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
29/09/2025 15:00:34

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



DESARROLLADORA PESCARA S.A. DE C.V.

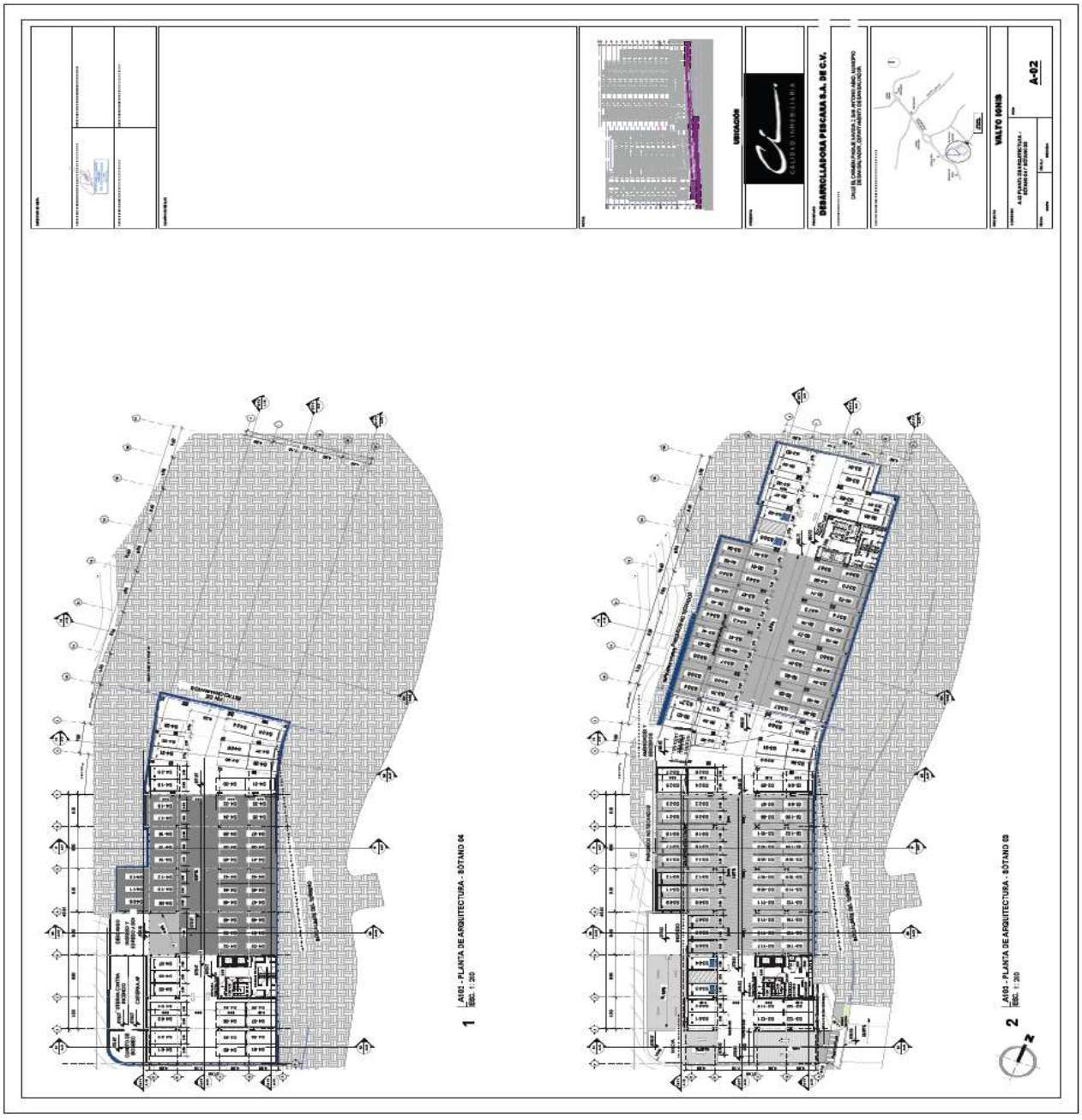
VALTO IGNIS

PLANO TOPOGRÁFICO

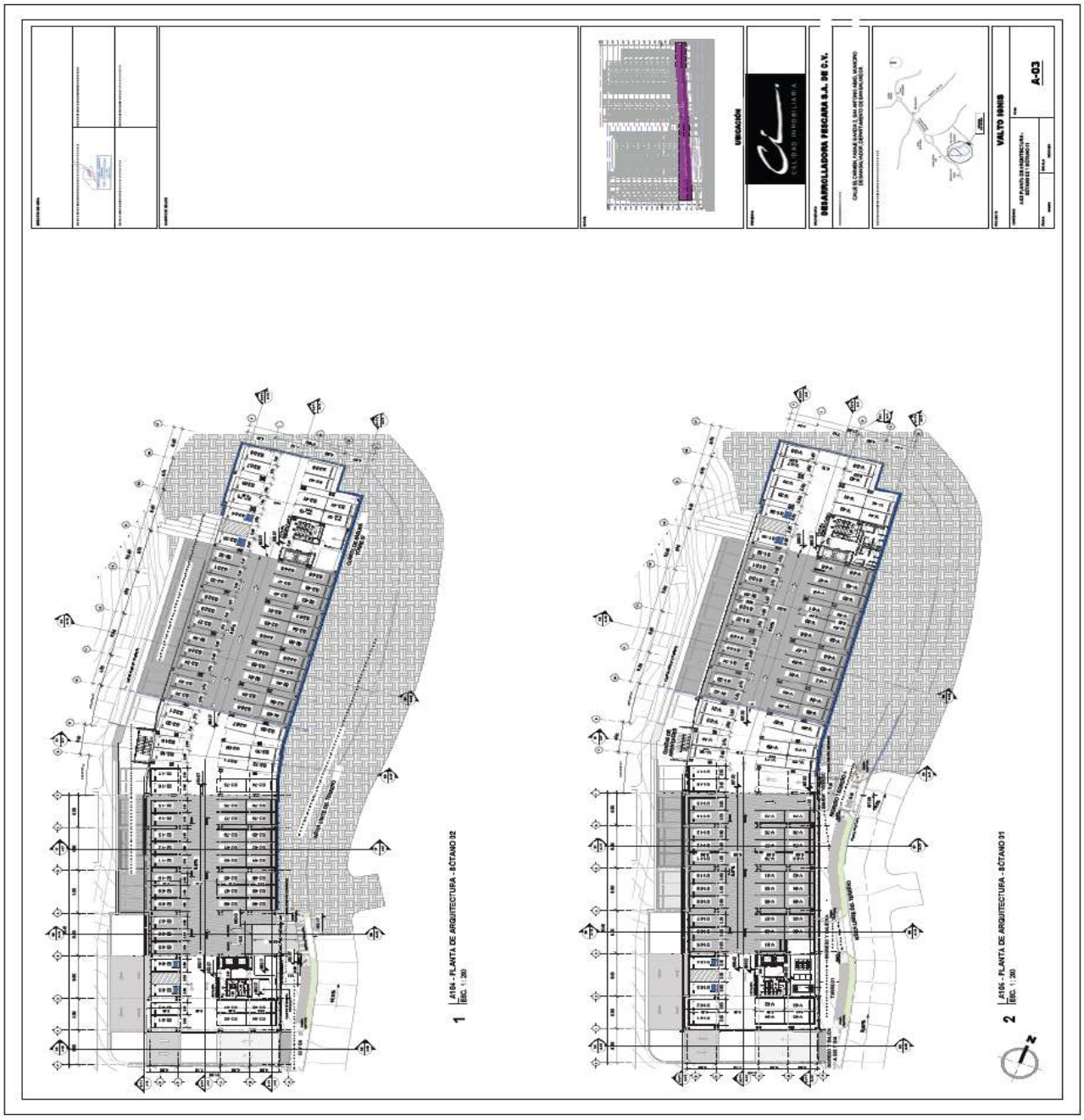
T-1

PLANO TOPOGRÁFICO

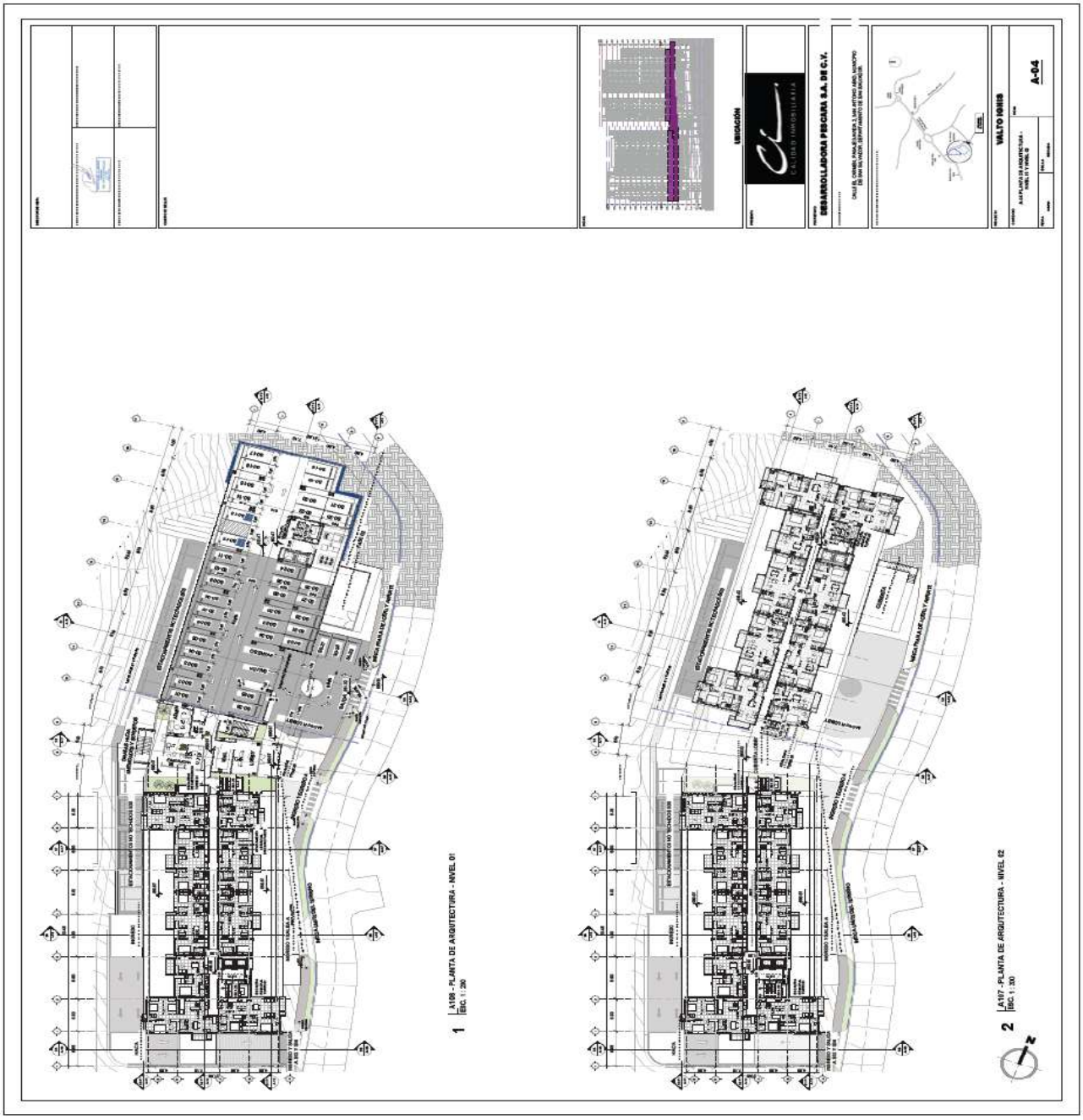
PLANO


DESARROLLADORA PESCARA S.A. DE C.V.
VALTO HOMES
A-02
1
A101 - PLANTA DE ARQUITECTURA - SÓTANO 04
Esc. 1: 200
2
A101 - PLANTA DE ARQUITECTURA - SÓTANO 03
Esc. 1: 200

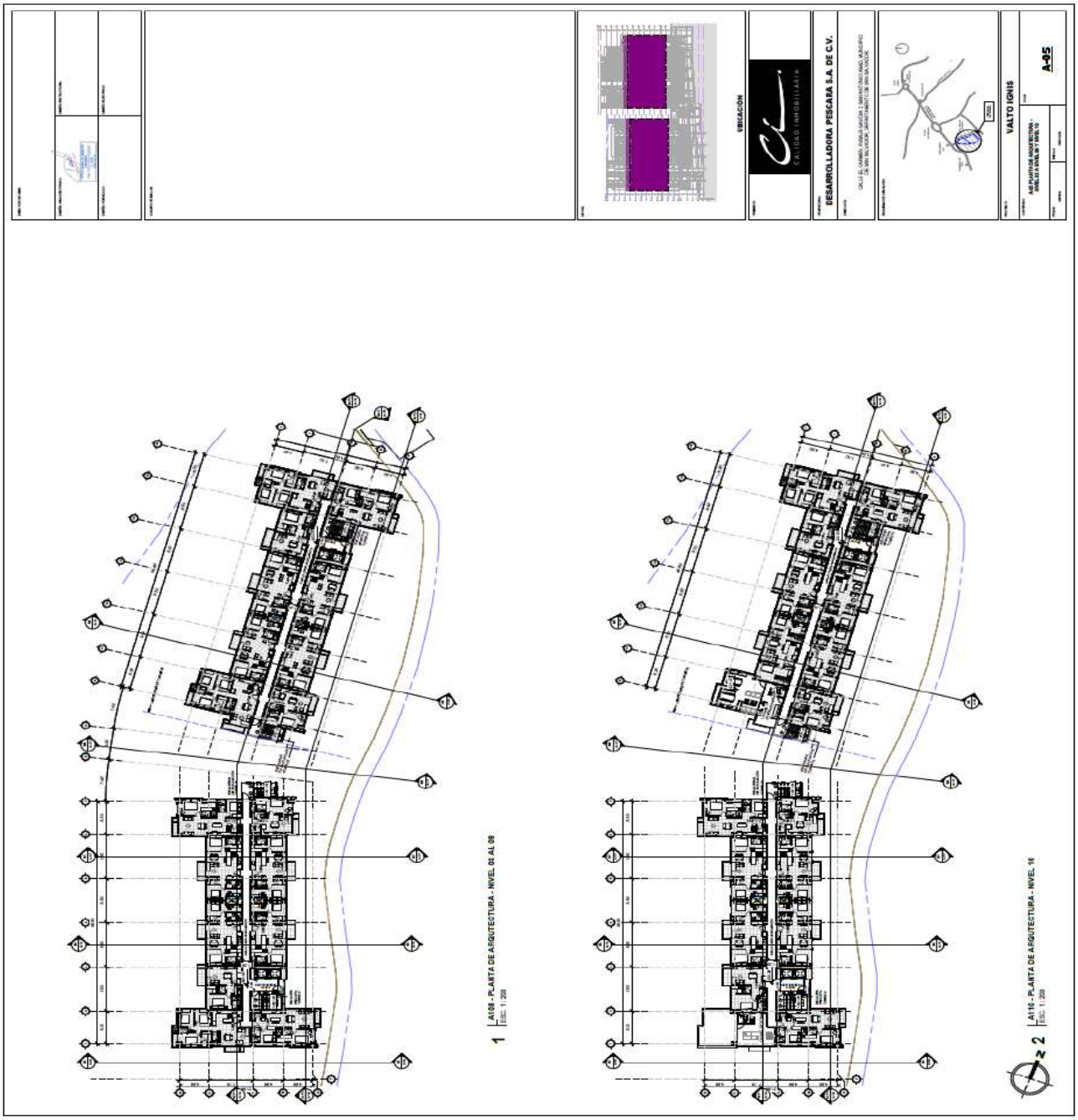
PLANO


UBICACIÓN
DESARROLLADORA PESCARA S.A. DE C.V.
A-03
1 A104 - PLANTA DE ARQUITECTURA - SOTANO 02
ESC. 1 : 200
2 A105 - PLANTA DE ARQUITECTURA - SOTANO 01
ESC. 1 : 200

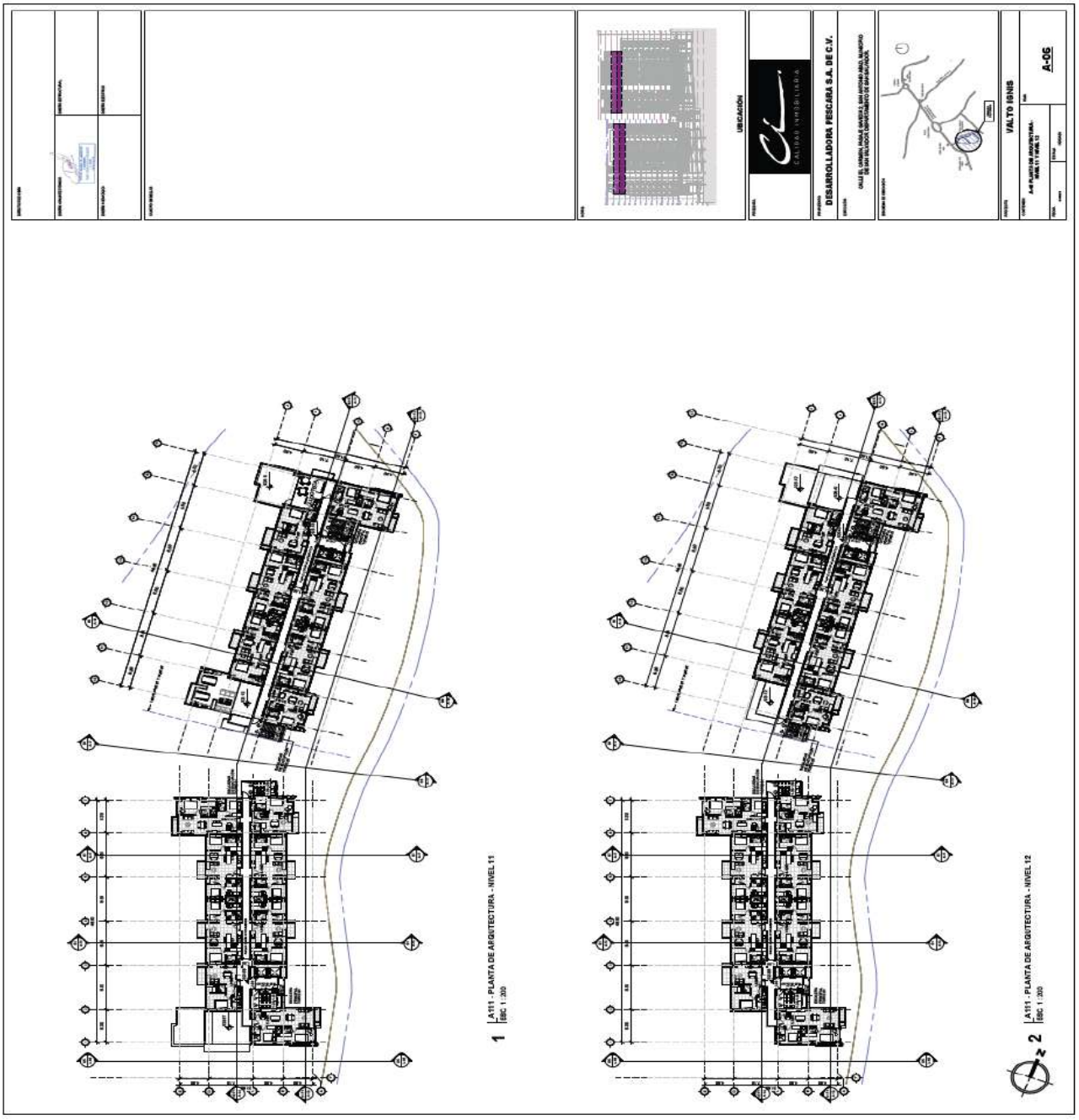
PLANO


DESARROLLADORA PISCARA S.A. DE C.V.
VALLE VERDE
A-04
1 A109 - PLANTA DE ARQUITECTURA - NIVEL 01
ESC. 1: 200
2 A107 - PLANTA DE ARQUITECTURA - NIVEL 02
ESC. 1: 200

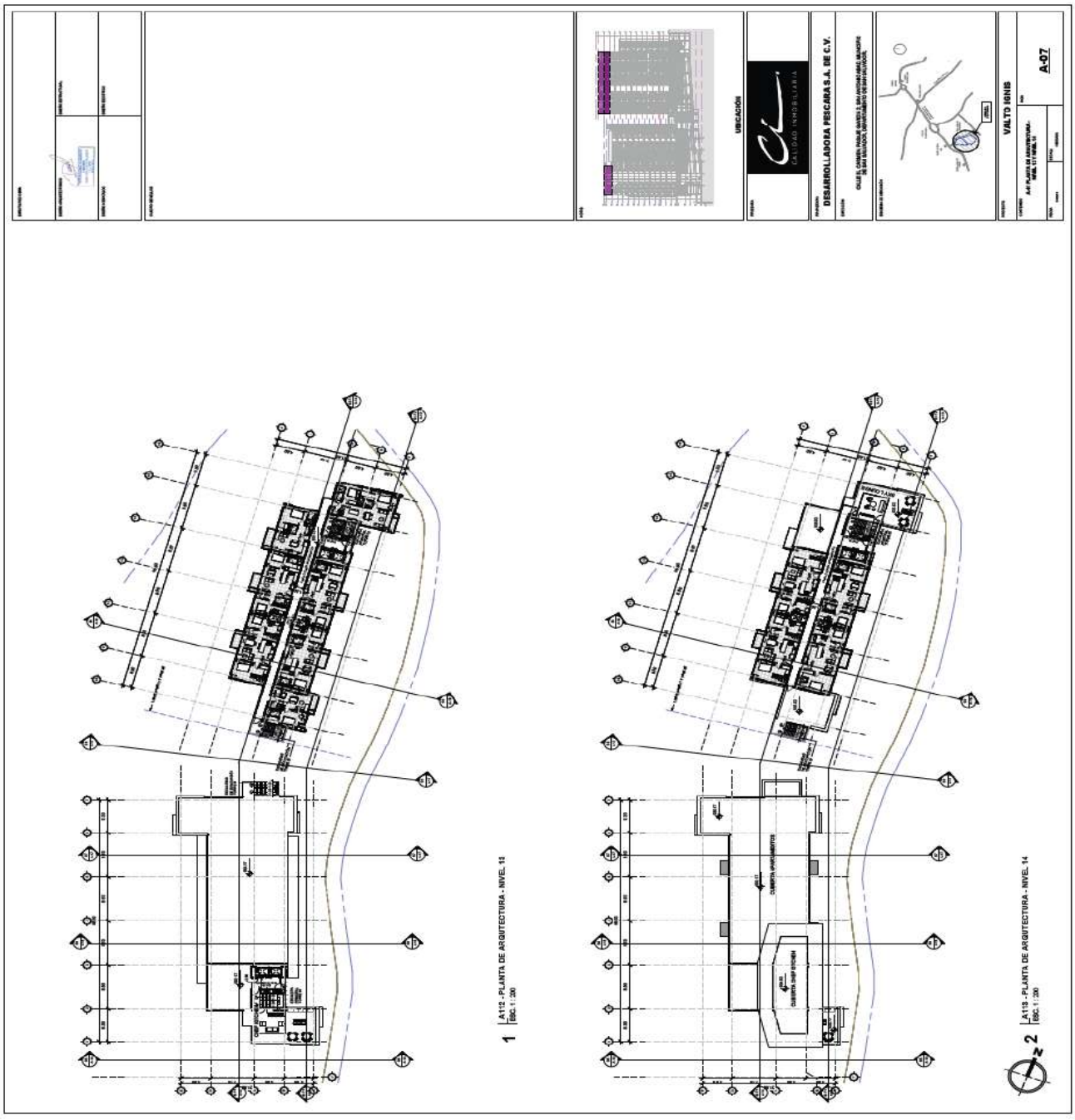
PLANO


DESARROLLADORA PESCARA S.A. DE C.V.
VALTO IGNIS
A-05
A108 - PLANTA DE ARQUITECTURA - NIVEL: 01 AL 08
ESC: 1 : 200
A118 - PLANTA DE ARQUITECTURA - NIVEL: 18
ESC: 1 : 200

PLANO


UBICACIÓN
DESARROLLADORA FESCARA S.A. DE C.V.
VALTO IGNIS
A-06
1 A111 - PLANTA DE ARQUITECTURA - NIVEL 11
ESC 1 : 200
2 A111 - PLANTA DE ARQUITECTURA - NIVEL 12
ESC 1 : 200

PLANO

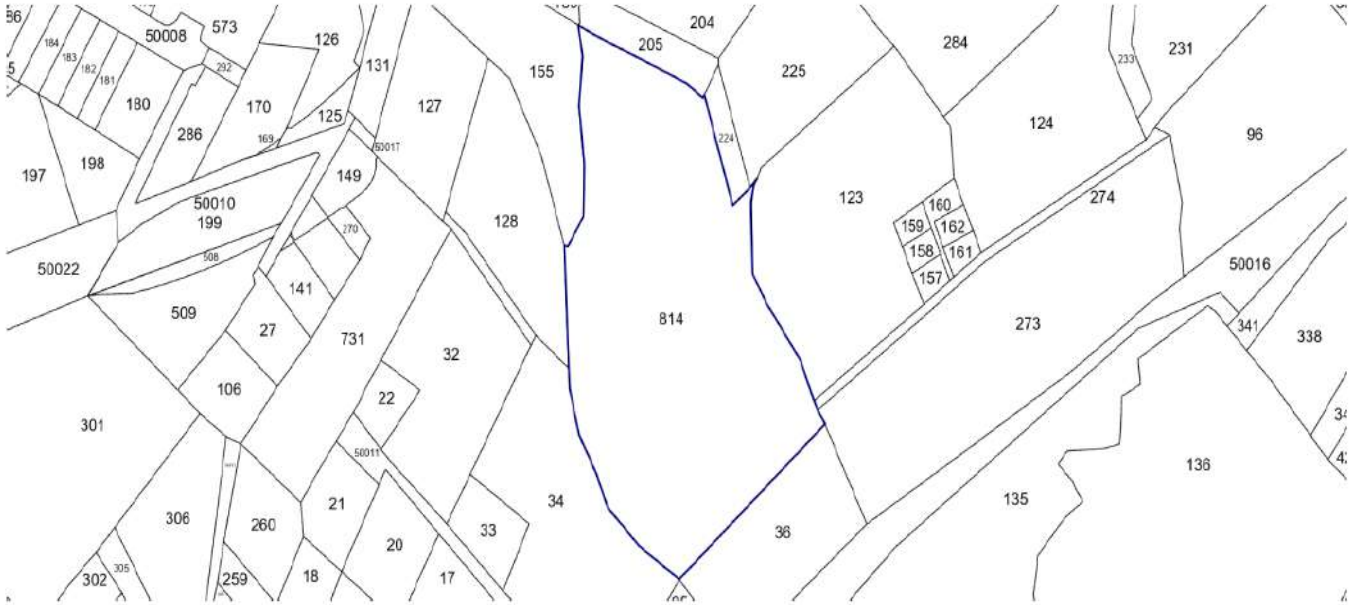

UBICACIÓN
DESARROLLADORA PESCARA S.A. DE C.V.
VALTO 16HB
A-07
A1'2 - PLANTA DE ARQUITECTURA - NIVEL 13
ESC. 1 : 200
A1'3 - PLANTA DE ARQUITECTURA - NIVEL 14
ESC. 1 : 200

FICHA CATASTRAL

CNR Centro Nacional de Registros

UBICACIÓN CATASTRAL

No. de Transacción
062025017655



Mapa / Parcela	0614U30-814	Área	8655.5592 m2	Perímetro	422.9798 m	Fecha de elaboración: 11/03/2025, 17:43:01	Página 1 / 2

FICHA CATASTRAL

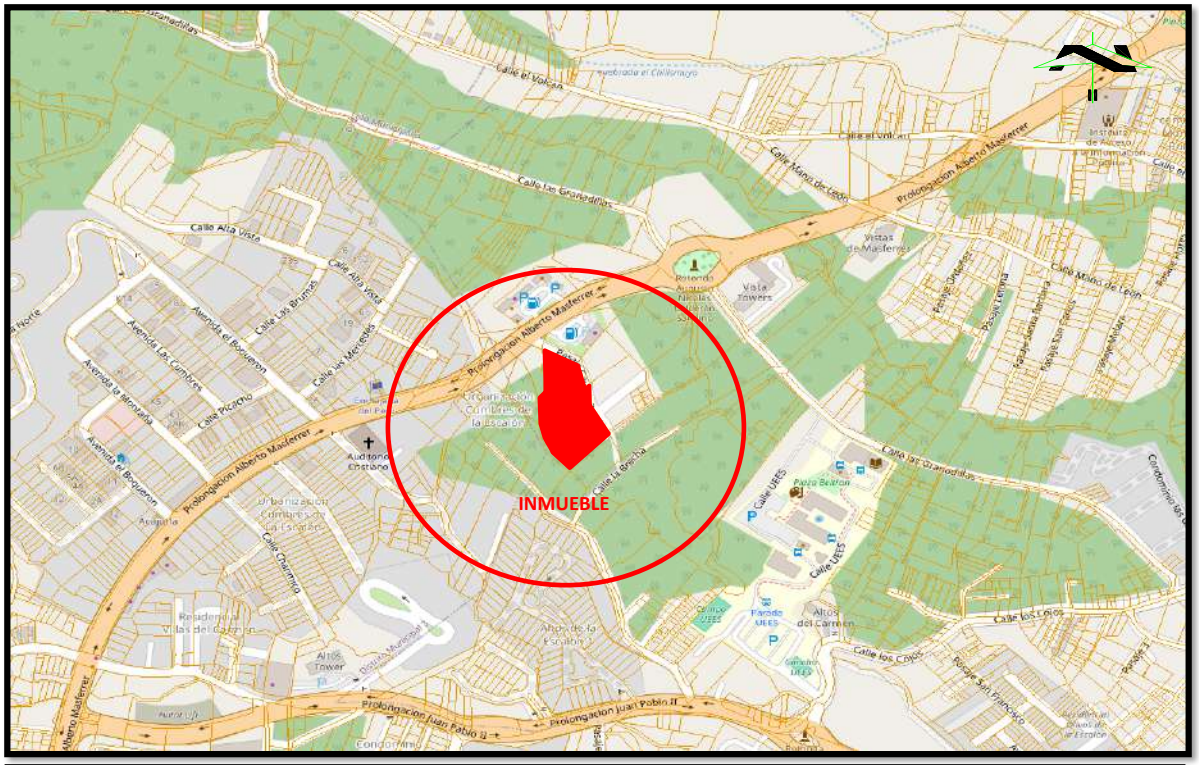
CNR Centro Nacional de Registros	UBICACIÓN CATASTRAL			No. de Transacción 062025017655	
Mapa / Parcela	0614U30-814	**Área**	8655.5592 m2	**Perímetro**	422.9798 m
Uso					
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(60686262-00000)DESARROLLADORA PESCARA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA PESCARA, S.A. DE C.V.				
Libro / ins y otros	Sin Antecedente				
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frentes					
Cta Alcaldía					
Dirección	CANTON SAN ANTONIO ABAD, NUMERO S/N, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR				
Colindantes					
Antecedente Catastral	062024073297 en fecha: 07/01/25				
Otros datos	Categoria: 01;				

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"

Instituto Geográfico y del Catastro Nacional
Centro Nacional de Registros
11/03/2025 17:43:02

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





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

COAMSS OPAMSS

San Salvador Centro, 13 de octubre de 2025.

Arquitecta
Diana Sofia Turcios Velásquez
Presente

Expediente No. 0294-2025
Resolución No. 0294-2025

En atención a su solicitud de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN No.0438-2025** del proyecto denominado " **VALTO IGNIS**", en un inmueble propiedad de **DESARROLLADORA PESCARA S.A DE C.V**, ubicado en Prolongación Avenida Masferrer Norte y Pasaje Gavidia, Lotes S/N, Cantón San Antonio Abad, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

Considerando que:

I. El proyecto cuenta con:
- Resolución emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, MARN-NFA1034-2024-R-1058-2024, emitida el 5 de diciembre de 2024, firmada por Carlos Andres Schonenberg Llach, Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental. **Siendo responsabilidad del Titular del terreno, Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución y en el Dictamen Técnico correspondiente.** 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 lo detallado en la resolución emitida por dicha institución.
- Opinión Técnica Favorable emitida por la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), referencia ASA-ADPH-J0015-2024, emitida el 13 de noviembre de 2024.
- Permiso Municipal de Tala y trasplante emitido por la Gerencia Ambiental de la Alcaldía de San Salvador, de fecha 22 de abril de 2025, firmado por Ing. Willian René Hernández Arévalo, dicho permiso concede la tala de 124 especímenes arbóreos dentro del inmueble a desarrollar el proyecto. Siendo responsabilidad del Titular del terreno, Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución.
- Permiso de terracería, Ref. de Expediente: PT-3-2025, emitida por la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro, Zona dos, Distrito Sede San Salvador Centro, notificado el 30 de abril de 2025.
- Permiso de demolición emitida por la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro, Zona dos, Distrito Sede San Salvador Centro, notificado el 26 de febrero de 2025

II. La Ley General de Recursos Hídricos entró en vigencia a partir del 12 de julio de 2022, y entre sus alcances se encuentra la creación de la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), constituyéndola como la instancia superior en materia de recursos hídricos con funciones para autorizar el uso y aprovechamiento del recurso hídrico, permisos de exploración y vertido, así como las autorizaciones u opiniones técnicas sobre la intervención de los bienes de dominio público hidráulico.

III. En el Documento "MEMORIA DE CÁLCULO DE ESTRUCTURAS", de fecha mayo 2025, firmado y sellado por Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152, establece en el apartado 4 que: "*El sistema de protecciones perimetrales será en colindancia por medio de muros enclavados permanentes...Todo elemento relacionado con las contenciones laterales estará desligada de la estructura y no podrá ser apoyada en ninguna de las dos fases, quedara aislada y trabajada en todo momento de forma independiente.*"

IV. En Carta respuesta a observaciones, de fecha 26 de septiembre de 2024, elaborada por River Harrouch S.A de C.V y firmada y sellada por Ing. Moisés Eliam Haroruch Angel con número de registro profesional IC-6067 e Ing. Jose Miguel Mena Menjívar con número de registro profesional IC-2473; indican: "*Caso A…. En esta corrida se demostró que aún con las cargas transmitidas del edificio no se ve comprometida la condición de estabilidad del talud, ya que la zona de transferencia de cargas queda alejada de las zonas de cuñas de falla…*"

V. En el Documento "INFORME DE CLIMATOLOGÍA-HIDROLOGÍA-HIDRÁULICA EDIFICIO VALTO", suscrito bajo la responsabilidad del Ing. Roger Alexander Villeda García, con registro de profesional IC-4796, se analiza el cauce de la Quebrada Los Cojos, así como la obra de paso existente aguas abajo del terreno, para un caudal de 5.5 m³/s; además, se indica que el tirante máximo del cauce es de 0.51 m, en una longitud aproximada de 150 metros lineales, y determinó que la obra de paso existente posee la suficiente capacidad hidráulica para transportar el caudal de la quebrada y del proyecto.

VI. A la fecha en que se emite la presente resolución, el proyecto se emplaza en un inmueble afectado por la continuidad del derecho de vía del Pasaje Gavidia, según la demarcación del alineamiento establecido por esta Oficina en resolución de Línea de Construcción No. 0192-2025.

VII. Las obras de protección de los niveles de terraza de los sótanos del proyecto ha iniciado su construcción a la fecha en que se emite la presente resolución; los cuales se diseñaron bajo la responsabilidad del Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152, como muros tipo soil naling cuyos anclajes son permanentes con longitudes de desarrollo dentro de la poligonal del inmueble según escritura de reunión de inmuebles inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR), no obstante la franja de acera del derecho de vía del Pasaje Gavidia frente al proyecto quedará afectada por dichos anclajes, por lo que es responsabilidad del Titular del Terreno, Titular del Proyecto y Director de Obra verificar que para la Recepción de Obra se cuente con el Visto Bueno por parte del Municipio para los anclajes permanentes bajo la franja de la acera del derecho de vía, garantizando la permanencia de los mismos durante el tiempo a fin de resguardar la seguridad estructural de los muros del proyecto.

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

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

VIII. Esta Oficina ha dado seguimiento al proyecto desde el 19 de septiembre de 2025 hasta la fecha, estableciéndose comunicación vía telefónica, con el profesional responsable del trámite, titular y su equipo técnico; y en la fecha mencionada se emitieron observaciones técnicas preliminares vía plataforma institucional, y comunicadas el mismo día al profesional responsable del trámite y su equipo técnico en reunión presencial en conjunto con coordinador del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano y equipo técnico de esta Oficina; para lo cual, se habilitó la plataforma institucional para que las observaciones fueran superadas, teniendo como fecha límite 26 de septiembre de 2025. En la reunión se abordó, entre otros: Las intervenciones por las descarga del sistema de detención del proyecto en la quebrada Los Cojos, esta Oficina le indicó al Titular que, para proceder al Permiso de Construcción, debía adjuntar al expediente un documento en el que conste que se ha solicitado al Municipio el Permiso Municipal, según lo establecido en el Art.10 de la "Ordenanza de Protección y Conservación de Ríos y Quebradas", publicada en el Diario Oficial No.239, Tomo 365, de fecha 22 de diciembre de 2004, a lo cual el profesional tramitador subió a la plataforma institucional, nota destinada al Consejo Municipal de San Salvador Centro, suscrita por el representante legal de Desarrolladora Pescara S.A de C.V, con sello de recibido por la Gerencia de Desarrollo Urbano.

IX. El proyecto cuenta con resolución favorable de Revisión Vial y Zonificación No. 0026-2024 emitida por esta Oficina, en el cual se revisó el anteproyecto de diseño.

Por tanto, **sin perjuicio de las autorizaciones de las demás instituciones correspondientes y sobre la base de los considerandos de esta resolución, bajo la responsabilidad del titular del terreno, titular del proyecto, director de obra, profesional responsable del diseño estructural del proyecto integral: Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152 y de los demás profesionales a cargo de las diferentes especialidades, de acuerdo a lo establecido en el Art. VII.15 del RLDOTAMSS,** esta Oficina resuelve **OTORGAR** lo detallado a continuación, **SUJETO** a **obtener el visto bueno por parte de la municipalidad para los anclajes permanentes de las obras de estabilización "muros tipo soil nailing" y presentarlo al momento de solicitar la primera recepción de obras de construcción**, además, en lo no contemplado en esta Resolución deberá cumplir con lo estipulado en los trámites previos concedidos por esta Oficina, resoluciones emitidas por otras instituciones, lo establecido en el del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños que en adelante se denominará RLDOTAMSS, en el área estructural a lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador que en adelante se denominará RESESCO y sus normativas técnicas, para lo cual deberá atender de lo siguiente:

1. El proyecto consiste en la construcción de dos edificios de apartamentos de 13 niveles y 4 niveles en sótano destinados a estacionamientos (totalizando 411 plazas de estacionamiento, de las cuales 4 son destinadas para vehículos conducidos o que transportan personas con discapacidad), cuenta con circulaciones verticales (cada uno de los edificios cuenta con: dos elevadores, una escalera principal y una de emergencias), espacios complementarios, tres accesos y salidas por el Pasaje Gavidia, zona de protección (según plano EH-01), e infraestructura hidráulica, incluyendo el sistema de mitigación de impacto hidrológico, cuya responsabilidad del mantenimiento y limpieza corresponderá a los condómines a partir de la Recepción de Obra. El proyecto, incluyendo las intervenciones para la descarga del sistema de detención hacia la quebrada Los Cojos, **queda sujeto al cumplimiento de lo que determine el Permiso Municipal, según lo establecido en el Art.10 de la "Ordenanza de Protección y Conservación de Ríos y Quebradas", y en caso que lo autorizado por la municipalidad difiera de lo aquí aprobado, deberá solicitar la modificación a este Permiso de Construcción presentando las alternativas de solución, siendo exclusiva responsabilidad del Titular del terreno, Titular del proyecto y Director de Obra acatar de forma estricta lo que resuelva la municipalidad, debiendo realizar las gestiones y trámites según corresponda.**
2. Es responsabilidad del Titular del Terreno, Titular del Proyecto y Director de Obra presentar al momento de la Recepción de Obra, el Visto Bueno por parte del Municipio para los anclajes permanentes de las obras de estabilización "muros tipo soil nailing" ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar, según el alineamiento definido en la Línea de Construcción, y visto lo dispuesto en planos, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia, por lo que será responsabilidad del o los propietarios del terreno-proyecto y los responsables del derecho de vía, garantizar la permanencia y resguardar la seguridad estructural de los muros y sus anclajes en el tiempo.
3. Se deberán mantener las condiciones de movilidad y accesibilidad con los asentamientos cercanos, como de la comunidad ubicada sobre el Pasaje Ana Gloria, Condominio Vía Aurora y otras viviendas ubicadas sobre Calle las Granadillas. No se permitirá privatizar el acceso público con el uso de plumas o barreras en la circulación de las servidumbres y accesos antes mencionados, tal como se estableció en la resolución de Calificación de Lugar No.0131-2024.
4. Toda obra que forma parte del proyecto deberá desarrollarse al interior del inmueble con área de 8,035.35 m², según Escritura de reunión de inmuebles inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR). Los anclajes de los muros Soil Nailing, los cuales son de carácter permanentes según documentación técnica y planos, se deberá evitar que se dañen en el tiempo, por lo que no se podrá construir infraestructura sobre la longitud de desarrollo de dichos anclaje; por tanto, cualquier efecto adverso sobre los muros y sus anclajes se **deberá resarcir y/o reconstruir de forma tal que lo afectado garantice la estabilidad y seguridad estructural a costo y cuenta del/los Titulares del proyecto, quien deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios**

www.opamss.org.sv

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

Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS, y contar con la revisión del diseño y supervisión estructural por parte de un ingeniero con especialidad en estructuras y un especialista en geotecnia.

5. El área de construcción es de 31,684.11m², según información presentada en formulario de solicitud, bajo la responsabilidad del Titular, el Director de Obra y de los profesionales responsables de las especialidades.
6. El proyecto cuenta con resolución favorable emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales MARN-NFA1034-2024-R-1058-2024, emitida el 5 de diciembre de 2024, firmada por Carlos Andres Schonenberg Llach, Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental. **Siendo responsabilidad del Titular del terreno, Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución y en el Dictamen Técnico correspondiente.** 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 lo detallado en la resolución emitida por dicha institución.
7. En la zona de protección no podrán realizar obras que alteren la estabilidad del terreno con el objeto de evitar afectación a la quebrada y propiedades vecinas y las ubicadas aguas abajo, asimismo los condóminos tendrán la obligación de mantener en buen estado las obras de protección con que cuente la misma como engramados, canaletas y otros similares.
8. **Deberá atender las notas en color rojo dispuestas en planos, las cuales prevalecerán sobre el resto de planos y especialidades:**
   - 8.1. Al momento de las cimentaciones y en el resto de su ejecución, el proyecto debe contar con control y supervisión in situ por parte de un laboratorio de suelos y materiales y de un profesional idóneo en el área estructural, conforme a lo establecido en el Art. 66 del RESESCO, los que deberán extender las Certificaciones correspondientes al momento de la Recepción de Obra de todo el proyecto, en las que garanticen la estabilidad del proyecto integral, tal como se indica en planos.
   - 8.2. Las rampas de acceso serán únicamente en el ancho del arriate, atendiendo lo establecido en el Art. VI. 8 del RLDOTAMSS, tal como se indica en planos.
   - 8.3. Los espacios del proyecto que no cuenten con ventilación natural, deberán proveerse de ventilación mecánica, disponiendo de las instalaciones eléctricas adecuadas para su funcionamiento conforme al Art.VI.25 del RLDOTAMSS.
   - 8.4. Es responsabilidad del Titular del Terreno, Titular del Proyecto y Director de Obra presentar al momento de la Recepción de Obra, el Visto Bueno por parte del Municipio para los anclajes permanentes de las obras de estabilización "muros tipo soil nailing" ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar según lo definido en la Línea de Construcción, y según dicho alineamiento, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia, por lo que será responsabilidad del o los propietarios del terreno-proyecto y los responsables del derecho de vía, garantizar la permanencia y resguardar la seguridad estructural de los muros y sus anclajes en el tiempo.
   - 8.5. Se deberán mantener las condiciones de movilidad y accesibilidad con los asentamientos cercanos, como de la comunidad ubicada sobre el Pasaje Ana Gloria, Condominio Vía Aurora y otras viviendas ubicadas sobre Calle las Granadillas. No se permitirá privatizar el acceso público con el uso de plumas o barreras en la circulación de las servidumbres y accesos antes mencionados, tal como se estableció en la resolución de Calificación de Lugar No.0131-2024.
   - 8.6. Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta la acumulación de escombros y sedimentos, así como también el azolvamiento en la quebrada Los Cojos y en cualquier infraestructura de aguas lluvias existentes circundantes y aguas abajo del área a intervenir, por lo que, deberá proporcionar limpieza y mantenimiento permanente durante el proceso de construcción y durante el invierno.
   - 8.7. Todos los muros de retención deberán contar con un adecuado sistema de drenaje con el fin de controlar empuje hidrostático, y drenar hacia el sistema interno de drenaje pluvial de la edificación, en atención al Art. VI. 56 del RLDOTAMSS, dichos sistemas deberán ser construidos dentro de los límites de propiedad.
   - 8.8. Por ningún motivo, razón o circunstancia, se permitirá la reducción del ancho natural del cauce de la quebrada Los Cojos, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente del agua, tampoco se permitirá la tala de árboles existentes, en atención a lo definido en el Art. **V.15 Propiedad, Uso y Mantenimiento de las Zonas de Protección, por lo que deberá evitar depositar desechos en la Quebrada.**
   - 8.9. Las áreas verdes deberán contar con la infraestructura mínima para su operatividad y mantenimiento.
   - 8.10. Diferenciar mediante un tratamiento de recubrimiento y señalización, la circulación peatonal en las áreas de estacionamiento, para garantizar la seguridad de los peatones.
   - 8.11. Los servicios sanitarios de los apartamentos, que no cuenten con ventilación natural, deberá proveerlos de ventilación mecánica, disponiendo de las instalaciones eléctricas adecuadas para su funcionamiento conforme al Art.VI.25 del RLDOTAMSS.
   - 8.12. Colocar huellas antideslizantes en gradas y doble pasamanos en escaleras, rampas en cambios de desnivel, y donde el proyecto lo requiera; considerando la "Normativa Técnica Salvadoreña NTS 11.69.01:14. Accesibilidad al Medio Físico, Urbanismo y Arquitectura, Requisitos".

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

8.13. Dado que la sección hidráulica de la obra de paso ubicada aguas abajo del proyecto es pequeña, y que en eventos de lluvia intensos puede generar desbordamientos y afectación a los proyectos e inmuebles aledaños a dicha obra, se requerirá monitorear en caso de arrastre de sedimentos o árboles que puedan ocasionar azolvamientos y bloqueos en la misma, esto tanto en el proceso constructivo como en el funcionamiento.

8.14. Los equipos e instalaciones mecánicas, tales como aire acondicionado, maquinaria, etc., que producen ruidos, vibración u otros que provoquen malestar a los vecinos, deberán estar separados y/ó aislados de tal forma que no se perjudique a las colindancias. En caso de ser necesario, deberá ejecutar las obras adicionales para el aislamiento del ruido con respecto a los colindantes al proyecto, tal como se indica en planos.

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

9. No se permite la caída libre en forma copiosa y directa sobre la acera ni hacia predios vecinos, conforme a lo establecido en el Art. VI.31 del RLDOTAMSS.
10. Será responsabilidad del Ingeniero Electricista realizar las conexiones eléctricas adecuadas cumpliendo con normativas vigentes, garantizando un adecuado funcionamiento integral.
11. Cualquier modificación a lo otorgado en el presente Permiso de Construcción, deberá solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina.
12. Deberá mantener medidas de manejo de la escorrentía superficial y sedimentos del proceso constructivo, con el fin de evitar problemas de erosión e inundación y no afectar las colindancias aguas abajo.
13. **Es responsabilidad del titular del terreno y del titular del proyecto previa intervención contar con todas las autorizaciones requeridas en el marco normativo nacional vigente y presentarlas cuando le sean requeridas; incluyendo el permiso municipal para las intervenciones en la quebrada por la descarga del sistema de detención.**
14. En caso que se genere un impacto al exterior, inmediato al proyecto y aguas abajo a raíz de la ejecución y/o funcionamiento del proyecto, el propietario del terreno y del proyecto deberá generar las obras de mitigación necesarias a su costo y cuenta, y realizar los trámites correspondientes.
15. **Sera responsabilidad del propietario del proyecto y Director de Obra dar fiel cumplimiento a lo establecido en resoluciones emitidas por otras instancias; incluyendo el permiso municipal para las intervenciones por la descarga de las aguas lluvias provenientes del sistema de detención hacia la quebrada y el Visto Bueno de la Municipalidad por los anclajes permanentes de los muros soil nailing,** ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar según lo definido en la Línea de Construcción, y según dicho alineamiento, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia.
16. La veracidad y autenticidad de la información presentada en la documentación y planos anexos a la solicitud del trámite del presente permiso es de exclusiva responsabilidad de la Arquitecta Diana Sofia Turcios Velásquez con número de registro profesional A-4498 y del propietario del proyecto, en atención a lo definido en la LDOTAMSS y su Reglamento.
17. Establecer en la Escritura de Constitución del Régimen de Condominio:
    17.1. Las áreas comunes y privativas atendiendo lo establecido en la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, incluyendo que las áreas recreativas, área de circulación vehicular y peatonal, plazas de estacionamiento para visitas, plazas de estacionamiento para personas con discapacidad, acceso vehicular controlado, caseta de vigilancia, basurero, tapiales y muros perimetrales, sistema de detención de aguas lluvias, son propiedad común, incluyendo el buen funcionamiento de los mismos, y definir la responsabilidad de quien o quienes proporcionaran limpieza y mantenimiento a dicha infraestructura.
    17.2. **Para el conocimiento de los condómines que, los muros ubicados colindantes al Pasaje Gavidia según plano PLA01 son muros tipo Soil Nailing,** los cuales son de carácter permanente según documentación técnica y planos bajo la responsabilidad profesional del Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152, se deberá evitar que se dañen en el tiempo, por lo que no se podrá construir infraestructura sobre la longitud de desarrollo de los anclajes de dichos muros; por tanto, cualquier efecto adverso se **deberá resarcir y/o reconstruir de forma tal que lo afectado se vuelva estable estructuralmente a costo y cuenta de los propietarios presentes o futuros, quien deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS y contar con la revisión del diseño y supervisión estructural por parte de un ingeniero con especialidad en estructuras y un especialista en geotecnia,;** por lo que, deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos.
18. Deberá quedar establecido en las Escrituras de Compraventa de cada apartamento lo siguiente:
    18.1. Las áreas de propiedad privativa y las áreas de carácter común según lo dispuesto en el Art.6 de la Ley de Pisos y Apartamentos, e incluir que la cisterna de agua potable, y cisterna de detención de aguas lluvias son de propiedad común, siendo responsabilidad de los condóminos proporcionarles el mantenimiento y limpieza periódicamente a todas las áreas comunes para garantizar el buen funcionamiento de estas, para toda intervención en elementos secundarios o no estructurales deberá contar con la aprobación de la junta Directiva del Condominio y del profesional especialista correspondiente.

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

18.2. Que el proyecto cuenta con un sistema de detención de aguas lluvias para la descarga controlada de la escorrentía superficial; por lo que, para su buen funcionamiento será responsabilidad de los propietarios de los apartamentos proporcionarle mantenimiento y limpieza.

18.3. En el proyecto y en los apartamentos no se podrán realizar intervenciones, sin contar con la autorización legal de la Asamblea de propietarios del Condominio o quien haga sus veces, y en caso de ser estructurales; además; deberá contar con el análisis de un ingeniero civil especialista en estructuras quien deberá justificar técnicamente la intervención y realizar los trámites correspondientes en esta Oficina; excepto los elementos que forman parte del sistema estructural resistente a cargas lateral, no podrán ser intervenidos.

18.4. **Para el conocimiento de los condómines que, los muros ubicados colindantes al Pasaje Gavidia según plano PLA01 son muros tipo Soil Nailing,** los cuales son de carácter permanente según documentación técnica y planos bajo la responsabilidad profesional del Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152, se deberá evitar que se dañen en el tiempo, por lo que no se podrá construir infraestructura sobre la longitud de desarrollo de los anclajes de dichos muros; por tanto, cualquier efecto adverso se **deberá resarcir y/o reconstruir de forma tal que lo afectado se vuelva estable estructuralmente a costo y cuenta de los propietarios presentes o futuros, quien deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS;** por lo que, deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos

19. El presente permiso de construcción se resuelve bajo la responsabilidad profesional en las diferentes áreas de diseño los cuales firma y sellan en cada una de las especialidades mencionadas y dispuestas en formulario de solicitud: Profesional tramitador, Diseño Urbano, y Diseño Arquitectónico: Arq. Diana Sofia Turcios Velásquez con número de registro profesional A-4498; Director de Obra: Ing. Ana Gregoria Rodríguez de Herrera con número de registro profesional IC-0108; Diseño Estructural: Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152; Diseño Hidráulico: Ing. Roger Alexander Villeda García con número de registro profesional IC-4796; Diseño Eléctrico: Ing. Néstor Waldir Constante Quezada con número de registro profesional IE-1531; Especialista: Ing. Moisés Eliam Harrouch Ángel con número de registro profesional IC-6067;; según consta en formulario, planos y documentos técnicos.

20. **Será Responsabilidad del Director de Obra, cumplir lo siguiente:**

20.1. Notificar por escrito a esta Oficina, la fecha de inicio de las obras, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. VIII.20 RLDOTAMSS.

20.2. Verificar el cumplimiento de lo detallado en las notas en rojo dispuestas en planos y todo lo descrito en esta Resolución; además, deberá atender lo dispuesto en los trámites previos concedidos por esta Oficina, pronunciamientos y resoluciones emitidas por otras instituciones.

20.3. Obtener la Modificación de este Permiso de Construcción, en caso de ser procedente según lo definido en esta resolución

20.4. Obtener el Visto Bueno por parte del Municipio **por los anclajes permanentes de los muros soil nailing,** ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar según lo definido en la Línea de Construcción, y según dicho alineamiento, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia, garantizando la permanencia de los mismos durante el tiempo a fin de resguardar la seguridad estructural de los muros del proyecto.

20.5. Verificar y cumplir lo siguiente: por ningún motivo, razón o circunstancia, se permitirá la reducción del ancho natural del cauce de la quebrada Los Cojos, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente del agua, tampoco se permitirá la tala de árboles existentes, en atención a lo definido en el **Art. V.15 Propiedad, Uso y Mantenimiento de las Zonas de Protección, por lo que deberá evitar depositar desechos en La Quebrada Los Cojos.**

20.6. Verificar que en la zona de protección no se realicen obras que alteren la estabilidad del terreno con el objeto de evitar afectación a la quebrada y propiedades vecinas y las ubicadas aguas abajo, y mantenerlas en buen estado incluyendo los engramados, canaletas y otros similares, hasta que la obra se recepcione, posteriormente será responsabilidad de los Condomines.

20.7. Suscribir en bitácora y verificar el cumplimiento de lo definido en notas en color rojo en planos e indicadas en esta resolución.

20.8. Contar control y supervisión in situ por parte de un laboratorio de suelos y materiales y de un profesional idóneo en el área estructural, conforme a lo establecido en el Art. 66 del RESESCO, y verificar que se atiendan las recomendaciones hechas por dicho laboratorio.

20.9. Verificar que las cimentaciones se construyan en suelos con capacidad soportante adecuada atendiendo lo establecido por el laboratorio de suelos y materiales que realice el control y la supervisión in situ y el profesional responsable del área estructural, en caso de utilizar equipo mecánico durante el proceso de compactación y del mejoramiento de los suelos, deberá regular dicha vibración con el objeto de no dañar la integridad estructural de las edificaciones colindantes y existentes, en atención al Art. VIII.29 Precauciones en la Ejecución de las Obras.

20.10. Proveer de limpieza y mantenimiento de los sistemas de drenaje de aguas lluvias hasta que sean entregadas las obras de construcción, posteriormente su limpieza y mantenimiento será responsabilidad de los Condóminos.

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

20.11. Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta la acumulación de escombros y sedimentos, así como también el azolvamiento de cualquier infraestructura de aguas lluvias circundantes y aguas abajo del área a intervenir, o cualquier desbordamiento en los márgenes de la quebrada sin nombre, por lo que, deberá proporcionar limpieza y mantenimiento permanente durante el proceso de construcción y durante el invierno.
20.12. Deberá considerar algún tipo de protección para evitar cualquier desprendimiento de material y/o caída de algún elemento en altura que pueda causar daño a colindancia o que ponga en peligro la integridad de las personas; al finalizar la construcción deberá retirarse dichas estructuras.
20.13. Verificar que se cumpla con No privatizar el pasaje Gavidia ni restringir el acceso público, por lo que no se permitirá la instalación y/o uso de plumas o barreras en el derecho de vía, tal como se estableció en la resolución de Calificación de Lugar No.0131-2024; es decir, se deberá garantizar la continuidad, mantener el libre acceso y movilidad sobre el Pasaje Gavidia hasta interceptar con el Pasaje Ana Gloria, para utilidad de los asentamientos cercanos, tales como la Comunidad ubicada sobre el Pasaje Ana Gloria, Condominio Vía Aurora y otras viviendas ubicadas sobre Calle las Granadillas.
20.14. De las fallas en la ejecución y/o en la supervisión de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las edificaciones, provenientes de la negligencia y/o deficiencia de su trabajo; por lo que deberá responder ante las autoridades correspondientes, según el Art. VII.15 del Reglamento vigente.
20.15. Cumplir con lo establecido en los Art. VI.38 "Responsabilidad", VI.39 "Seguridad", VI.44 "Materiales y Escombros en la Vía Pública", VI.50 "Protección de Colindancias y Vías Públicas", Arts. VI.52 "Remoción de Materiales" y VII.15. "De las Responsabilidades", todos del RLDOTAMSS.
20.16. Toda transgresión al permiso, falsedad o incumplimiento, se procederá según los Artículos IX. 3 De las Transgresiones, IX.4 Suspensión y Art. IX. 8 demoliciones de obra objetada del RLDOTAMSS.
20.17. Solicitar la Recepción de las Obras de Construcción a la finalización de la ejecución del proyecto, de conformidad al Artículo VIII. 30 de la RLDOTAMSS.

21. Cualquier daño que ocurriere en el proceso de construcción, causado por efectos en la construcción debidamente comprobado u omisiones en los planos y/o documentos, será de exclusiva responsabilidad Civil o Penal del propietario y del profesional responsable, de conformidad a lo que determine la Ley.
22. Se prohíbe la acumulación de escombros, maquinaria o materiales de construcción en las vías públicas en atención a lo definido en el Art. VI.44 del RLDOTAMSS.
23. En caso que se genere un impacto que vulnere la seguridad humana, ya sea en el área a intervenir, en el sector inmediato a las obras y aguas abajo a raíz de la ejecución del proyecto, el propietario del terreno y del proyecto deberá generar las obras de mitigación necesarias a su costo y cuenta, y realizar los trámites correspondientes.
24. El expediente de este permiso cuenta con los siguientes trámites otorgados por esta Oficina: Calificación de Lugar No. 0131-2024, Línea de Construcción No. 0192-2024, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias No. 0291-2025, Revisión Vial y Zonificación No.0026-2024, por lo que será responsabilidad del Titular del proyecto y Director de Obra dar fiel cumplimiento de lo indicado en dichas resoluciones, en lo que no riña con lo establecido en esta resolución y lo establecido en pronunciamiento y resoluciones emitidas por otras instancias.
25. El expediente de este Permiso de Construcción cuenta con la siguiente documentación, en los archivos en formato digital proporcionados por el usuario: Formulario de solicitud de permiso de construcción; Escritura de Reunión de inmuebles inscrita en el Centro Nacional de Registros; Análisis de estabilidad de talud, elaborado por RIVERA-HARRUCH S.A de C.V, referencia E-007-25, de fecha 25 de febrero de 2025, firmado y sellado por Ing. Moisés Eliam Harrouch Angel con número de registro profesional IC-6067 e Ing. José Miguel Mena Menjívar con número de registro profesional IC-2473; Documento de revisión del reporte del estudio geotécnico "SV-024-094", firmado y sellado por Ing. José Miguel Mena Menjívar con número de registro profesional IC-2473, Ing. Moisés Eliam Harrouch Angel con número de registro profesional IC-6067 e Ing. Angel David Calderón Canizales con número de registro profesional IC-6073; Certificado de Factibilidad No. 669/2025 Ref10392, de fecha 28 de mayo de 2025, emitido por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA); Estudio Hidrológico-Hidráulico, de fecha 8/1/2025, firmado y sellado por Ing. Roger Alexander Villeda García con número de registro profesional IC-4796; Memoria de cálculos – Sistema de agua potable, aguas negras y aguas lluvias, de fecha 29/05/2025, firmado y sellado por Ing. Roger Alexander Villeda García con número de registro profesional IC-4796; Memoria de cálculo de estructuras, de fecha mayo 2025, firmado y sellado por Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152; Opinión Técnica Favorable emitida por la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), referencia ASA-ADPH-J0015-2024, emitida el 13 de noviembre de 2024; Resolución emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, MARN-NFA1034-2024-R-1058-2024, emitida el 5 de diciembre de 2024, firmada por Carlos Andres Schonenberg Llach, Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental; Investigación del subsuelo, referencia E-010-24,de fecha 16 de mayo de 2024, elaborado por RIVERA HARROUCH S.A DE C.V, firmado y sellado por Ing. Moises Eliam Harrouch Angel con número de registro profesional IC-6067 e Ing. Angel David Calderón Canizales con número de registro profesional IC-6073; Factibilidad de servicio de energía eléctrica KR-030066-2025, de fecha 27 de marzo de 2025, emitida por CESS S.A de .C.V.; Nota respuesta de fecha 30 de Julio 2025, suscrita por la profesional responsable del trámite; Permiso Municipal de Tala y trasplante emitido por la Gerencia Ambiental de la Alcaldía de San Salvador, de fecha 22 de abril de 2025, firmado por Ing. Willian René Hernández Arévalo; Permiso de terracería, Ref. de Expediente: PT-3-2025, emitida por la Alcaldía Municipal de San

www.opamss.org.sv

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

Salvador Centro, Zona dos, Distrito Sede San Salvador Centro, notificado el 30 de abril de 2025; Permiso de demolición emitida por la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro, Zona dos, Distrito Sede San Salvador Centro, notificado el 26 de febrero de 2025; Memoria de cálculo para estabilización de sótanos, de fecha 09.06.2025, elaborado por RODIO SWISSBORING, firmado y sellado por Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152; Carta respuesta a observaciones, de fecha 26 de septiembre de 2024, suscrita por profesional responsable del trámite; Solvencia; MEMORIA DE CÁLCULO PARA LA ESTABILIZACIÓN DE SÓTANOS DEL PROYECTO VALTO IGNIS, de fecha 01/10/2025 firmado y sellado por Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152; Carta respuesta a observaciones, de fecha 01 de octubre de 2025, suscrita por profesional responsable del trámite.

26. **Al solicitar el trámite de Recepción de Obra, además de lo establecido en el RLDOTAMSS deberá presentar:**
    - 26.1. Bitácora del proceso constructivo, en base a lo establecido en los Art. VIII.22 y el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS, respetando el formato tamaño carta, las hojas enumeradas y selladas por OPAMSS.
    - 26.2. Permiso Municipal, según lo establecido en el Art.10 de la "Ordenanza de Protección y Conservación de Ríos y Quebradas" para las intervenciones por la descarga del sistema de detención hacia la quebrada Los Cojos.
    - 26.3. Visto Bueno por parte del Municipio **por los anclajes permanentes de los muros soil nailing,** ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar según lo definido en la Línea de Construcción, y según dicho alineamiento, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia, garantizando la permanencia de los mismos durante el tiempo a fin de resguardar la seguridad estructural de los muros del proyecto.
    - 26.4. Modificación de este Permiso de Construcción, en caso de ser procedente según lo definido en esta resolución.
    - 26.5. Copia certificada por notario del Régimen de Condominio inscrito en CNR describiendo lo definido en esta resolución.
    - 26.6. Certificación del Cumplimiento de las Medidas de Seguridad contra incendios y planos aprobados por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador.
    - 26.7. Certificación de Buena Obra por parte del laboratorio de suelos que realizo la supervisión in-situ, definiendo que las obras de protección fueron cimentadas en suelos de resistencia adecuada, compactaciones de material de restitución adecuados y obras de cimentación adecuadas, garantizando la estabilidad del proyecto integral desde el punto de vista geotécnico.
    - 26.8. Certificación de Buena Obra extendida por el Director de Obra, haciendo constar que todas las obras se construyeron según lo establecido en planos, diseño presentados, con un proceso constructivo adecuado para proporcionar seguridad al proyecto, utilizando además mano de obra calificada y materiales de buena calidad, apoyando las cimentaciones sobre suelos mejorados conforme recomendaciones del Laboratorio de Geotecnia que efectuó el control y supervisión de Suelos y Materiales in situ, hasta alcanzar la capacidad de carga apropiada, y que en la ejecución de las obras se cumplió con los requerimientos y normas definidas en el RESESCO y sus Normas Técnicas y planos, por lo que garantiza la seguridad estructural y buen funcionamiento del proyecto integral.
    - 26.9. Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área estructural, garantizando que todas las estructuras fueron cimentadas sobre suelos mejorados conforme recomendaciones del Laboratorio de Geotecnia que efectuó el control y supervisión de Suelos y Materiales in situ, hasta alcanzar la capacidad de carga apropiada, que para el diseño y ejecución de las obras se cumplió con lo establecido en las memorias de cálculo estructural, planos y el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO), la Norma Técnica para Diseño por Sismo (NTDS), Norma técnica de Diseño por Viento de El Salvador y la Norma Técnica para Diseño de Cimentaciones y Estabilidad de Taludes de El Salvador, por lo que garantiza la seguridad estructural del proyecto integral, incluyendo las obras de estabilización: muros tipo soil nailing y los muros "Pantalla de pilotes".
    - 26.10. Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área hidráulica, haciendo constar que garantiza el control de las aguas lluvias generadas al interior del proyecto integral, que el volumen de almacenamiento es el requerido para el cumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución de Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias No. 0291-2025, y que garantiza la salida controlada del sistema de detención para el caudal máximo total definido en dicha factibilidad, por lo que se garantiza el buen funcionamiento de toda la red de drenaje incluyendo el sistema de detención, también certifica que las obras de mitigación realizadas en las cárcavas garantizan la estabilidad del terreno en el tiempo, y que ha realizado las recomendaciones de mantenimiento al propietario del terreno y del proyecto para que sea permanente en el tiempo.
27. **El presente Permiso no exonera de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio nacional vigente y presentarlos cuando le sean requeridos, siendo responsabilidad del titular del proyecto dar cumplimiento a lo antes citado.**
28. Colocar placa de 30cm x 30cm en un lugar visible de la fachada, en la cual se especifique el uso y cargas máximas permitidas por cada nivel, según lo estipulado en el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.
29. Este Permiso no podrá ser utilizado como instrumento jurídico para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.
30. En caso de generarse alguna denuncia y/o queja por daños cuyo origen sea adjudicable, con carácter comprobable, al proceso de constructivo del proyecto ejecutado y su funcionamiento, el propietario del proyecto deberá buscar

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

alternativas de solución que se ejecuten de inmediato a cuenta y costo del proyecto mismo, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS.

31. Cualquier impacto adverso no previsto que surja durante la ejecución del proyecto o durante su funcionamiento, será responsabilidad del Titular mitigarlo, atenuarlo o compensarlo y en caso de así requerirse, deberá solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina, sobre la base de lo establecido en el Art. VIII.21 del RLDOTAMSS.
32. Cualquier infraestructura fuera de los límites de propiedad y Línea de Construcción queda fuera de este permiso.
33. En caso de suscitarse algún reclamo o denuncia ciudadana durante el proceso constructivo del proyecto, deberán observarse los lineamientos que al respecto defina la Municipalidad respectiva, como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal y marco legal vigente; caso contrario, las autoridades podrán iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.
34. Posterior a la Recepción de Obra deberá solicitar el **Permiso de Habitar** para su registro en la Municipalidad respectiva.
35. La documentación que integra este expediente se encuentra en versión digital, archivada en OPAMSS con número de resolución N°0438-2025, se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.
36. La presente resolución consta de 04 hojas (frente y vuelto) y 450 planos, ambos en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estos deja sin efecto la presente, a continuación, se detallan los planos por contenido en el anexo 1 de esa resolución.
37. **ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, -ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: TRAMITES@OPAMSS.ORG.SV, Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.**
38. **PUEDE GENERAR INFORME DE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AQUÍ UTILIZADAS, EN EL SIGUIENTE ENLACE https://vol.uanataca.com/detail-validation.signatures%5b0%5d.certificates%5b0**
39. **LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.**

DIOS UNION LIBERTAD

José Eduardo García Rojas

Coordinador del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano, con delegación del Director Ejecutivo, de fecha 06 de enero de 2025

COAMSS OPAMSS

Susan Ivania Durán Saravia

Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

ANEXO 1.

No.	Hoja	Contenido	No.	Hoja	Contenido
1	A0-01	PLANO DE ÁREAS A	226	1519	1519 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA
2	1505	1505 PLANTAS DETALLES -AMENIDADES EXTERIORES	227	1520	1520 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA
3	1505a	1505a PLANTAS DETALLES -AMENIDADES EXTERIORES BARANDAS DE PROTECCION	228	1523	1523 PLANTAS DETALLES - TIPOS DE APARTAMENTOS
4	101	101 PLANTA ARQUITECTÓNICA - CONJUNTO	229	1524	1524 PLANTAS DETALLES - TIPOS DE APARTAMENTOS
5	102	102 PLANTA ARQUITECTONICA T1 - SOTANO 04 Y 03	230	1521	1521 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA
6	103	103 PLANTA ARQUITECTONICA T1 -SOTANO 02 Y 01	231	1522	1522 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA
7	104	104 PLANTA ARQUITECTONICA -CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01	232	1802	1802 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
8	105	105 PLANTA ARQUITECTÓNICA T1 -NIVEL 02 Y 03 AL 07	233	1803	1803 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
9	106	106 PLANTA ARQUITECTÓNICA T1 -NIVEL 8 AL 9 Y NIVEL 10	234	1804	1804 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
10	107	PLANTA ARQUITECTÓNICA T1 -NIVEL 11 Y 12	235	1805	1805 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
11	108	108 PLANTA ARQUITECTÓNICA T1 -NIVEL 13 Y NIVEL CUBIERT	236	1806	1806 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
12	109	109 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 02	237	1807	1807 PLANTAS DETALLES -DETALLES TERRAZAS APARTAMENTOS INFERIORES
13	110	110 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 03 AL 07 Y NIVEL 08 AL 09	238	1808	1808 PLANTAS DETALLES -CERRAMIENTOS METALICOS
14	111	111 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 10 Y 11	239	1809	1809 DETALLES - CERRAMIENTOSMETALICOS
15	112	112 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 12 Y 13	240	1810	1810 DETALLES - ACERAS Y PASAJE VAGIDIA
16	113	113 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 14 Y CUBIERTAS	241	2301	2301 PLANTA RUTA RUTA EVACUACIÓN T1 - SOTANO 04 Y 03
17	PLA01	PLANTA UBICACIONTRATAMIENTOS	242	2302	2302 PLANTA RUTA RUTA EVACUACIÓN T1 - SOTANO 02 Y 01
18	PLA02	ELEVACIONES	243	2303	2303 PLANTA RUTA RUTA EVACUACIÓN - CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01
19	PLA03	SECCIONES Y METODOLOGIA	244	2304	2304 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T1 - NIVEL 02 Y 03 AL 09
20	PLA04	SECCIONES METODOLOGIA Y DETALLES	245	2305	2305 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T1 - NIVEL 10 Y 11
21	F1-S-0001	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 01	246	2306	2306 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T1 - NIVEL 12 Y 13
22	F1-S-0002	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 02	247	2307	2307 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T2 - NIVEL 01
23	F1-S-0003	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 03	248	2308	2308 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T2 - NIVEL 02 AL 08 Y 09
24	F1-S-1001	PLANTA DE CIMENTACIONES+DETALLES	249	2309	2309 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T2 - NIVEL 10 Y 11
25	F1-S-2001	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 01	250	2310	2310 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T2 - NIVEL 12 Y 13
26	F1-S-2002	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 02	251	HVAC-101	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 SÓTANO 04 Y SÓTANO 03

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

27	F1-S-2003	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 03	252	HVAC-102	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 SÓTANO 02 Y SÓTANO 01
28	F1-S-2004	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 04	253	HVAC-103	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 01 Y NIVEL 02
29	F1-S-2005	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 05	254	HVAC-104	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 03 A NIVEL 09 Y NIVEL 10
30	F1-S-2006	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 06	255	HVAC-105	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 11 Y NIVEL 12
31	F1-S-2007	PLANTA DE COLUMNAS	256	HVAC-106	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 13 Y NIVEL 14
32	F1-S-3001	ESTRUCTURA MUROS- HOJA 01	257	HVAC-107	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 15 CUBIERTAS
33	F1-S-3002	ESTRUCTURA MUROS- HOJA 02	258	HVAC-108	CUADROS DE EQUIPOS MECANICOS
34	F1-S-3003	ESTRUCTURA MUROS- HOJA 03	259	HVAC-109	PRESURIZACION DE ESCALERAS T1
35	F1-S-4001	PLANTA DE VIGAS Y LOSA SOTANO 3+DETALLES	260	HVAC-110	PRESURIZACION DE ESCALERAS T2
36	F1-S-4002	ELEVACIONES DE VIGAS+SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3- HOJA 01	261	T1-1900-E-000	DETALLES ELECTRICOS II
37	F1-S-4003	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3 - HOJA 02	262	T1-1900-E-000	DETALLES ELECTRICOS
38	F1-S-4004	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3 - HOJA 03	263	T1-1900-E-001	DIAGRAMA UNIFILAR T1
39	F1-S-4005	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3 - HOJA 04	264	T1-1900-E-002	RED DE TIERRA T1
40	F1-S-4006	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3 - HOJA 05	265	T1-1900-E-003	PARARRAYOS T1
41	F1-S-4007	PLANTA DE VIGAS Y LOSA SOTANO 2 Y SOTANO 1 + DETALLES	266	T1-1900-E-004	CONTROL DE LUCES T1
42	F1-S-4008	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 2 Y SOTANO 1 - HOJA 01	267	T1-1900-E-005	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S01 (T1)
43	F1-S-4009	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 2 Y SOTANO 1 - HOJA 02	268	T1-1900-E-006	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S02 (T1)
44	F1-S-4010	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 2 Y SOTANO 1 - HOJA 03	269	T1-1900-E-007	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S03 (T1)
45	F1-S-4011	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 1 + DETALLES	270	T1-1900-E-008	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S04 (T1)
46	F1-S-4012	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 1 - HOJA 01	271	T1-1900-E-009	ACOMETIDA PRINCIPAL S01 (T1)
47	F1-S-4013	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 1 - HOJA 02	272	T1-1900-E-010	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S01 (T1)
48	F1-S-4014	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 1 - HOJA 03	273	T1-1900-E-011	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S01 (T1)
49	F1-S-4015	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 2 +DETALLES	274	T1-1900-E-012	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S01 (T1)
50	F1-S-4016	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 3 A NIVEL 6 +DETALLES	275	T1-1900-E-013	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S02 (T1)
51	F1-S-4017	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 A NIVEL 6 - HOJA 01	276	T1-1900-E-014	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S02 (T1)
52	F1-S-4018	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 A NIVEL 6 - HOJA 02	277	T1-1900-E-015	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S02 (T1)
53	F1-S-4019	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 7 A NIVEL 10 + DETALLES	278	T1-1900-E-016	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTOS S03 (T1)

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

54	F1-S-4020	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 7 A NIVEL 10- HOJA 01	279	T1-1900-E-017	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTOS S03 (T1)
55	F1-S-4021	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 7 A NIVEL 10- HOJA 02	280	T1-1900-E-018	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTOS S03 (T1)
56	F1-S-4022	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 11+DETALLES	281	T1-1900-E-019	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S04 (T1)
57	F1-S-4023	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 11 - HOJA 01	282	T1-1900-E-020	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S04 (T1)
58	F1-S-4024	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 11 - HOJA 02	283	T1-1900-E-021	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTOS S04 (T1)
59	F1-S-4025	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 12 + DETALLES	284	T1-1900-E-022	ACOMETIDAS N1-N9 (T1)
60	F1-S-4026	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 13 + DETALLES	285	T1-1900-E-023	LUMINARIAS APTOS N1-N9 (T1)
61	F1-S-4027	ELEVACIONES DE VIGAS+SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 13- HOJA 01	286	T1-1900-E-024	LUMINARIAS DE PASILLO N1 (T1)
62	F1-S-4028	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 12 Y NIVEL 13 - HOJA 02	287	T1-1900-E-025	TOMACORRIENTES APTOS - PASILLO Y EMERGENCIA N1 (T1)
63	F1-S-4029	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 14 Y NIVEL 15 + DETALLES	288	T1-1900-E-026	LUMINARIAS LOBBY+COWORKING (T1)
64	F1-S-4030	EACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 14 Y NIVEL 15 - HOJA 01	289	T1-1900-E-027	TOMACORRIENTES LOBBY+COWORKING (1)
65	F1-S-5001	DETALLES TIPICOS DE ESTRUCTURA SECUNDARIA	290	T1-1900-E-028	LUMINARIAS DE PASILLO N2-N9 (T1)
66	F1-S-5002	CORTES DE MURO ESTRUCTURA SECUNDARIA	291	T1-1900-E-029	TOMACORRIENTE DE APTOS - PASILLO Y EMERGENCIA N2-N9 (T1)
67	F1-S-5003	PLANTA ESTRUCTURA SECUNDARIA NIVEL 3 A NIVEL 9	292	T1-1900-E-030	ACOMETIDAS N10 (T1)
68	F1-S-7001	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 01	293	T1-1900-E-031	LUMINARIAS APTOS N10 (T1)
69	F1-S-7002	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 02	294	T1-1900-E-032	LUMINARIAS DE PASILLO N10 (T1)
70	F1-S-7003	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 03	295	T1-1900-E-033	TOMACORRIENTES DE APTOS Y PASILLO N10 (T1)
71	F1-S-7004	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 04	296	T1-1900-E-034	LUMINARIAS + TOMACORRIENTES GAME ROOM N10 (T1)
72	F1-S-7005	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 05	297	T1-1900-E-035	ACOMETIDAS N11-N12 (T1)
73	F1-S-7006	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 06	298	T1-1900-E-036	LUMINARIAS APTOS N11-N12 (T1)
74	F1-S-7007	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 07	299	T1-1900-E-037	LUMINARIAS DE PASILLO N11-N12 (T1)
75	F1-S-8001	ESTRUCTURA CUARTO DE BOMBEO, CISTERNA INCENDIOS Y CISTERNA AP	300	T1-1900-E-038	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N11-N12 (T1)
76	F1-S-8002	ESTRUCTURA CISTERNA ELEVADA	301	T1-1900-E-039	LUMINARIAS+TOMACORRIENTES CHET C HITCKEN N13 (T1)
77	F2-S-0001	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 01	302	T1-1900-E-040	LUMINARIAS EXTERIOR (NPT)
78	F2-S-0002	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 02.	303	T1-1900-E-041	TOMACORRIENTE EXTERIOR (NPT)
79	F2-S-0003	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 03	304	T1-1900-E-042	CUADRO DE CARGA T1
80	F2-S-1001	PLANTA DE CIMENTACION + DETALLES	305	T1-1900-E-043	CUADRO DE CARGAS T1-2
81	F2-S-2001	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 01	306	T2-1900-E-000	DETALLES ELÉCTRICOS T2
82	F2-S-2002	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 02	307	T2-1900-E-000	DETALLES ELÉCTRICOS II (T2)

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

83	F2-S-2003	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 03	308	T2-1900-E-001	DIAGRAMA UNIFILAR T2
84	F2-S-2004	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 04	309	T2-1900-E-002	RED DE TIERRA T2 (S03)
85	F2-S-2005	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 05	310	T2-1900-E-003	PARARRAYOS T2
86	F2-S-2006	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 06	311	T2-1900-E-004	CONTROL DE LUCES T2
87	F2-S-2007	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 07	312	T2-1900-E-005	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S00 (T2)
88	F2-S-3001	ESTRUCTURA MUROS-HOJA 01	313	T2-1900-E-006	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S01 (T2)
89	F2-S-3002	ESTRUCTURA MUROS-HOJA 02	314	T2-1900-E-007	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S02 (T2)
90	F2-S-3003	ESTRUCTURA MUROS-HOJA 03	315	T2-1900-E-008	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S03 (T2)
91	F2-S-3004	ESTRUCTURA MUROS-HOJA 04	316	T2-1900-E-009	ACOMETIDA PRINCIPAL S00 (T2)
92	F2-S-4001	PLANTA DE VIGAS Y LOSA SOTANO 2 +DETALLES	317	T2-1900-E-010	LUMIMNARIAS ESTACIONAMIENTO S00 (T2)
93	F2-S-4002	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3-HOJA 01	318	T2-1900-E-011	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S00 (T2)
94	F2-S-4003	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3-HOJA 02	319	T2-1900-E-012	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S00 (T2)
95	F2-S-4004	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 1 Y SOTANO 00 +DETALLES	320	T2-1900-E-013	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S01 (T2)
96	F2-S-4005	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 1 Y SOTANO 00 - HOJA 01	321	T2-1900-E-014	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S01 (T2)
97	F2-S-4006	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 1 Y SOTANO 00 - HOJA 02	322	T2-1900-E-015	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S01 (T2)
98	F2-S-4007	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 2 + DETALLES	323	T2-1900-E-016	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S02 (T2)
99	F2-S-4008	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 - HOJA 01	324	T2-1900-E-017	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S02 (T2)
100	F2-S-4009	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 - HOJA 02	325	T2-1900-E-018	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S02 (T2)
101	F2-S-4010	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 - HOJA 03	326	T2-1900-E-019	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S03 (T2)
102	F2-S-4011	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 3 A NIVEL 5+ DETALLES	327	T2-1900-E-020	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S03 (T2)
103	F2-S-4012	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 3 A NIVEL 5 - HOJA 01	328	T2-1900-E-021	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S03 (T2)
104	F2-S-4013	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 3 A NIVEL 5 - HOJA 02	329	T2-1900-E-022	ACOMETIDAS N2-N9 (T2)
105	F2-S-4014	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 6 A NIVEL 8+ DETALLES	330	T2-1900-E-023	LUMINARIAS APTOS N2-N9 (T2)
106	F2-S-4015	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 6 A NIVEL 8 - HOJA 01	331	T2-1900-E-024	LUMINARIAS DE PASILLO N2-N9 (T2)
107	F2-S-4016	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 6 A NIVEL 8 - HOJA 02	332	T2-1900-E-025	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N2-N9 (T2)

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

108	F2-S-4017	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 9 Y NIVEL 10+ DETALLES	333	T2-1900-E-026	ACOMETIDAS N10 (T2)
109	F2-S-4018	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 9 Y NIVEL 10- HOJA 01	334	T2-1900-E-027	LUMINARIAS APTO N10 (T2)
110	F2-S-4019	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 9 Y 10 NIVEL 8 - HOJA 02	335	T2-1900-E-028	LUMINARIAS DE PASILLO N10 (T2)
111	F2-S-4020	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL11+ DETALLES	336	T2-1900-E-029	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N10 (T2)
112	F2-S-4021	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 11- HOJA 01	337	T2-1900-E-030	LUMINARIAS + TOMACORRIENTES FIRE LOUNGE N10 (T2)
113	F2-S-4022	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 11- HOJA 02	338	T2-1900-E-031	ACOMETIDAS N11 (T2)
114	F2-S-4023	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL12+ DETALLES	339	T2-1900-E-032	LUMINARIAS APTOS N11 (T2)
115	F2-S-4024	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 12- HOJA 01	340	T2-1900-E-033	LUMINARIAS DE PASILLO N11 (T2)
116	F2-S-4025	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 12- HOJA 02	341	T2-1900-E-034	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N11 (T2)
117	F2-S-4026	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL13 Y NIVEL 14+ DETALLES	342	T2-1900-E-035	LUMINARIAS + TOMACORRIENTE GLINT N11 (T2)
118	F2-S-4027	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 13 Y NIVEL 14- HOJA 01	343	T2-1900-E-036	ACOMETIDAS N12-N13 (T2)
119	F2-S-4028	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 13 Y NIVEL 14- HOJA 02	344	T2-1900-E-037	LUMINARIAS APTOS N12-N13 (T2)
120	F2-S-4029	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL15 Y NIVEL 16+ DETALLES	345	T2-1900-E-038	LUMINARIAS DE PASILLO N12-N13 (T2)
121	F2-S-4030	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 15- HOJA 01	346	T2-1900-E-039	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N12-N13 (T2)
122	F2-S-5001	DETALLES TIPICOS DE ESTRUCTURA SECUNDARIA	347	T2-1900-E-040	ACOMETIDAS N14 (T2)
123	F2-S-5002	CORTES DE MURO ESTRUTCURA SECUNDARIA	348	T2-1900-E-041	LUMINARIAS APTOS N14 (T2)
124	F2-S-5003	PLANTA ESTRUCTURA SECUNDARIA NIVEL 2 A NIVEL 8	349	T2-1900-E-042	LUMINARIAS DE PASILLO N14 (T2)
125	F2-S-7001	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 01	350	T2-1900-E-043	TOMACORRIENTES DE APTOS Y PASILLO N14 (T2)
126	F2-S-7002	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 02	351	T2-1900-E-044	LUMINARIAS + TOMACORRIENTES SKY LOUNGE N14 (T2)
127	F2-S-7003	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 03	352	T2-1900-E-047	CUADRO DE CARGA T2-1
128	F2-S-7004	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 04	353	T2-1900-E-048	CUADRO DE CARGA T2-2
129	F2-S-7005	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 05	354	T1-S04-1900-SD-014	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S4 (T1)
130	F2-S-8001	ESTRUCTURA CISTERNA ELEVADA	355	T1-S04-1900-SD-005	SISTEMA CONTRAINCENDIO S4 (T1)
131	A0-02	PLANO DE ÁREAS B	356	T1-S03-1900-SD-004	SISTEMA CONTRAINCENDIO S3 (T1 y T2)
132	A0-03	PLANO DE POLILINEAS SOTANO 04	357	T1-S02-1900-SD-003	SISTEMA CONTRAINCENDIO S2 (T1 y T2)
133	A0-04	PLANO DE POLILINEAS SOTANO 03	358	T1-S01-1900-SD-002	SISTEMA CONTRAINCENDIO S1 (T1 y T2)
134	A0-05	PLANO DE POLILINEAS SOTANO 02	359	T1-N1-1900-SD-006	SISTEMA CONTRAINCENDIO N1 al N9 (T1)
135	A0-06	PLANO DE POLILINEAS SOTANO 01	360	T1-N1-1900-SD-015	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N1 al N9 (T1)
136	A0-07	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 1 (TORRE 1) Y SOTANO 0 (TORRE 2)	361	T1-N10-1900-SD-007	SISTEMA CONTRAINCENDIO N10 (T1)

www.opamss.org.sv

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

137	A0-08	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 2 (TORRE 1 Y TORRE 2)	362	T1-N10-1900-SD-016	SISTEMAS DE CCTV LOBBY + COWORKING N1 (T1)
138	A0-09	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 3 (TORRE 1 Y TORRE 2)	363	T1-N10-1900-SD-017	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N10 (T1)
139	A0-10	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 4 (TORRE 1 Y TORRE 2)	364	T1-N11-1900-SD-008	SISTEMA CONTRAINCENDIO N11 y N12 (T1)
140	A0-11	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 5 (TORRE 1 Y TORRE 2)	365	T1-N11-1900-SD-018	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N11 y N12 (T1)
141	A0-12	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 6 (TORRE 1 Y TORRE 2)	366	T1-N13-1900-SD-009	SISTEMA CONTRAINCENDIO NIVEL 13 (T1)
142	A0-13	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 7 (TORRE 1 Y TORRE 2)	367	T1-N13-1900-SD-019	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N13 (T1)
143	A0-14	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 8 (TORRE 1 Y TORRE 2)	368	T2-S03-1900-SD-024	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S3 (T1 y T2)
144	A0-15	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 9 (TORRE 1 Y TORRE 2)	369	T2-S02-1900-SD-023	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S2 (T1 y T2)
145	A0-16	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 10 (TORRE 1 Y TORRE 2	370	T2-S01-1900-SD-022	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S1 (T1 y T2)
146	A0-17	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 11 (TORRE 1 Y TORRE 2)	371	T2-S00-1900-SD-021	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S0 (T2)
147	A0-18	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 12 (TORRE 1 Y TORRE 2)	372	T2-S00-1900-SD-020	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO S0 (T2)
148	A0-19	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 13 (TORRE 1 Y TORRE 2)	373	T2-N1-1900-SD-029	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N1 al N9 (T2)
149	A0-20	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 14 Y 15 (TORRE 2)	374	T2-N1-1900-SD-025	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO N1 al N9 (T2)
150	CNJ-S-1002	ESTRUCTURA GIMNASIO + DETALLES	375	T2-N8-1900-SD-026	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO N10 (T2)
151	CNJ-S-1003	ESTRUCTURA GIMNASIO SECCION	376	T2-N8-1900-SD-030	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N10 (T2)
152	CNJ-S-1004	ESTRUCTURA SALON SOCIAL + DETALLES	377	T2-N9-1900-SD-027	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO N11 y N12 (T2)
153	CNJ-S-1005	ESTRUCTURA SALON SOCIAL DETALLES + SECCION	378	T2-N10-1900-SD-028	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO N13 (T2)
154	CNJ-S-1006	ESTRUCTURA MURO DE CONTENCION	379	T2-N10-1900-SD-031	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N11 y N12 (T2)
155	CNJ-S-1007	ETALLE ESTRUCTURAL DE CISTERNA	380	T2-N12-1900-SD-032	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N13 (T2)
156	IH-31	SISTEMA CONTRA INCENDIOS SOTANO 4 - T1	381	IH-01	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 4 - T1
157	IH-32	SISTEMA CONTRA INCENDIOS SOTANO3	382	IH-02	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 3
158	IH-33	SISTEMA CONTRA INCENDIOS SOTANO 2	383	IH-03	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 2
159	IH-34	SISTEMA CONTRA INCENDIOS SOTANO 1	384	IH-04	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 1
160	IH-35	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 1 - T1	385	IH-05	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 1 - T1
161	IH-36	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 2 AL 9- T1	386	IH-06	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 2 AL 9- T1
162	IH-37	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 10- T1	387	IH-07	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 10- T1
163	IH-38	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 11 Y 12 - T1	388	IH-08	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 11 Y 12 - T1
164	IH-39	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 13 - T1	389	IH-09	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 13 - T1
165	IH-48	SISTEMA CONTRA INCENDIOS ISOMETRICO - T1	390	IH-45	SISTEMA AGUA POTABLE ISOMETRICO -T1
166	IH-49	DETALLES HIDRÁULICOS SISTEMA CONTRA INCENDIOS	391	IH-01	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 01-T2

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

167	IH-30	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 13 - T2	392	IH-02	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 1 AL 8 - T2
168	IH-26	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 1 AL 8 - T2	393	IH-03	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 9- T2
169	IH-27	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 9- T2	394	IH-04	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 10 - T2
170	IH-28	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 10 - T2	395	IH-05	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 11 Y 12 - T2
171	IH-29	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 11 Y 12 - T2	396	IH-06	SISTEMA AGUA POTABLENIVEL 13 - T2
172	114	114 SECCIONES 01 - CONJUNTO	397	IH-07	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 14 - T2
173	115	115 SECCIONES 02 - CONJUNTO	398	EH-01	MANCHA DE INUNDACIÓN, QUEBRADA LOS COJOS, EDIFICIO MASFERRER
174	116	116 ELEVACIONES 01 - CONJUNTO	399	IH-29	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 3
175	117	117 ELEVACIONES 02 - CONJUNTO	400	IH-30	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 4 - T1
176	301	301 ACOTADO - SOTANO 04 Y 03	401	IH-20	SISTEMA AGUAS LLUVIAS TECHOS - T1
177	302	302 ACOTADO - SOTANO 02 Y 01	402	IH-21	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 13 - T1
178	303	303 ACOTADO T1 - CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01	403	IH-22	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 12 - T1
179	304	304 ACOTADO T1 - NIVEL 02 Y NIVEL 03 AL 07	404	IH-23	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 11 - T1
180	305	305 ACOTADO T1 - NIVEL 08 AL 09 Y NIVEL 10	405	IH-24	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 10- T1
181	306	306 ACOTADO T1 - NIVEL 11 Y 12	406	IH-25	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 2 AL 9- T1
182	307	307 ACOTADO T1 - NIVEL 13 Y CUBIERTAS	407	IH-26	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 1 - T1
183	308	308 ACOTADO T2 - NIVEL 02	408	IH-27	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 1
184	309	309 ACOTADO T2 - NIVEL 03 AL 07 Y NIVEL 08 AL 09	409	IH-28	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 2
185	310	310 ACOTADO T2 - NIVEL 10 Y 11	410	IH-47	SISTEMA AGUAS LLUVIAS ISOMÉTRICO GENERAL
186	311	311 ACOTADO T2 - NIVEL 12 Y 13	411	IH-16	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL AZOTEA - T2
187	312	312 ACOTADO T2 - NIVEL 14 Y CUBIERTAS	412	IH-17	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 13 - T2
188	701	701 PLANTA DE ACABADOS - SÓTANO 04 Y 03	413	IH-18	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 11 Y 12 - T2
189	702	702 PLANTA DE ACABADOS -SÓTANO 02 Y 01	414	IH-19	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 11 Y 12 - T2
190	703	703 PLANTA DE ACABADOS T1 -CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01	415	IH-20	SISTEMA AGUAS LLUVIASNIVEL 10 - T2
191	704	704 PLANTA DE ACABADOS T1 -NIVEL 02 Y 03 AL 07	416	IH-21	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 8 AL 2 - T2
192	705	705 PLANTA DE ACABADOS T1 -NIVEL 08 AL 09 Y 10	417	IH-22	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 9 - T2
193	706	706 PLANTA DE ACABADOS T1 - NIVEL 11 Y 12	418	IH-23	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 1 AL 8 - T2
194	707	707 PLANTA DE ACABADOS T1 - NIVEL 13 Y CUBIERTAS	419	IH-24	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 1 - T2
195	708	708 PLANTA DE ACABADOS T2 - NIVEL 02	420	IH-08	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 13 - T2
196	709	709 PLANTA DE ACABADOS T2 - NIVEL 03 AL 07 Y 08 AL09	421	IH-09	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 13 - T2
197	710	710 PLANTA DE ACABADOS T2 -NIVEL 10 Y 11	422	IH-10	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 10 - T2
198	711	711 PLANTA DE ACABADOS T2 -NIVEL 12 Y 13	423	IH-11	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 9- T2

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

COAMSS OPAMSS

Resolución de Permiso de Construcción No. 0438-2025 de fecha 13 de octubre de 2025.

199	712	712 PLANTA DE ACABADOS T2 -NIVEL 14 Y CUBIERTAS	424	IH-12	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 1 AL 8 - T2
200	901	901 CIELOS REFLEJADOS -CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01	425	IH-13	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 1 AL 8 - T2
201	902	902 CIELOS REFLEJADOS - NIVEL 02 Y 03 AL 07	426	IH-14	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 1 AL 8 - T2
202	903	903 CIELOS REFLEJADOS T1 - NIVEL 08 AL 09 Y 10	427	IH-15	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 1 - T2
203	904	904 CIELOS REFLEJADOS T1 - NIVEL 11 Y 12	428	IH-10	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 13 - T1
204	905	905 CIELOS REFLEJADOS T1 - NIVEL 12 Y 13	429	IH-10	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 13 - T1
205	906	906 CIELOS REFLEJADOS T2 - NIVEL 02 Y 03 AL 7	430	IH-11	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 12 - T1
206	907	907 CIELOS REFLEJADOS T2 - NIVEL 08 AL 09 Y 10	431	IH-12	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 11 - T1
207	908	908 CIELOS REFLEJADOS T2 - NIVEL 11 Y 12	432	IH-13	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 10- T1
208	909	909 CIELOS REFLEJADOS T2 - NIVEL 13, 14 Y GYM	433	IH-14	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 2 AL 9- T1
209	1501	1501 PLANTAS DETALLES -GENERALES	434	IH-15	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 1 - T1
210	1502	1502 PLANTAS DETALLES -GENERALES	435	IH-16	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 1
211	1503	1503 PLANTAS DETALLES -NUCLEOS DE ESCALERAS TORRE 01 Y 02	436	IH-17	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 2
212	1504	1504 PLANTAS DETALLES -NUCLEOS DE ESCALERAS TORRE 01 Y 02	437	IH-18	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 3
213	1506	1506 PLANTAS DETALLES - GYM Y FIRE PIT CON CUBIERTA	438	IH-19	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 4 - T1
214	1507	1507 PLANTAS DETALLES	439	IH-46	SISTEMA AGUAS NEGRAS ISOMETRICO - T1
215	1508	1508 PLANTAS DETALLES - FIRE PIT Y DECK FLOTANTE	440	SE-00	PROPUESTA DE SEÑALIZACION GENERAL
216	1509	1509 PLANTAS DETALLES - ESCALERAS EXTERIORES	441	SE-01	PLANTA DE SEÑALIZACIÓN VIAL SÓTANO 03 Y SÓTANO 04
217	1510	1510 PLANTA DETALLES - PET GYM	442	SE-02	PLANTA DE SEÑALIZACIÓN VIAL SÓTANO 02 Y SÓTANO 01
218	1511	1511 PLANTA DETALLES - PET GYM	443	SE-03	PLANTA DE SEÑALIZACIÓN VIAL ESTACIONAMIENTO NIVEL 1 Y SOTANO 0
219	1512	1512 PLANTAS DETALLES - ÁREAS COMUNES	444	PER-00	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 00
220	1513	1513 PLANTAS DETALLES - ÁREAS COMUNES	445	PER-01	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO ESC.1:200 01
221	1514	1514 PLANTAS DETALLES -AMENIDADES	446	PER-02	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 02
222	1515	1515 PLANTAS DETALLES -AMENIDADES TORRES	447	PER-03	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 03
223	1516	1516 PLANTAS DETALLES -AMENIDADES TORRES	448	PER-04	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 04
224	1517	1517 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA	449	PER-05	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 05
225	1518	1518 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA	450	PER-06	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 06

FOMULARIO AMBIENTAL PROCESO CATEGORIZACION
PROYECTO "VALTO IGNIS"

- Nombre de Entidad: Desarrolladora Pescara S.A. DE C.V.
- Actividad, obra o proyecto a realizar: Vivienda, hotel, comercio u oficinas
- Nombre del proyecto: Valto Ignis
- Monto de inversión: $ 25,000,000
- Breve descripción del proyecto: **Consiste en la construcción y posterior funcionamiento de un Condominio vertical habitacional identificado como "Valto Ignis". El proyecto ocupará una superficie total de 8,131.79 m²; estará formado por los siguientes espacios: Edificio 1, Edificio 2, Equipamiento social, Área verde recreativa y amenidades, Área verde, Zona de protección. Se aclara: (i) En trámites previos con OPAMSS y ANDA, el proyecto se nombro como "Apartamentos Masferrer CI", también fue nombrado como "Apartamentos Valto", sin embargo, dichas factibilidades corresponden al proyecto "Valto Ignis" propiedad de la sociedad Desarrolladora Pescara S.A. de C.V., (ii) La factibilidad de Línea de Construcción y factibilidad para drenaje de aguas lluvias fue gestionada para uno de los inmuebles que conforma el proyecto, siendo este el motivo por el cual el área indicada en dichas factibilidades es menor al área presentada en este formulario. (iv) En el Estudio hidrologico – hidráulico se utilizo para el proyecto el nombre de "Edificio Masferrer", sin embargo, aclaramos que este estudio corresponde al proyecto "Valto Ignis". (v) El levantamiento de árboles incluyo árboles con DAP menor a 20 cm, es por ello que se observa una diferencia de 5 árboles entre los datos indicados en este formulario y los datos presentados en plano. (vi) En respuesta a la consulta sobre el número de niveles de sótano, se indicó que no existen niveles de sótano. Sin embargo, es importante aclarar que el proyecto contempla cuatro niveles de semisótanos. Esta aclaración se realiza para evitar confusiones y precisar la naturaleza de los niveles ubicados bajo el nivel de la calle.**
- Municipio donde está ubicado el proyecto: San Salvador
- Dirección del proyecto: **Prolongación Avenida Masferrer Norte y Pasaje Gavidia, Lote S/N, cantón San Antonio Abad, municipio y departamento de San Salvador.**

- Ubicación proyecto:



- Ingrese el nombre del titular del proyecto: Desarrolladora Pescara S.A. DE C.V.

- ¿El inmueble donde se pretende ejecutar el proyecto ha tenido alguna resolución ambiental emitida por el MARN?: No

- Área del inmueble: 8,131.79 m²

- Área de huella del proyecto: 8,131.79 m²

-

- Especifique el tipo de tenencia del inmueble: Propiedad

- Adjunte escritura: Se adjunta escritura de compraventa

- ¿El proyecto es del sector público?: No

- ¿El proyecto requiere vías de acceso?: No

- ¿Especifique la cantidad de días en un año que operara el proyecto durante la etapa de funcionamiento? 365

- Cantidad de árboles con diámetro de altura al pecho (DAP) mayor o igual a 20 cm en el área del proyecto: 84

- Cantidad de árboles a talar con DAP mayor o igual a 20 cm: 38

- Cantidad de árboles con diámetro de altura al pecho (DAP) mayor o igual a 50 cm: 30

- Cantidad de árboles a talar con DAP mayor o igual a 50 cm: 11

- Cantidad de arbustos existentes: 0

- Cantidad de arbustos a talar: 0

- ¿Se ha observado la existencia de flora o fauna amenazada o en peligro de extinción?: No

- ¿Se requerirá reubicación de población?: No

- Altura máxima de talud más desfavorable proyectado: 3.00

- Pendiente máxima de talud más desfavorable proyectado: 30 grados

- Volumen de desalojo (m3): 10,651.55

- La ejecución del proyecto requerirá uso de explosivos: No

- Tipo de abastecimiento de agua: Conexión a red existente (ANDA)

- Demanda media diaria para etapa de construcción (lt/seg): 0.20

- Demanda media diaria de agua para etapa de funcionamiento (lt/seg): 1.57

- ¿Cuenta con factibilidad para el abastecimiento de agua?: Si

- Adjunte factibilidad para el abastecimiento de agua: Certificado de Factibilidad con Obra Hidráulica No. 592/2023 Ref3815

- Si el proyecto es autoabastecido ¿Cuenta con carta de no afectación de ANDA?: No

- Si el proyecto es autoabastecido ¿Cuenta con un estudio hidrogeológico?: No

- Caudal de aguas residuales (m3/día): 108.52

- Punto de descarga de aguas residuales ordinarias: Alcantarillado

- Tipo de tratamiento de aguas ordinarias: Conexión a red existente

- ¿Cuenta con factibilidad de descarga de las aguas residuales ordinaria para el caudal propuesto?: Si

- Adjunte factibilidad de descarga de las aguas residuales ordinarias: Certificado de Factibilidad con Obra Hidráulica No. 592/2023 Ref3815

- Especifique si el proyecto generara aguas residuales de tipo especial: No

- Tipo de manejo ALL: Descarga propia a cuerpo receptor

- ¿Explique cómo?: Las aguas lluvias se colectarán mediante red de tuberías PVC, estas serán conducidas a un sistema de detención, el cual descargará en la quebrada Los Cojos según lo señalado por OPAMSS en la Factibilidad de Drenajes de Aguas Lluvias. En el punto de descarga se prevé la construcción de cabezal de descarga con gradas disipadoras.

- Coordenadas: X=473,864.674, Y=288,427.689

- ¿Cuenta con factibilidad de drenaje de aguas lluvias?: Si

- Adjunte factibilidad de drenaje de aguas lluvias: Expediente No. 0115

- Especifique el tipo de tratamiento de desechos sólidos comunes: Servicio de recolección

- ¿Requerirá de tratamiento de desechos peligrosos?: No

- ¿Cuenta con una carpeta técnica del proyecto incluyendo planos?: Si

- Adjunte carpeta técnica:
  1. Descripción del proyecto y cálculo de compensación ambiental
     Anexo 1. Planos
  2. Estudio hidrológico – hidráulico
  3. Estudio de suelos.

4. Planta con memoria de terracería
5. Informe de validación de árboles
6. Factibilidad emitida por MIDES para la disposición final del descapote y material terreo de desalojo.

- ¿Cuenta con factibilidad de calificación de lugar?: Si

- Adjunte factibilidad de Calificación de lugar: Resolución No. 0131-2024

- ¿Cuenta con factibilidad de línea de construcción?: Si

- Adjunte factibilidad de línea de construcción: Resolución No. 0125-2023

- ¿Cuenta con factibilidad de servicio de recolección y disposición final de desechos sólidos comunes?: No

- Especifique el uso de la edificación: Edificios (Hotel, comercio, oficinas y vivienda)

- Número de niveles de sótano: 0

- ¿Cuántos lotes por hectárea tendrá la edificación?: Con densidad mayor de 41 (lotes/h)



- ¿El proyecto incorpora almacenamiento de sustancias, desechos y/o residuos con características de peligrosidad?: No

FOTOGRAFÍAS

















FOTOGRAFIAS

















Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico



ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO- ECONÓMICO

ELABORADO PARA EL FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO DOS (FTIRTIZ 2)

Respecto al proyecto de desarrollo de dos torres de apartamentos: "VALTO - IGNIS", ubicado en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.

Noviembre de 2025

Actualizado al 21 de noviembre de 2025

Elaborado por:

Lic. Ricardo Arturo Andino Gutiérrez

CONTENIDO

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO 4
   a. Identificación del Proyecto 4
      i. Nombre del Proyecto 4
      ii. Ubicación General del Proyecto 4
      iii. Tipo de Proyecto 5
   b. Destino del Proyecto 7
   c. Estatus Actual del Proyecto 7
   d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio 7
   e. Análisis de la Ubicación del Proyecto 9
      i. Ubicación Geográfica 9
      ii. Opciones de Ubicación 10
      iii. Resultados del análisis de la ubicación del proyecto: 13
   f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada 14
   g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto 16
2. ESTUDIO DE MERCADO 17
   a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto 18
      i. Fuerzas de Mercado 18
      ii. Definición de Política de Demanda 19
   b. Análisis del Mercado Meta 21
   c. Análisis de Precio y Sensibilidad 22
   d. Análisis de Factores de Oferta 23
      i. Disponibilidad y Tipo de Inmuebles 23
   e. Análisis de la Competencia Actual y Potencial 28
   f. Pautas de Comercialización 28
   g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio 30
3. RIESGOS DEL PROYECTO 32

a. Riesgos de las Proyecciones Financieras 32
b. Riesgo de Siniestros 33
c. Riesgo de Ubicación 34
d. Riesgo de Financiamiento 35
e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción 36
f. Riesgos Derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicio Complementarios en el Proyecto 37
g. Riesgos Asociados a la Contracción de la Demanda en el Mercado Inmobiliario de El Salvador 38
h. Riesgo Ambiental 39
i. Riesgo legal 40
4. ASPECTOS TÉCNICOS 42
a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas 42
i. Descripción del Proyecto 42
b. Cuadro de Valores 52
c. Levantamiento Topográfico 53
d. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos 55
i. PLANOS ARQUITECTÓNICOS 55
ii. PLANOS ESTRUCTURALES 77
iii. PLANOS ELÉCTRICOS 83
iv. PLANOS HIDRÁULICOS 88
e. Estudio del Impacto Ambiental 93
f. Estudio de Suelos 94
g. Resolución de Permiso de Construcción 96
5. ASPECTOS LEGALES 98
a. Propiedad del Inmueble 98
b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inmueble 98
c. Ficha Catastral y Certificación Extractada 99
d. Informe de los Contratos Suscritos 100
6. ASPECTOS FINANCIEROS 101
a. Determinación del Punto de Equilibrio 101

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos 102
c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción 103
d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto 103
e. Programa de la Obra y Plan de Inversión 104
f. Proyecciones de Ventas e Ingresos 104
g. Proyecciones de Costos y Gastos 104
h. Flujos de Inversión y Rentabilidad 105
i. Justificación del Plazo 107
j. Avalúo de los Inmuebles 107
k. Lineamientos para el Financiamiento 107
7. CONCLUSIÓN 108
8. ANEXOS 109
a. Resolución de permiso de construcción 109

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

a. Identificación del Proyecto

i. Nombre del Proyecto

El proyecto habitacional en desarrollo se ha denominado "VALTO - IGNIS". Este será desarrollado en dos fases de construcción cuyas especificaciones técnicas se detallan en el cuarto numeral del presente informe. Y el proyecto se desarrollará dentro de un Fondo de Titularización de Inmuebles, acorde a la Ley de Titularización de Activos.

ii. Ubicación General del Proyecto

El proyecto se desarrollará en inmueble ubicado en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.

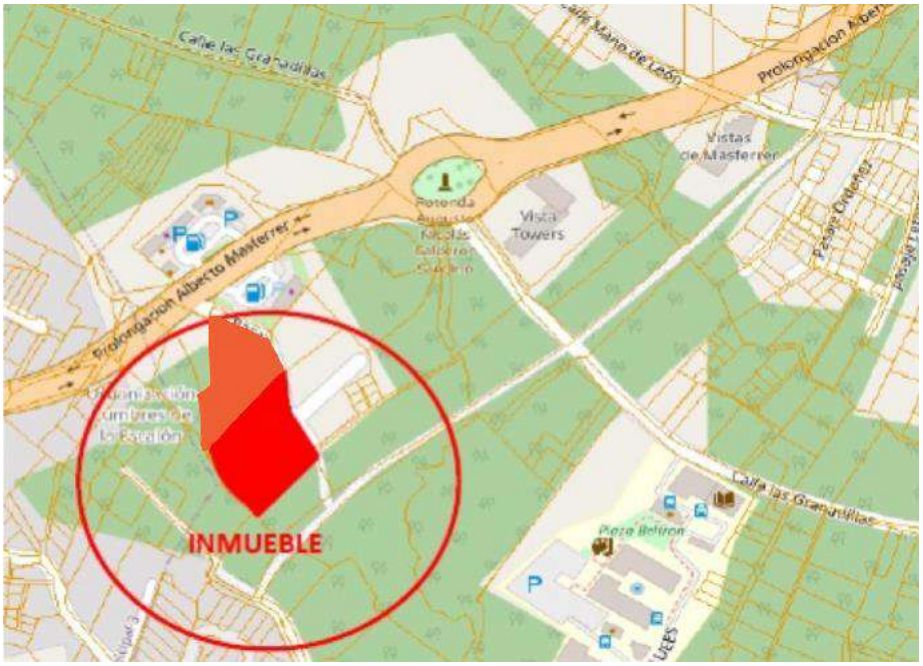


Ilustración. Esquema ubicación del inmueble del proyecto, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

El terreno posee un área ocho mil treinta y cinco punto treinta y cinco metros cuadrados (8,035.35 m^2), con matrícula número 0686262-00000 (SEIS CERO SEIS OCHO SEIS DOS SEIS GUIÓN CERO CERO CERO CERO CERO.



Ilustración. Esquema de ubicación del proyecto, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

El terreno está ubicado en zona urbanizada con topografía alomada y semi plana. El terreno está ubicado en zona de desarrollos residenciales, cuenta con un acceso por medio de calle de pavimento en buen estado de mantenimiento. A la fecha de elaboración del presente estudio, el terreno no cuenta con construcciones o mejoras permanentes. Además, la ubicación estratégica del inmueble, cercana a importantes vías de circulación, gasolineras, iglesias, farmacias, entre otros, lo convierte en un punto ideal para el desarrollo de los apartamentos.

iii. Tipo de Proyecto

El complejo consta de 2 torres habitacionales a desarrollarse en dos fases. La primera torre cuenta con 12 niveles de apartamentos: 9 niveles con 9 apartamentos cada uno (81 apartamentos) y 3 niveles con 8 apartamentos cada uno (24 apartamentos). Adicionalmente, cuenta con un nivel dedicado a áreas sociales, conformando una torre de 13 niveles. Mientras que la segunda torre cuenta con 13 niveles de apartamentos, 8 niveles con 9 apartamentos por nivel (72 apartamentos), un nivel con 8 apartamentos, 3 niveles con 7 apartamentos por nivel (21 apartamentos), y un nivel con 4 apartamentos. Cada torre tiene un total de 105 apartamentos, resultando en un proyecto compuesto por 210 unidades habitacionales. El área privativa total alcanza los quince mil seiscientos treinta y tres puntos treinta metros cuadrados (15,633.30 m^2).

El proyecto contará además con cuatro niveles de semi sótanos en cada torre, con una capacidad de estacionar 411 vehículos para todo el proyecto y donde también se ubicarán los cuartos de máquinas, cisternas y equipamiento de áreas comunes.

Las amenidades estarán distribuidas de la siguiente manera para cada uno de los edificios:

- En el nivel 1 contará con co-working, salón social y gimnasio.
- En nivel 10 contará con un Firepit (gatero o brasero diseñado para usarse en exteriores) y un salón de juegos.
- En nivel 11 contará con una ludoteca.
- En nivel 13 contará con un Chef Kitchen y Sky Lounge

Sobre el ingreso a las Torres, el proyecto cuenta con 4 niveles de estacionamientos, el ingreso a cada nivel es a través de una rampa, que conecta el pasaje Gavidia a cada uno de los niveles de estacionamientos. Esta infraestructura considerará un sistema de acceso seguro, cómodo y con sistema de ventilación natural a los estacionamientos para los habitantes de cada torre, valiéndose para ello de la topografía del terreno. Para cada apartamento tendrá designado uno o dos estacionamientos, dependiendo si es un apartamento con una, dos o tres habitaciones.

De esta manera, se tiene proyectado 4 tipos de apartamentos con estacionamientos de la siguiente manera: 48 apartamentos con 1 habitación y 1 parqueo; 24 apartamentos con 2 habitaciones y 1 parqueo; 112 apartamentos con 2 estacionamientos; y 26 apartamentos con 3 habitaciones y 2 parqueos. Los 64 parqueos restantes serán destinados para visitantes del condominio, con lo que se completan los 411 parqueos totales del proyecto.

Tipo de apartamentos	Cantidad de Apartamentos	Cantidad de Parqueos
1 habitación + 1 parqueo	48	48
2 habitaciones + 1 parqueo	23	23
2 habitaciones + 2 parqueo	113	224
3 habitaciones + 2 parqueo	26	52
Parqueos de visita	NA	64
Total general	**210**	**411**

b. Destino del Proyecto

El proyecto es de carácter habitacional con construcción de vivienda vertical. Las torres contarán con diversas amenidades; por ejemplo: gimnasio, juegos infantiles, salón de eventos, salón lúdico, área de co-work, área para entrega de repartidores, zonas de mascotas y áreas verdes con senderos para el uso de los residentes.

c. Estatus Actual del Proyecto

El pasado mayo 2025 se realizó una ceremonia simbólica de colocación de la primera piedra del proyecto. En esta ocasión, el director comercial de Calidad Inmobiliaria, René López menciona que VALTO - IGNIS es más que un desarrollo habitacional; es una propuesta que nace desde un concepto profundo: la transformación, la energía y la vitalidad que representa el fuego.[1]

El proyecto actualmente está en proceso de construcción, habiendo concluido la fase de obtención de permisos y en proceso de obras de terracería y cimientos del proyecto. Además, éste se encuentra con un avance de obra del 9.2%, acorde a lo informado por el perito valuador GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS, S.A. DE C.V., en su informe del 20 de octubre de 2025.

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

d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio

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

- **Identificación del Mercado Objetivo:** se refiere al grupo específico de clientes a los que el proyecto dirige sus servicios y sobre los que enfoca sus esfuerzos de

[1] https://www.laprensagrafica.com/economia/Valto-Ignis-marca-un-nuevo-estilo-de-vida-en-San-Salvador-con-la-vision-de-Calidad-Inmobiliaria-20250530-0012.html

promoción y venta. Este se define a través de un estudio de mercado que conlleva un análisis de las características demográficas, tendencias de mercado. En el segundo numeral del presente documento se muestra la metodología y resultados del estudio de mercado.

- **Los desarrollos o propiedades similares que hay actualmente en el mercado y como afectan estos a los precios a requerir:** se realiza un análisis comparativo de propiedades similares a la seleccionada para el desarrollo del proyecto habitacional. Se determinan las características más relevantes y se definen ponderaciones y puntuaciones para las mismas para determinar la idoneidad del inmueble seleccionado. En el segundo numeral del presente informe se presenta el análisis comparativo de propiedades.
- **Nivel de desempeño de la competencia:** se examinan competidores directos que ya existan en la proximidad del proyecto habitacional, o incluso proyectos futuros, que pueden surgir como potenciales competidores en el corto plazo. Permite identificar oportunidades y amenazas en el mercado, evaluar el rendimiento relativo de la empresa para ajustar las estrategias comerciales en consecuencia. Respecto a este mismo se amplía en el segundo numeral del presente informe, en el apartado de competencia potencial.
- **Desempeño Financiero Proyectado:** se exponen los aspectos financieros relacionados al proyecto detallando supuestos utilizados en las proyecciones de ingresos y gastos. Asimismo, se presentan resultados obtenidos de una simulación de Montecarlo como parte del análisis de sensibilidad de los resultados financieros. Respecto a este mismo se amplía en el sexto numeral del presente informe.
- **Riesgos de los inversionistas:** en el presente informe 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 igualmente los mitigantes implementados para reducir la exposición de los inversionistas y, así, 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

i. Ubicación Geográfica

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto es estratégica e idónea para el desarrollo del proyecto habitacional. Está ubicado en una zona aledaña a grandes concentraciones poblacionales y a carreteras que unen núcleos urbanos importantes.

En 2005 se realizó la construcción de la calle "prolongación Avenida Masferrer Norte" la cual permitió la conexión entre la Colonia Escalón y la zona norte de San Salvador. Esto permitió que urbanísticamente se hayan activado la venta de las fincas de la zona para fines de desarrollo de proyectos residenciales. En 2016, la alcaldía de San Salvador firmó un convenio con empresas constructoras para atraer inversión a la zona y para la mejora de espacios públicos[2]. Además, a 2019, OPAMSS mencionó que en los últimos 10 años habían sido aprobados 30 proyectos de construcción, tales como: gasolineras, centros comerciales, casas y apartamentos[3].

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

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

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

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

- IDEAL: 25 puntos
- MUY BUENO: 20 puntos

---

[2] https://www.diariocolatino.com/comuna-firma-convenio-para-atraer-inversion-a-la-zona-masferrer-norte/#google_vignette

[3] https://www.eleconomista.net/economia/El-Salvador-30-proyectos-en-Masferrer-Norte-en-la-ultima-decada-20191114-0010.html

- BUENO: 15 puntos
- REGULAR: 10 puntos
- MALO: 5 puntos
- MUY MALO: cero puntos

ii. Opciones de Ubicación

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

Opción A: Inmueble en CANTON SAN ANTONIO ABAD

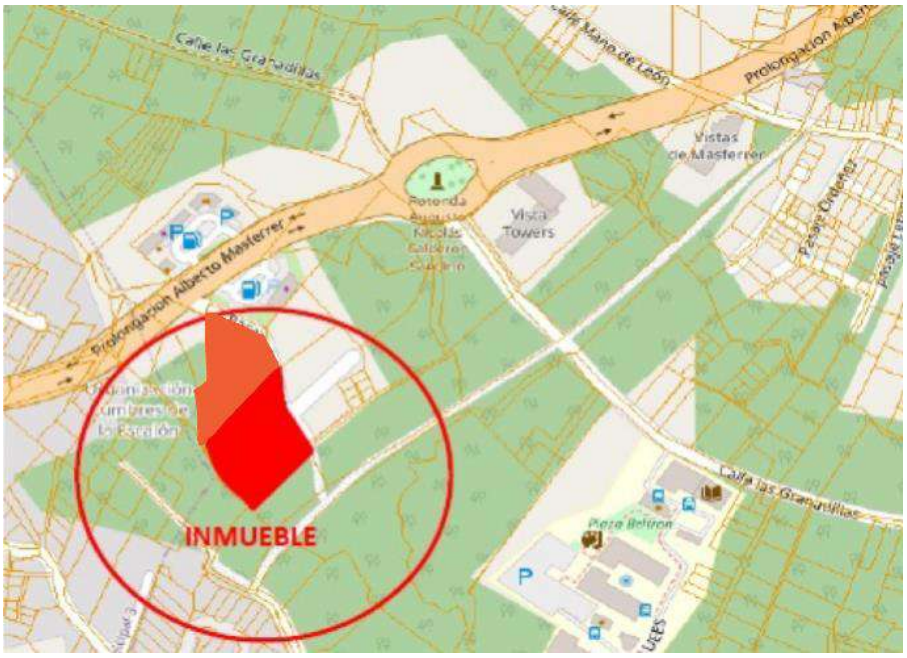


Ilustración. Esquema ubicación del inmueble del proyecto, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

Para el análisis de la Opción A, inmueble en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR, se tomaron datos de avalúo proporcionados por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

Área: 11,496.98 v^2 (8,035.35 m^2), desglosada por:

Ubicación: CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.

Topografía: ligeramente ondulada con pendientes suaves que descienden en dirección norte–sur y oeste–este.

Precio Total: USD$1,000,000.00.

Características: Densidad urbana relativamente alta: muchas viviendas, comercios y tránsito. Buen acceso a servicios públicos: agua, luz, colegios, restaurantes, transporte. Variaciones en calidad de pavimentación y drenaje: algunas calles podrían estar deterioradas, especial cuidado en temporadas de lluvias por cárcavas. Zonas mixtas: residencial más comercio ligero, ciertos locales cerca de avenidas principales.

Opción B: Inmuebles en Residencial El Tanque



Ilustración. Esquema ubicación de los inmuebles ofertados por Rental Administración de Propiedades El Salvador.

Para el análisis de la Opción B, inmuebles en Residencial El Tanque, se tomaron datos de información propuesta por la empresa Rental Administración de Propiedades El Salvador en su página web. [4]

Área: 5,499.50 v^2 (3,843.57 m^2), desglosada por:

- Inmueble 1,156.97 v^2 (808.60 m^2);
- Inmueble 2: 1,145.51 v^2 (800.59 m^2).
- Inmueble 3: 1,160.09 v^2 (810.78 m^2).
- Inmueble 4: 2,036.93 v^2 (1,423.60 m^2).

[4] https://rentalelsalvador.com/venta-de-4-terrenos-residenciales-a-950-mts-de-prolongacion-avenida-masferrer/

Ubicación: 950 metros de la Avenida Masferrer Norte, a la altura del Club "The Rooftop", Calle al Volcán, Municipio de San Salvador Centro, Departamento De San Salvador, El Salvador.

Topografía: alomada y con sectores semi planos.

Precio Total: USD$373,140.15

- Inmueble 1: Precio de USD$86,772.75, a una razón de USD$75 por v^2 (USD$107.31 por m^2);
- Inmueble 2: Precio de USD$85,913.25, a una razón de USD$75 por v^2 (USD$107.31 por m^2).
- Inmueble 3: Precio de USD$98,607.65, a una razón de USD$85 por v^2 (USD$101.62 por m^2).
- Inmueble 4: Precio de USD$101,846.50, a una razón de USD$50 por v^2 (USD$71.54 por m^2).

Características: Cuenta con factibilidad de energía eléctrica, agua potable y servicios de telecomunicaciones en el sector. La recolección de desechos sólidos está a cargo de la Alcaldía de San Salvador. El acceso es a través de calle de tierra en buen estado, a 950 metros de la Prolongación de la Avenida Masferrer Norte, por calle de tierra en buen estado, lo que permite conexión rápida hacia vías principales y centros comerciales cercanos.

Opción C: Inmueble en Colonia Escalón detrás de Portal Tierras Altas y Residencial Altibes



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

Para el análisis de la Opción C, inmueble en Colonia Escalón detrás de Portal Tierras Altas y Residencial Antibes, se tomaron datos de información propuesta por la empresa Propi El Salvador en su página web.[5]

Área: 21,413 v^2 (14,965.46 m^2).

Ubicación: Detrás de Portal Tierras Altas y Residencial Altibes, Colonia Escalón, Municipio de San Salvador Centro, Departamento De San Salvador, El Salvador.

Topografía: alomada, con sectores semi planos.

Precio Total: USD$1,600,000.00, a razón de USD$74.72 por v^2 (USD$106.91 por m^2).

Características: Cuenta con factibilidad de energía eléctrica, agua potable y servicios de telecomunicaciones disponibles en la zona. La recolección de desechos sólidos está a cargo de la Alcaldía de San Salvador. El acceso es por calle pavimentada en buen estado, desde la Prolongación de la Avenida Masferrer Norte, lo que permite conexión rápida hacia vías principales, zonas comerciales y residenciales cercanas. La topografía del terreno es alomada, con sectores semi planos, facilitando su desarrollo para proyectos residenciales de mediana o gran escala.

iii. Resultados del análisis de la ubicación del proyecto:

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

El análisis anterior demuestra que se ha seleccionado la ubicación más apropiada para el desarrollo del proyecto, siendo la Opción A, en la ubicación de CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD,

[5] https://www.propilatam.com/sv/venta/terreno/san-salvador/terreno-en-colonia-escalon-departamento-de-san-salvador/3425

SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR. La opción reúne los atributos y características necesarias para asegurar el óptimo desarrollo de las dos torres de apartamentos, y sus respectivos accesos al proyecto.

f. Descripción de la Zona del Proyecto Seleccionada

El presente apartado tiene como fin responder a las siguientes interrogantes:

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

El proyecto se localiza sobre la Prolongación de la Avenida Masferrer Norte, en el sector de la Colonia Escalón, Municipio de San Salvador Centro y Departamento de San Salvador, El Salvador. La ubicación corresponde a una de las zonas de mayor plusvalía y desarrollo urbano de la capital, caracterizada por un uso mixto que combina edificaciones residenciales de mediana y alta densidad, oficinas corporativas, centros comerciales, restaurantes, instituciones educativas y servicios médicos. El entorno inmediato refleja un crecimiento urbano consolidado, con una marcada tendencia hacia proyectos inmobiliarios de uso habitacional y comercial, lo cual posiciona estratégicamente al proyecto dentro de un corredor de alta demanda.

El inmueble cuenta con frente hacia una de las principales vías de circulación de la zona alta de San Salvador, la Prolongación de la Avenida Masferrer Norte, considerada un eje estratégico que conecta con el Bulevar Diego de Holguín, el Anillo Periférico y las principales arterias de la ciudad. El acceso se realiza por calle pavimentada en buen estado, de doble sentido y con infraestructura de servicios urbanos instalada. Adicionalmente, se observan proyectos de construcción recientes y en ejecución en el sector, lo que refuerza la dinámica de valorización inmobiliaria, el mejoramiento de la conectividad y la consolidación del área como un polo de desarrollo habitacional y comercial de alto nivel.

La ubicación del Proyecto VALTO se encuentra en una de las zonas residenciales más exclusivas y de mayor plusvalía de San Salvador, ofrece un entorno ideal para la venta de apartamentos. El área combina la tranquilidad y seguridad propias de la Colonia Escalón con la cercanía a centros comerciales, restaurantes, colegios, hospitales y

principales vías de acceso, lo que garantiza una alta demanda habitacional. Estas características permiten anticipar un mercado favorable para la comercialización de unidades residenciales, respaldado por la creciente preferencia de inversionistas y familias que buscan propiedades con valor sostenible en el tiempo y con un entorno urbano consolidado.

Es importante considerar que el inmueble destinado al Proyecto VALTO IGNIS dispone de acceso a los principales servicios públicos de la zona, entre ellos energía eléctrica y agua potable, con factibilidad de conexión a las redes de drenaje pluvial y sanitario, así como a los sistemas de telecomunicaciones. Además, cuenta con cobertura de servicios municipales de recolección de desechos sólidos y acceso a infraestructura urbana en buen estado, lo que garantiza las condiciones necesarias para el adecuado desarrollo y operación del proyecto.

Por otro lado, acorde al estudio de suelos presentado por la empresa Rivera Harrouch, el terreno en general es de topografía irregular con desniveles que van formando vaguadas que concluyen en su punto más bajo (costado noroeste) con la quebrada de invierno Los Cojos. Su superficie se encuentra cubierta por vegetación irregular entre árboles y arbustos de diferentes tipos, clases y tamaños. Además, acorde al reporte geofísico presentado por Terracon, S.A., empresa que se dedica al estudio de suelos en Guatemala, en informe de noviembre 2024, se concluyó que la construcción del proyecto presentado es viable desde el punto de vista geotécnico.

A la fecha, no se ha registrado ninguna oposición ni objeción por parte de las comunidades o residentes colindantes al desarrollo de VALTO IGNIS. El proyecto se encuentra ubicado en una zona consolidada de San Salvador, rodeada de desarrollos residenciales, comerciales y de servicios, lo que facilita su integración con el entorno urbano existente. Las colindancias inmediatas incluyen propiedades residenciales y comercios de mediana escala, así como vías de acceso principales, lo que garantiza que la operación del proyecto no interfiera significativamente con la dinámica de la comunidad. Además, el diseño y la planificación de Valto Ignis han considerado medidas de mitigación de impacto, incluyendo manejo de tránsito, ruido durante la construcción y control de desechos, con el fin de mantener una relación armoniosa con los vecinos.

En conclusión, el proyecto VALTO IGNIS es apropiado para el sitio, ya que se encuentra en una zona urbana consolidada de San Salvador con alta conectividad y accesibilidad a vías principales, lo que lo hace idóneo para vivienda vertical. La propiedad elegida se considera la mejor disponible dentro del área por su ubicación estratégica, proximidad a servicios, comercios y centros educativos, y por su potencial de valorización. Además, el terreno cuenta con acceso a todos los servicios básicos, incluyendo agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y telecomunicaciones. Hasta la fecha, la comunidad vecina ha mostrado aceptación positiva del desarrollo, sin reportes de objeciones, lo que indica que el proyecto se integra de manera armónica al entorno existente.

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

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

Rubro	Asignado	PAÍS
Diseño arquitectónico	OA-X	Guatemala
Diseño Estructural	Soluciones Sísmicas Integrales	Guatemala
Diseño Eléctrico	COBE, S.A. de C.V.	El Salvador
Diseño Hidráulico	Villeda Ingenieros	El Salvador
Diseño Mecánico	CONSERCA, S.A. de C.V.	El Salvador
Construcción	Grupo NABLA	El Salvador
Supervisión	Ing. Elia Margarita Marciano Segura	El Salvador
Comercialización	Calidad Inmobiliaria	El Salvador

2. ESTUDIO DE MERCADO

VALTO IGNIS es un proyecto inmobiliario de vivienda vertical desarrollado por Calidad Inmobiliaria, empresa reconocida por su trayectoria en el desarrollo de espacios innovadores y sostenibles en la región. El proyecto se desarrolla en inmueble ubicado en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR. Esta es una de las zonas de mayor desarrollo urbano y plusvalía de la capital. Actualmente, se encuentra en etapa de construcción y comercialización.

El concepto de VALTO IGNIS se centra en ofrecer un estilo de vida moderno, funcional y seguro, combinando la comodidad de la vida vertical con el bienestar de los espacios verdes y amenidades de alto nivel. El proyecto busca fomentar la integración social y el equilibrio entre el entorno natural y urbano.

Entre sus características destacan:

- Cantidad de niveles: El complejo consta de 2 torres habitacionales. La primera torre cuenta con 12 niveles de apartamentos, 9 niveles con 9 apartamentos cada uno (81 apartamentos) y 3 niveles con 8 apartamentos cada uno (24 apartamentos). Adicionalmente, cuenta con un nivel dedicado a áreas sociales, conformando una torre de 13 niveles. Mientras que la segunda torre cuenta con 13 niveles de apartamentos, 8 niveles con 9 apartamentos por nivel (72 apartamentos), un nivel con 8 apartamentos, 3 niveles con 7 apartamentos por nivel (21 apartamentos), y un nivel con 4 apartamentos. Cada torre tiene un total de 105 apartamentos, resultando en un proyecto compuesto por 210 unidades habitacionales.
- Unidades habitacionales: 210 apartamentos distribuidos en tres tipologías diferentes.
- Áreas comunes y amenidades: gimnasio, piscina, coworking, rooftop, área de BBQ, salón social y espacios pet friendly.
- Seguridad: accesos controlados, sistema de videovigilancia y parqueos privados.
- Ubicación estratégica: cerca de centros comerciales, colegios, hospitales y vías principales.

Su propuesta de valor consiste en ser el primer desarrollo de vivienda vertical de Calidad Inmobiliaria en El Salvador, diseñado para quienes buscan una experiencia residencial contemporánea, eficiente y conectada con el entorno urbano.[6]

Las entregas de la primera torre están planificadas para marzo de 2027 y la segunda torre inicia sus entregas en julio 2027 finalizando su proceso de venta en marzo 2028.

a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto

i. Fuerzas de Mercado

En la zona metropolitana de San Salvador se observa un entorno de demanda creciente por vivienda vertical impulsado por la expansión urbana, la limitada disponibilidad de terrenos para desarrollos horizontales y la concentración de servicios en corredores urbanos, con mayor cercanía a comercios, oficinas y oferta educativa, lo que favorece a proyectos como VALTO IGNIS. El Censo del año 2024 confirma un incremento poblacional y una mayor urbanización que refuerzan la base de demanda en la capital con una población nacional de 6,029,976 habitantes, según resultados preliminares, distribuidos por 2,848,527 hombres y 3,181,449 mujeres. Lo anterior, significa una razón Hombre/ Mujer del 89.5, es decir, que por cada 100 mujeres que habitan en El Salvador, hay 89.5 hombres.[7]

El mercado local muestra una preferencia creciente por apartamentos modernos y de uso mixto, tendencia reforzada por análisis sectoriales y reportes del mercado inmobiliario. De esta manera, la vivienda en altura se posiciona como respuesta a necesidades de movilidad, seguridad y amenidades integradas, acorde a artículo presentado por Colliers. Además, los desarrollos en altura presentados responden al crecimiento de la población urbana y a la escasez de terrenos en los centros de las ciudades, como San Salvador y Santa Tecla. Por ende, el panorama inmobiliario de El Salvador para el año 2025 es prometedor, aunque persisten ciertos desafíos como la

---

[6] https://www.laprensagrafica.com/economia/Calidad-Inmobiliaria-presento-VALTO-IGNIS-su-innovador-proyecto-residencial-en-El-Salvador-20240603-0053.html

[7] https://geoportal.bcr.gob.sv/pages/teg-poblaci%C3%B3n

volatibilidad económica e inflación global, lo cual afectaría los niveles de inversión extranjera y los costos de endeudamientos.[8]

En línea y en paralelo a los desafíos mencionados, hay diferentes factores que afectan los precios de venta y alquiler, lo que puede aumentar el costo de los productos ofrecidos, y reducir la rentabilidad del proyecto. Además, lo anterior puede elevar las barreras de entrada para segmentos con menor poder adquisitivo, donde la comercialización puede verse afectada por la dinámica de ajustes de precios y especulación.[9] Para este punto, es clave establecer una clara estrategia de mercadeo y cumplir con la proyección de ventas de los apartamentos.

Por otro lado, acorde al portal especializado en el sector inmobiliario, Habitaro, los comportamientos del consumidor para el año 2026, son con preferencia en que los proyectos cuenten con diferentes amenidades como gimnasio, coworking, áreas verdes. Además, para la compra de inmuebles es importante valorar la seguridad, los mantenimientos y servicios ofrecidos, que favorecen una propuesta vertical con servicios integrados. No obstante, la sensibilidad a precios y la competencia de oferta vertical reciente obligan a un posicionamiento claro en tipologías, precios y la inclusión de diferentes servicios para optimizar ocupación y rotación.[10]

En conclusión, se observa un incremento sostenido en la demanda de apartamentos verticales en la zona metropolitana debido al aumento del tráfico vehicular, la reducción de terrenos disponibles y la preferencia por la proximidad a servicios, lo que hace a VALTO IGNIS una oferta alineada con las tendencias de mercado, aunque su éxito dependerá de la competitividad de precios, accesibilidad al crédito y la calidad de sus amenidades.

ii. Definición de Política de Demanda

VALTO IGNIS se ubica en una de las zonas más consolidadas y de mayor desarrollo urbano del país. El sector se caracteriza por su alta conectividad, concentración de

---

[8] https://www.colliers.com/es-sv/art%C3%ADculos/tendencias-inmobiliarias-para-el-salvador-en-2025

[9] https://www.laprensagrafica.com/economia/Especulacion-domina-mercado-inmobiliario-en-El-Salvador-afirman-expertos-20240509-0090.html

[10] https://habitaro.com/invertir-vivienda-el-salvador-2026/

servicios y constante crecimiento en proyectos de vivienda vertical y comercial. En sus alrededores se encuentran centros comerciales, supermercados, restaurantes, colegios, hospitales y bancos, lo que garantiza comodidad y accesibilidad para los residentes.

El proyecto contará con diversas amenidades orientadas al estilo de vida contemporáneo, entre ellas gimnasio, piscina, área de coworking, rooftop, salón social, área de BBQ y espacios pet friendly, todas validadas conforme a las preferencias de la demanda local e internacional interesada en residencias modernas y funcionales. Asimismo, el área de coworking ha sido diseñado de manera moderna y funcional, adaptada a las nuevas dinámicas laborales que priorizan la flexibilidad y el trabajo remoto. Este espacio ofrecerá conectividad, confort y privacidad para quienes buscan un ambiente profesional dentro del mismo entorno residencial. El salón social, por su parte, está pensado para la convivencia comunitaria, con diseño multifuncional que permitirá celebrar eventos familiares, talleres o actividades recreativas.

Con respecto a la localización del proyecto, su ubicación es estratégica al encontrarse a pocos minutos de importantes vías como el Bulevar Los Próceres, Avenida Jerusalén, Bulevar del Hipódromo y la Carretera Panamericana, lo que permite una movilización ágil hacia los principales puntos de la ciudad y zonas de desarrollo corporativo. Esta conectividad, sumada a la cercanía con áreas de alta plusvalía y zonas financieras, constituye uno de los principales atractivos del proyecto.

El entorno presenta un dinamismo sostenido en inversión privada y pública, evidenciado por la ejecución de nuevos proyectos residenciales, corporativos y comerciales en el corazón de San Salvador. La zona donde se ubica VALTO IGNIS se ha convertido en un punto estratégico para el desarrollo inmobiliario, impulsado por su cercanía a centros de trabajo, universidades, hospitales, supermercados y áreas de recreación. Esta concentración de servicios ha incrementado el atractivo del área tanto para inversionistas como para compradores finales, generando un entorno urbano moderno, activo y con alto potencial de valorización.

El crecimiento sostenido del sector inmobiliario en la capital refleja una tendencia clara hacia la densificación urbana, motivada por la escasez de terrenos disponibles para desarrollos horizontales y el aumento de la población en edad productiva. Las familias jóvenes y profesionales buscan cada vez más soluciones habitacionales que combinen ubicación, seguridad y amenidades, favoreciendo la consolidación de la vivienda

vertical como la opción más viable y eficiente. A esto se suma una infraestructura vial en mejora constante, con proyectos de ampliación y mantenimiento que fortalecen la conectividad interna de la ciudad.

Por su parte, la preferencia por la vivienda vertical también responde a un cambio en los estilos de vida y patrones de consumo. Los residentes valoran cada vez más el acceso a servicios en un mismo entorno, la sostenibilidad de los espacios y la posibilidad de vivir cerca de su lugar de trabajo o estudio. En este contexto, VALTO IGNIS se posiciona como una alternativa moderna que responde a esas nuevas necesidades, ofreciendo un equilibrio entre funcionalidad, diseño y calidad de vida.

En conclusión, VALTO IGNIS se presenta como un proyecto alineado con la evolución del mercado urbano de San Salvador, integrando diseño arquitectónico, ubicación estratégica y amenidades de alto nivel. Su propuesta no solo satisface la demanda actual, sino que anticipa el crecimiento de un segmento que busca adoptar plenamente el estilo de vida vertical urbano, caracterizado por la conveniencia, la seguridad y la conexión con el entorno dinámico de la capital salvadoreña. En conclusión, se espera que la zona se mantenga atractiva para clientes potenciales y que la tendencia de la demanda sea de permitir crecimiento en el corto y mediano plazo.

b. Análisis del Mercado Meta

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 inmobiliario a la fecha de elaboración del presente estudio. Dicho segmento es popular en clientes inversionistas que representan entre el 70%-80% de las ventas totales del sector.

En cuanto a demanda, para el proyecto VALTO IGNIS se ha estimado que tiene una oportunidad de venta mensual de mínimo 6 unidades y máximo de 22 unidades al mes. Este dato toma como referencia un estimado de 60% de venta a inversionistas (marketshare conservador de 13% y optimista del 50% según mercado actual y futuro). Se ha determinado que el cliente objetivo de VALTO IGNIS se ubica en cohortes de edad de entre 29 y 55 años. Las principales etapas de vida que resaltan en la personificación del cliente son: solteros jóvenes, parejas jóvenes sin hijos y parejas casadas con hijos. La mayoría son empleados privados, con ocupaciones como: ingenieros, médicos,

empresarios y puestos gerenciales. Se encuentran ubicados en la segmentación de NSE en nivel B (ingresos familiares de entre $2,500 y $4,000 mensuales) que puede considerarse clase media-alta.

c. Análisis de Precio y Sensibilidad

Desde 2020, casi el 80% de las transacciones del rubro de bienes raíces en El Salvador son clasificadas como "inversión". Dentro de los principales atributos valorados para inversión se encuentra la cercanía de la vivienda a clústeres urbanos importantes, accesibilidad al transporte público, disponibilidad de servicios y comercios, seguridad y vigilancia. Respecto del precio, el segmento meta del desarrollo se considera de ingreso medio-alto con alto nivel de acceso a productos bancarios lo facilita trámites de crédito hipotecario. Las amenidades más mencionadas en el estudio son las áreas verdes y áreas sociales para los condóminos.

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

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

Los precios de venta de los apartamentos se han fijado en función de las distintas tipologías, el metraje, número de habitaciones, entre otros y van desde un valor mínimo de $147.5 mil hasta $299 mil. El precio promedio por metro cuadrado es de $2,889 lo cual se considera competitivo para el segmento de mercado al que se dirige el proyecto. En las zonas aledañas al proyecto hay otros desarrollos que se dirigen a un mercado similar: AVITAT Unique, Horizon One, San Benito 141, entre otros. Sin embargo, la variedad de amenidades, el innovador concepto y el precio competitivo le aseguran al

proyecto su demanda potencial y permiten además posibles incrementos graduales de precio a medida se acerque la fecha del final de la construcción.

d. Análisis de Factores de Oferta

i. Disponibilidad y Tipo de Inmuebles

La ubicación en la que se desarrolla el proyecto es estratégica e idónea para el desarrollo del proyecto habitacional. Está ubicado en una zona aledaña a grandes concentraciones poblacionales y a carreteras que unen núcleos urbanos importantes.

En el año 2005, se realizó la construcción de la calle "prolongación Avenida Masferrer Norte" la cual permitió la conexión entre la Colonia Escalón y la zona norte de San Salvador. Esto permitió que urbanísticamente se hayan activado la venta de las fincas de la zona para fines de desarrollo de proyectos residenciales. En el año 2016, la alcaldía de San Salvador firmó un convenio con empresas constructoras para atraer inversión a la zona y para la mejora de espacios públicos[11]. Además, a 2019, OPAMSS mencionó que en los últimos 10 años habían sido aprobados 30 proyectos de construcción, tales como: gasolineras, centros comerciales, casas y apartamentos[12].

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

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

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

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

---

11 https://www.diariocolatino.com/comuna-firma-convenio-para-atraer-inversion-a-la-zona-masferrer-norte/#google_vignette

12 https://www.eleconomista.net/economia/El-Salvador-30-proyectos-en-Masferrer-Norte-en-la-ultima-decada-20191114-0010.html

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

Opciones de Ubicación

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

Opción A: Inmueble en CANTON SAN ANTONIO ABAD



Ilustración. Esquema ubicación del inmueble del proyecto, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

Para el análisis de la Opción A, inmueble en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR, se tomaron datos de avalúo proporcionados por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

Área: 11,496.98 v^2 (8,035.35 m^2), desglosada por:

Ubicación: CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.

Topografía: ligeramente ondulada con pendientes suaves que descienden en dirección norte–sur y oeste–este.

Precio Total: USD$1,000,000.00.

Características: Densidad urbana relativamente alta: muchas viviendas, comercios y tránsito. Buen acceso a servicios públicos: agua, luz, colegios, restaurantes, transporte. Variaciones en calidad de pavimentación y drenaje: algunas calles podrían estar deterioradas, especial cuidado en temporadas de lluvias por cárcavas. Zonas mixtas: residencial más comercio ligero, ciertos locales cerca de avenidas principales.

Opción B: Inmuebles en Residencial El Tanque



Ilustración. Esquema ubicación de los inmuebles ofertados por Rental Administración de Propiedades El Salvador.

Para el análisis de la Opción B, inmuebles en Residencial El Tanque, se tomaron datos de información propuesta por la empresa Rental Administración de Propiedades El Salvador en su página web. [13]

Área: 5,499.50 v^2 (3,843.57 m^2), desglosada por:

- Inmueble 1,156.97 v^2 (808.60 m^2);
- Inmueble 2: 1,145.51 v^2 (800.59 m^2).
- Inmueble 3: 1,160.09 v^2 (810.78 m^2).
- Inmueble 4: 2,036.93 v^2 (1,423.60 m^2).

Ubicación: 950 metros de la Avenida Masferrer Norte, a la altura del Club "The Rooftop", Calle al Volcán, Municipio de San Salvador Centro, Departamento De San Salvador, El Salvador.

Topografía: alomada y con sectores semi planos.

Precio Total: USD$373,140.15.

- Inmueble 1: Precio de USD$86,772.75, a una razón de USD$75 por v^2 (USD$107.31 por m^2);
- Inmueble 2: Precio de USD$85,913.25, a una razón de USD$75 por v^2 (USD$107.31 por m^2).
- Inmueble 3: Precio de USD$98,607.65, a una razón de USD$85 por v^2 (USD$101.62 por m^2).

---

13 https://rentalelsalvador.com/venta-de-4-terrenos-residenciales-a-950-mts-de-prolongacion-avenida-masferrer/

- Inmueble 4: Precio de USD$101,846.50, a una razón de USD$50 por v^2 (USD$71.54 por m^2).

Características: Cuenta con factibilidad de energía eléctrica, agua potable y servicios de telecomunicaciones en el sector. La recolección de desechos sólidos está a cargo de la Alcaldía de San Salvador. El acceso es a través de calle de tierra en buen estado, a 950 metros de la Prolongación de la Avenida Masferrer Norte, por calle de tierra en buen estado, lo que permite conexión rápida hacia vías principales y centros comerciales cercanos.

Opción C: Inmueble en Colonia Escalón detrás de Portal Tierras Altas y Residencial Altibes



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

Para el análisis de la Opción C, inmueble en Colonia Escalón detrás de Portal Tierras Altas y Residencial Antibes, se tomaron datos de información propuesta por la empresa Propi El Salvador en su página web.[14]

Área: 21,413 v^2 (14,965.46 m^2).

Ubicación: Detrás de Portal Tierras Altas y Residencial Altibes, Colonia Escalón, Municipio de San Salvador Centro, Departamento De San Salvador, El Salvador.

Topografía: alomada, con sectores semi planos.

Precio Total: USD$1,600,000.00, a una razón de USD$74.72 por v^2 (USD$106.91 por m^2).

Características: Cuenta con factibilidad de energía eléctrica, agua potable y servicios de telecomunicaciones disponibles en la zona. La recolección de desechos sólidos está

---

[14] https://www.propilatam.com/sv/venta/terreno/san-salvador/terreno-en-colonia-escalon-departamento-de-san-salvador/3425

a cargo de la Alcaldía de San Salvador. El acceso es por calle pavimentada en buen estado, desde la Prolongación de la Avenida Masferrer Norte, lo que permite conexión rápida hacia vías principales, zonas comerciales y residenciales cercanas. La topografía del terreno es alomada, con sectores semi planos, facilitando su desarrollo para proyectos residenciales de mediana o gran escala.

Resultados del análisis de la ubicación del proyecto:

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

El análisis anterior demuestra que se ha seleccionado la ubicación más apropiada para el desarrollo del proyecto, siendo la Opción A, en la ubicación de CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR. La opción reúne los atributos y características necesarias para asegurar el óptimo desarrollo de las dos torres de apartamentos, y sus respectivos accesos al proyecto.

Dentro de la investigación realizada se encontró que los inmuebles siendo comercializados para proyectos comparables son de tipo “por construir”. La oferta consta principalmente de terrenos sin ninguna edificación o trabajo de terracería pre existente. El precio promedio de la oferta de inmuebles se ubica en un rango de entre USD$70 y USD$150 por metro cuadrado de superficie, variando su precio por diferentes factores como accesos a carreteras, transporte público, servicios básicos, condiciones del terreno, entre otros.

De esta manera, los inmuebles que se cotizan de mejor forma en el mercado son aquellos que cuentan con accesos a carreteras o paradas de rutas de transporte público. También, es importante que cuente con factibilidades de los principales servicios

básicos (luz eléctrica, agua potable, telecomunicaciones y desechos) para facilitar el proceso constructivo y operativo de cualquier proyecto que se desarrolle en los mismos.

Indicador de Absorción Neta

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

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

A la fecha de elaboración de este informe, se ha reservado y firmado promesa de compraventa para la totalidad de unidades de la primera torre y se tienen 54 unidades reservadas y firmadas de la segunda torre (51.4%). Las unidades ya comprometidas suman un total de 11,921 metros cuadrados. Para el proyecto VALTO IGNIS se ha estimado una oportunidad de venta mensual de mínimo 6 unidades y máximo de 22 unidades al mes.

e. Análisis de la Competencia Actual y Potencial

En zonas cercanas se están comercializando 3 proyectos con características similares a VALTO IGNIS: Citala Haus, AVITAT Unique y San Benito 141. Los tres condominios ofrecen opciones de entre una y tres habitaciones, desde los 35 hasta los 137 metros cuadrados. El precio por metro cuadrado es de $2,750 para Citala Haus, $2,950 para AVITAT Unique y $2,895 para San Benito 141.

En cuanto a amenidades, VALTO IGNIS muestra la variedad más amplia junto con Citala Haus mientras que San Benito 141 presenta una gama más básica. La competencia general del segmento al cual se dirige el proyecto, nivel B en la segmentación de NSE, se concentra principalmente en condominios verticales en la zona de San Salvador, Antiguo Cuscatlán, Santa Tecla y Nuevo Cuscatlán.

f. Pautas de Comercialización

La comercialización del proyecto se ha realizado por fases y el estándar de precios de los apartamentos se ha fijado considerando factores como tamaño, tipología, ubicación, nivel y vista de cada uno de los apartamentos para cada Torre.

En la primera etapa de venta, se generó una lista de 60 cupos para apartamento con monto de preserva de US$500.00. El resultado de lo anterior fue positivo, logrando una venta del 100% de la cantidad esperada en un tiempo récord de 2 semanas. Posteriormente, se consideró habilitar un segundo listado aumentando al 4% respecto al precio final ofertado en donde se logró la venta de 27 unidades adicionales. De esta manera, al cierre del mes de febrero de 2024, se lograron colocar 87 unidades bajo esta metodología. Para esta colocación, es importante detallar que la fuente principal de los clientes se obtuvo de una lista de confianza de cada uno de los asesores, diferenciados por un 50% proviene de prospectos, 30% de referidos y 20% de clientes recurrentes, en su mayoría inversionistas.

Como siguiente paso para salir al público, se tuvo una campaña de expectación durante 3 semanas y un lanzamiento del proyecto en abril de 2025, comercializándolo durante 3 meses con precio de preventa. Posteriormente, se ha ido incrementando un 4% gradualmente, a medida se logre una mejor penetración en el mercado.

Para este proyecto se tiene el objetivo de atraer nuevas audiencias y nuevos mercados a través de una estrategia fresca, moderna e innovadora. Lo anterior se logrará creando y utilizando ciencia de datos dentro de todo el ecosistema digital y todos los formatos permitidos para impulsar VALTO como el proyecto de torres de apartamentos en el que todos querrán vivir.

Por ende, el equipo comercial es constituido por un líder comercial y 3 asesores que prospectan nuevos clientes y atienden a quienes surjan con interacción de marketing digital. Además, serán liderados por una agencia de publicidad y ciencia de datos para promover el proyecto.

Por tanto, dentro de las actividades que han sido desarrolladas y están en proceso de desarrollo para la comercialización del proyecto se encuentra lo siguiente:

- Marketing digital: 365 días del año, implementado por una agencia experta en el tema.
- Generación de estadísticas: un Sistema CRM actualizado durante los 365 días del año, informes diarios, semanales y mensuales con la agencia y el personal de ventas del proyecto.

- Generación de bases de datos: Semanalmente, o de acuerdo con la publicidad que se dirija mediante los medios de comunicación.
- E-mailing: Bimensual, mediante la base de datos de los clientes de Calidad Inmobiliaria y aliados estratégicos.
- Llamadas en frío: 365 días del año, prospección activa y solicitar a los asesores por lo menos 2 visitas de prospección activa a la semana.
- Pauta en revistas: se negociará con diferentes revistas, entre estas: CONSTRUIR, SUMMA y CASALCO, para establecer un paquete de publicaciones al año.
- Publicidad exterior: se cuenta con vallas publicitarias ubicadas estratégicamente acorde al mercado meta y la ubicación del proyecto.
- Publicaciones en redes sociales: 2 publicaciones por semana los 365 días del año.
- Ferias locales e internacionales: participar en show rooms o diferentes ferias inmobiliarias o relacionadas.

g. Indicaciones de los Profesionales para Realizar el Estudio

De acuerdo con el análisis del mercado inmobiliario actual, tanto en su oferta como en su demanda, se identifica una oportunidad clara para el desarrollo y colocación de VALTO IGNIS dentro del segmento de vivienda vertical en San Salvador. El continuo crecimiento urbano, la reducción de espacios disponibles para viviendas unifamiliares y la concentración de servicios en el área generan un entorno propicio para la introducción de un nuevo proyecto residencial con las características que se ofrece.

Los estudios preliminares muestran que la demanda por apartamentos modernos y bien ubicados supera la oferta existente, especialmente en zonas de alta plusvalía y fácil acceso. Esto abre una ventana de oportunidad para que el desarrollador ingrese al mercado con un producto diferenciado, enfocado en la comodidad, la seguridad y la calidad arquitectónica, dirigido a un público que busca una opción habitacional práctica, moderna y cercana a su entorno laboral y social.

Asimismo, se recomienda considerar al segmento de inversionistas como un público clave dentro del plan de comercialización. En los últimos años, ha incrementado el interés de los salvadoreños residentes en el exterior por invertir en proyectos

inmobiliarios en el país, atraídos por la estabilidad del sector, la posibilidad de obtener rentabilidad a mediano plazo y el deseo de adquirir propiedades como patrimonio o vivienda futura. Este grupo se caracteriza por su mayor poder adquisitivo y disposición a invertir en proyectos de calidad que ofrezcan respaldo institucional y garantías de mantenimiento.

Por lo anterior, se recomienda que se contemple un análisis financiero que incorpore distintos escenarios de absorción y retorno de inversión, considerando tanto compradores finales como inversionistas. Asimismo, es clave realizar estrategias de comunicación dirigidas al segmento internacional, aprovechando plataformas digitales y alianzas con intermediarios especializados en la venta de bienes raíces para salvadoreños en el exterior.

En conclusión, VALTO IGNIS presenta condiciones altamente favorables para su desarrollo, en un contexto donde la vivienda vertical sigue ganando protagonismo en la capital. El proyecto cuenta con los elementos necesarios para posicionarse con éxito: ubicación estratégica, diseño moderno, amenidades diferenciadas y una demanda creciente que muestra una clara voluntad de crecimiento y adopción de estilos de vida urbanos.

3. RIESGOS DEL PROYECTO

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

a. Riesgos de las Proyecciones Financieras

Los Riesgos de las proyecciones financieras se refiere a la posibilidad de que el proyecto experimente pérdidas debido a desviaciones entre las proyecciones y los resultados reales en ingresos, costos o gastos, tanto en la etapa de construcción como en la de operación. Este riesgo puede originarse por incrementos en los costos más allá de las holguras previstas, a causa de factores imprevistos como variaciones en los precios de materiales, mano de obra, servicios o insumos.

Asimismo, puede manifestarse en una reducción de los ingresos proyectados si la demanda del proyecto disminuye, lo cual podría deberse a cambios en el mercado, mayor competencia, transformaciones en las preferencias de los clientes u otras fluctuaciones económicas o incluso por otras condiciones macroeconómicas o regulatorias que incidan sobre la ocupación, comercialización o valorización del activo.

Para mitigar este riesgo, se toman las siguientes acciones y/o medidas:

- **Contratación de expertos:** Incorporar empresas y profesionales con experiencia comprobada en proyectos similares, con el fin de asegurar estimaciones realistas en diseño, planificación, ejecución y costos de inversión.
- **Estudios de mercado:** Elaborar análisis de mercado por parte de profesionales con trayectoria, de los cuales se deriven supuestos clave como estimación de demanda, tasas de ocupación y rangos de precios, lo que permite proyectar ingresos de manera más precisa.
- **Garantías contractuales:** Incluir fianzas de buena obra, de fiel cumplimiento y garantías técnicas, que aporten respaldo financiero y legal frente a eventuales incumplimientos de contratistas o proveedores.
- **Proyecciones conservadoras:** Formular proyecciones financieras que contemplen, dentro de sus supuestos, posibles variaciones en los ingresos y costos, reduciendo la incertidumbre respecto a los resultados esperados.

- **Herramientas de análisis de riesgo:** Aplicar análisis de sensibilidad y simulaciones estadísticas (como Monte Carlo o escenarios múltiples) para evaluar la viabilidad del proyecto bajo distintas condiciones, priorizando aquellas con al menos un 95% de probabilidad de ocurrencia.

Por consiguiente, estas medidas fortalecen el análisis financiero, incrementan la confiabilidad de las proyecciones y disminuyen la incertidumbre en los resultados económicos, en concordancia con los principios de la NDMC-20, Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, aplicables a proyectos respaldados mediante Fondos de Titularización.

b. Riesgo de Siniestros

El Riesgo de Siniestros está asociado a la afectación del inmueble debido a la ocurrencia de eventos extraordinarios como erupciones volcánicas, inundaciones, descargas eléctricas, terremotos, huracanes, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, impacto de aeronaves o caída de objetos, explosiones, actos terroristas, entre otros. La materialización de cualquiera de estos sucesos puede generar pérdidas parciales o totales en el proyecto en desarrollo, afectando su capacidad de generar flujos de efectivo y, en consecuencia, disminuyendo la rentabilidad para los inversionistas.

Para mitigar este riesgo, se toman las siguientes acciones y/o medidas:

- **Coberturas de seguros**: Contratación de pólizas “todo riesgo construcción” y “todo riesgo incendio” para la etapa posterior a la construcción, que otorguen respaldo financiero frente a daños o pérdidas que afecten tanto la obra como los apartamentos y amenidades del proyecto.
- **Valuaciones periódicas**: Contratación de un perito valuador para realizar avalúos anuales o en situaciones excepcionales como calamidad pública, terremotos, desastres naturales, variaciones significativas en el mercado inmobiliario u otros eventos que puedan ocasionar perjuicios relevantes a los inversionistas.
- **Planes de contingencia**: Elaboración y aplicación de planes de emergencia y evacuación que incluyan protocolos, asignación de roles y procedimientos

orientados a salvaguardar principalmente a trabajadores, clientes y visitantes del proyecto.

Por consiguiente, si bien los siniestros pueden ocasionar impactos significativos sobre la integridad física del proyecto y su capacidad de generar flujos, reduciendo así la rentabilidad para los inversionistas, la combinación de coberturas aseguradoras adecuadas, avalúos periódicos y planes de emergencia constituyen un marco de mitigación robusto que disminuye la probabilidad de pérdidas irreversibles y acelera la recuperación. Es recomendable revisar y actualizar regularmente las pólizas y protocolos, realizar simulacros, mantener reservas financieras para contingencias y asegurar una comunicación fluida con aseguradoras y autoridades, de modo que la gestión del riesgo sea proactiva, verificable y proporcional al potencial impacto.

c. Riesgo de Ubicación

El Riesgo de Ubicación se relaciona con las condiciones de la zona geográfica donde se desarrolla el inmueble y con los posibles cambios que puedan presentarse en ella. Determinadas áreas pueden enfrentar pérdida de plusvalía, deterioro de su infraestructura, disminución en la demanda de nuevos desarrollos, o modificaciones en la legislación y normativas aplicables al sector inmobiliario. Cualquiera de estas situaciones podría impactar negativamente en la inversión, reduciendo la rentabilidad esperada o incluso afectando el valor de los activos.

Para mitigar este riesgo, se toman las siguientes acciones y/o medidas:

- **Coberturas de seguros**: Contratación de pólizas “todo riesgo construcción” y “todo riesgo incendio” para la etapa posterior a la construcción, que otorguen respaldo financiero frente a daños o pérdidas que afecten tanto la obra como los apartamentos y amenidades del proyecto.
- **Evaluación técnica previa**: Utilizar como referencia los resultados de estudios de mercado, de factibilidad y otros análisis técnicos que validen la idoneidad de la ubicación seleccionada para el proyecto.

Como respaldo adicional, el proyecto cuenta con resolución ambiental del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales), en la que se concluye que los impactos del proyecto son leves, y no se requiere estudio de impacto ambiental. También se integran disposiciones de la ASA (Autoridad Salvadoreña del Agua) para

garantizar un sistema de drenaje eficiente y seguro, minimizando riesgos de erosión o afectaciones a zonas colindantes.

Por consiguiente, si bien el riesgo de ubicación depende de factores externos que no pueden controlarse directamente, el uso de estudios técnicos especializados y la contratación de seguros adecuados permiten mitigar de manera importante su impacto. Con estas medidas se fortalece la solidez del proyecto y se resguarda la rentabilidad de los inversionistas frente a contingencias derivadas del entorno geográfico y regulatorio.

d. Riesgo de Financiamiento

El Riesgo de Financiamiento se refiere a la posibilidad de enfrentar dificultades para obtener los recursos necesarios que permitan atender la demanda de liquidez del proyecto, garantizando el cumplimiento de los cronogramas de obra y los resultados financieros esperados. La falta de financiamiento adecuado, ya sea en monto, plazo, tasa u otras condiciones, puede limitar la capacidad de cubrir pagos a contratistas, proveedores de materiales o compromisos financieros asumidos, lo que podría generar retrasos o incluso la paralización del proyecto. Esta situación afectaría negativamente la rentabilidad y el valor entregado a los inversionistas.

Para mitigar este riesgo, se toman las siguientes acciones y/o medidas:

- **Composición diversificada de financiamiento**: Estructurar una mezcla adecuada entre capital propio del desarrollador, aportes de inversionistas y financiamiento bancario, conforme a los estándares de la industria, para asegurar estabilidad y disponibilidad de recursos.
- **Gestión financiera proactiva**: Planificar anticipadamente las necesidades de liquidez y alinear el flujo de fondos con los hitos del proyecto, garantizando pagos oportunos y evitando cuellos de botella financieros.
- **Reservas de contingencia**: Contar con fondos de liquidez que cubran imprevistos y aseguren la continuidad del avance de obra frente a desfases temporales en la obtención de recursos externos.
- **Relaciones con entidades financieras**: Mantener vínculos consolidados con instituciones financieras que faciliten el acceso a líneas de crédito preaprobadas u otras modalidades de financiamiento flexibles.

- **Evaluación técnica y financiera sólida**: Fortalecer la presentación del proyecto ante instituciones financieras y terceros interesados, reduciendo el riesgo de rechazo o condiciones adversas al momento de solicitar financiamiento.
- **Previsión de aportes adicionales 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 incrementos en los costos del proyecto. Además, se establece que cualquier incremento en los costos de construcción imputable al Originador o al diseñador del proyecto será cubierto por el Originador mediante un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización – Títulos de Participación de la serie 1 adquiridos por él, a razón de múltiplos de un mil dólares.

Por consiguiente, aunque el riesgo de financiamiento depende de la disponibilidad externa de recursos, la combinación de diversificación de fuentes, planificación financiera, reservas de contingencia y cláusulas contractuales específicas garantiza una mitigación efectiva. Estas medidas fortalecen la estabilidad del proyecto, protegen su continuidad y resguardan la rentabilidad de los inversionistas frente a posibles desfases en la obtención de liquidez.

e. Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción

El Riesgo de Fallas o Atraso en la Construcción se refiere a la posibilidad de que se presenten retrasos o fallas durante las distintas fases del desarrollo del proyecto, afectando la entrega oportuna y, en consecuencia, los ingresos proyectados y la rentabilidad estimada para los inversionistas. Las causas pueden incluir errores en estudios técnicos o en estimaciones de tiempos de ejecución, incumplimientos de proveedores o contratistas, escasez de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la obtención o cumplimiento de permisos, entre otros.

Para mitigar este riesgo, se toman las siguientes acciones y/o medidas:

- **Contratación de empresas y profesionales con experiencia comprobada** en el diseño, planificación y ejecución de proyectos similares, asegurando estimaciones realistas y cumplimiento de estándares de calidad.

- **Supervisión técnica y control riguroso del avance de obra**, para detectar desviaciones a tiempo y aplicar medidas correctivas que eviten atrasos acumulativos.
- **Planificación detallada del cronograma**, incluyendo márgenes de tiempo razonables para imprevistos, como fenómenos climáticos o retrasos en suministros.
- **Gestión de proveedores y contratistas**, con cláusulas contractuales de penalidades por incumplimiento y seguimiento periódico del desempeño.
- **Validación mediante permisos y estudios técnicos**, utilizando como parámetro los resultados de permisos otorgados, estudios de mercado, de factibilidad y otros análisis técnicos, que permiten identificar discrepancias y posibles riesgos en etapas posteriores del proyecto.

Por consiguiente, la implementación de estas medidas fortalece la capacidad del proyecto para cumplir con los tiempos de entrega y estándares de calidad, mitigando riesgos que podrían afectar la ejecución, los ingresos proyectados y la rentabilidad de los inversionistas. La combinación de experiencia profesional, supervisión constante, planificación estratégica y respaldo normativo constituye un mecanismo sólido para reducir el impacto de atrasos y fallas en la construcción.

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

Los riesgos derivados de las obligaciones para el equipamiento y servicio complementarios en el proyecto se refieren a posibles pérdidas ocasionadas por retrasos en la construcción debido a incumplimientos en los plazos de entrega por parte de subcontratistas responsables de los acabados y detalles finales de los apartamentos y amenidades en cada etapa del proyecto.

Para mitigar este riesgo, se toman las siguientes acciones y/o medidas:

- **Selección rigurosa de subcontratistas:** Se contratan empresas con trayectoria comprobable y experiencia en proyectos similares.

- **Compromisos formales de proveedores:** Se cuentan con cartas compromiso de los proveedores más relevantes, asegurando su capacidad para cumplir los plazos de entrega establecidos.

Por consiguiente, la implementación de estas medidas permite minimizar el riesgo de retrasos en la finalización de los apartamentos y amenidades, garantizando la entrega dentro de los tiempos planificados y protegiendo la rentabilidad del proyecto para los inversionistas.

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

Los riesgos asociados a la contracción de la demanda en mercado inmobiliario de El Salvador se refieren a posibles pérdidas derivadas de una menor demanda de apartamentos en país. Los factores que pueden influir incluyen cambios en las preferencias de los compradores, tendencias negativas en los precios de venta, mayor competencia de otros desarrollos residenciales, desplazamientos de polos de desarrollo y factores macroeconómicos que afecten el ingreso disponible de los hogares. La ocurrencia de cualquiera de estos factores podría afectar la velocidad de comercialización, los precios alcanzados y, por ende, los ingresos proyectados y la rentabilidad de los inversionistas. Para mitigar este riesgo, se toman las siguientes acciones y/o medidas:

- **Comercialización profesional:** Gestión de ventas a cargo de una empresa con amplia experiencia y credibilidad en el sector inmobiliario, con el objetivo de construir relaciones sólidas con los clientes, ajustar la propuesta de valor y alcanzar las metas de comercialización planificadas.
- **Monitoreo y actualización financiera:** Revisión constante de los supuestos del modelo financiero para ajustar proyecciones frente a cambios en las condiciones del mercado, preferencias de los compradores o entorno económico.
- **Estudios de mercado y factibilidad:** Uso de estudios especializados para obtener criterio experto, identificar oportunidades, comprender el entorno competitivo y diseñar estrategias atractivas para el mercado objetivo.
- **Ubicación estratégica y diseño competitivo:** Selección de zonas con alta proyección de desarrollo residencial y diseño de apartamentos alineado con las

necesidades actuales de los compradores, considerando funcionalidad, accesibilidad y estándares modernos de construcción.

Por consiguiente, estas medidas reducen significativamente los riesgos relacionados con retrasos en la entrega y con una menor demanda de apartamentos, asegurando la comercialización oportuna, el cumplimiento de los ingresos proyectados y la rentabilidad del proyecto. La combinación de subcontratistas confiables, gestión profesional de ventas, monitoreo financiero y diseño estratégico fortalece la estabilidad y el valor del proyecto para los inversionistas.

h. Riesgo Ambiental

El Riesgo Ambiental se refiere a los posibles impactos negativos sobre el medio ambiente derivados del proceso constructivo del proyecto dentro de su área de influencia. Estos impactos pueden incluir agotamiento de recursos hídricos, pérdida de biodiversidad, generación de residuos sólidos, emisión de polvo y vibraciones que afecten la calidad del aire, contaminación química, afectación del tránsito vehicular y riesgos para la salud de la comunidad circundante. La materialización de estos impactos podría generar retrasos en la ejecución del proyecto por requerimientos adicionales de permisos o medidas correctivas, disminuyendo así la rentabilidad esperada para los inversionistas. Para mitigar este riesgo, se toman las siguientes acciones y/o medidas:

- **Validación de estudios y permisos:** Uso de estudios de factibilidad, estudios de mercado y resultados de permisos obtenidos para confirmar que la ubicación es adecuada para el proyecto.
- **Declaraciones juradas:** El Originador declarará que el proyecto cuenta con todos los permisos necesarios para su ejecución y en caso estos deban renovarse, será obligación de la Titularizadora realizar el trámite.
- **Manejo de escorrentías pluviales:** Implementación de sistemas de drenaje conformes a la factibilidad técnica aprobada, incluyendo canales, bajadas y estructuras de detención para controlar flujos de agua y minimizar riesgos de erosión o colapso en la infraestructura.
- **Cumplimiento normativo:** Ejecución de medidas ambientales según la normativa vigente, incluyendo delimitación y protección del área de

construcción, control del tránsito vehicular y prevención de afectaciones a terceros durante la obra.

- **Resolución ambiental favorable:** Resolución emitida por el MARN sobre la aprobación del Formulario Ambiental, estableciendo que los impactos son leves y no requieren estudio de impacto ambiental, siempre que el proyecto se ejecute conforme a las condiciones aprobadas.

Por consiguiente, la implementación de estas medidas reduce significativamente los riesgos ambientales, asegurando que la construcción se realice de manera sostenible, cumpliendo con la normativa vigente y minimizando impactos negativos sobre la comunidad y los recursos naturales. Esto protege la continuidad del proyecto, los tiempos de ejecución y la rentabilidad para los inversionistas.

i. 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 del mismo 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 pueden incidir negativamente en los retornos del Fondo al incrementar costos o dilatar el inicio de operaciones e ingresos; si la sociedad administradora o el Fondo 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.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

a. Resumen de la Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas

i. Descripción del Proyecto

Sobre la descripción del proyecto, esta información ha sido provista por la sociedad DESARROLLADORA PESCARA, S.A. DE C.V. El proyecto habitacional "VALTO IGNIS", está ubicado en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR. El proyecto se desarrollará en un inmueble, que cuenta con una topografía accidentada, que colinda con una pequeña quebrada de invierno, La Quebrada Los Cojos.

VALTO IGNIS es un proyecto que está diseñado para proporcionar comodidad y conveniencia a sus residentes, con amplias zonas comunes y amenidades, como, por ejemplo: Lobby, Salón de eventos, Co-work, Chef Kitchen, Sky Lounge, Gimnasio, Game Room, entre otros, y amenidades al aire libre, Senderos, Área de niños y Pet Park. El complejo consta de 2 torres habitacionales a desarrollarse en dos fases. La primera torre cuenta con 12 niveles de apartamentos, 9 niveles con 9 apartamentos cada uno (81 apartamentos) y 3 niveles con 8 apartamentos cada uno (24 apartamentos). Adicionalmente, cuenta con un nivel dedicado a áreas sociales, conformando una torre de 13 niveles. Mientras que la segunda torre cuenta con 13 niveles de apartamentos, 8 niveles con 9 apartamentos por nivel (72 apartamentos), un nivel con 8 apartamentos, 3 niveles con 7 apartamentos por nivel (21 apartamentos), y un nivel con 4 apartamentos. Cada torre tiene un total de 105 apartamentos, resultando en un proyecto compuesto por 210 unidades habitacionales.

Los apartamentos tienen una distribución eficiente y están diseñados para maximizar la luz natural y la ventilación, ofreciendo vistas panorámicas de la ciudad. Se proyectan 4 niveles de semi sótanos en cada torre, que tendrán la capacidad para estacionar 411 vehículos, se considerará un sistema de acceso seguro, cómodo y con sistema de ventilación natural a los estacionamientos para los habitantes de la torre, valiéndose para ello de la topografía del terreno. Además, en los semi sótanos se ubicarán los

cuartos de máquinas, cisternas y equipamiento de áreas comunes de tal manera que el ruido no genere incomodidad. Sobre los niveles de estacionamientos es importante detallar que tendrán 4 entradas diferentes para los vehículos, permitiendo así una coordinación de las entradas y salidas de los propietarios y visitantes a las torres.

Se ha planificado que VALTO IGNIS se construirá en dos fases con un intervalo de inicio de la construcción de la torre 1 con la torre 2 de 10 meses, el proyecto contará con su equipamiento social, área verde recreativa y Amenidades, así como zonas verdes y una zona de retito de la quebrada.



Ilustración. Esquema de desarrollo del proyecto, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

A continuación, se muestra un esquema a manera de zonificación con la ubicación propuestas de cada uno de los componentes del proyecto:

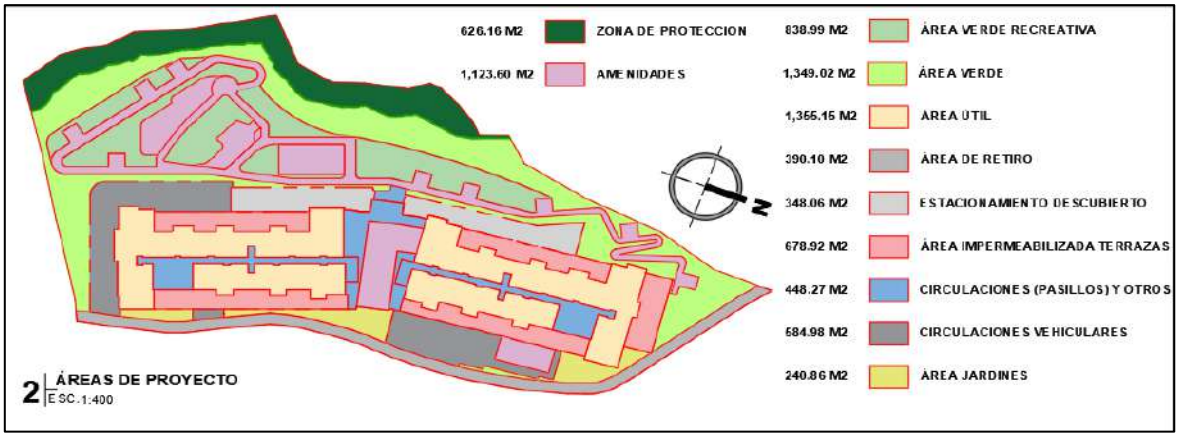


Ilustración. Esquema distribución de áreas del proyecto, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

- **Ingreso a estacionamientos de torres VALTO IGNIS,** el proyecto cuenta con 4 niveles de estacionamientos, el ingreso a cada nivel es a través de una rampa, que conecta el pasaje Gavidia a cada uno de los niveles de estacionamientos.

A continuación, se presenta un esquema indicando la solución integral que se propone, tanto para los residentes del proyecto VALTO IGNIS como los residentes de la Residencial Altos de Masferrer, ofreciendo seguridad y tráfico sobre el pasaje Gavidia fluido.



Ilustración. Esquema ingresos y salidas del proyecto, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

A continuación, se presenta una breve descripción de cada uno de los componentes del proyecto VALTO IGNIS:

A. Torre 1

Ocupará una superficie de 1,3570.78 m^2, estará formado como su nombre lo indica por un edificio de apartamentos con cuatro niveles de semisótano, doce niveles de apartamentos y un nivel dedicado a áreas sociales, conformando una torre de 13 niveles.

Se proyecta la construcción de 105 apartamentos, con áreas de 56 m^2, 77 m^2, 79 m^2 y 89 m^2. Estarán ubicados en los doce niveles de apartamentos de la siguiente forma: 9 niveles con 9 apartamentos cada uno (81 apartamentos) y 3 niveles con 8 apartamentos cada uno (24 apartamentos). Las circulaciones verticales en el edificio estarán formadas por un núcleo de dos elevadores, un cuerpo de escaleras y un cuerpo de escaleras de emergencia. Tal como se muestra en la siguiente ilustración:

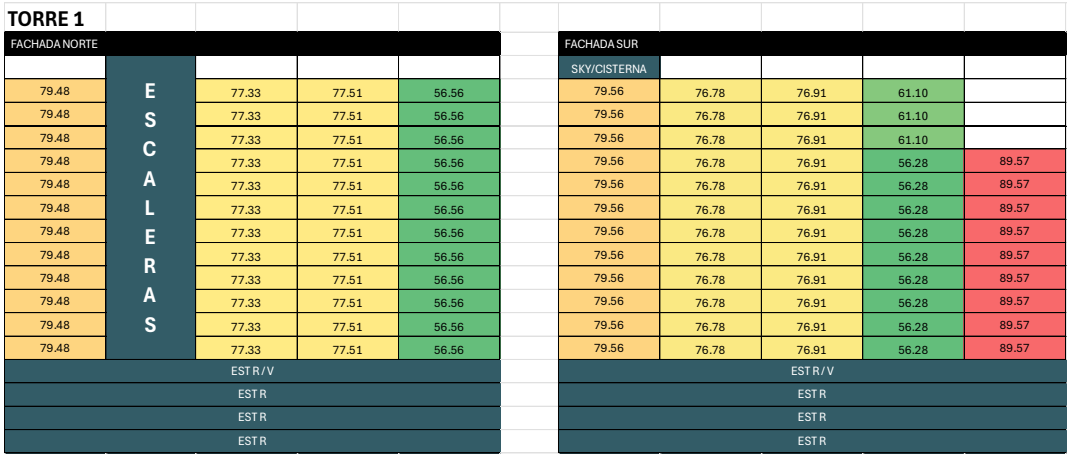


Ilustración. Esquema de elevación Torre 1, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

B. Torre 2

Ocupará una superficie de 1,139.35 m2, estará formado como su nombre lo indica por un edificio de apartamentos con cuatro niveles de semisótano y trece niveles para apartamentos a ubicarse en el sector nororiente del inmueble.

Se proyecta la construcción de 105 apartamentos, con áreas de 56 m^2, 77 m^2, 79 m^2 y 89 m^2. Estarán ubicados en los trece niveles de apartamentos de la siguiente forma: 8 niveles con 9 apartamentos por nivel (72 apartamentos), un nivel con 8 apartamentos, 3 niveles con 7 apartamentos por nivel (21 apartamentos), y un nivel con 4 apartamentos. Las circulaciones verticales en el edificio estarán formadas por un núcleo de dos elevadores, un cuerpo de escaleras y un cuerpo de escales de emergencia. Tal como se muestra a continuación:

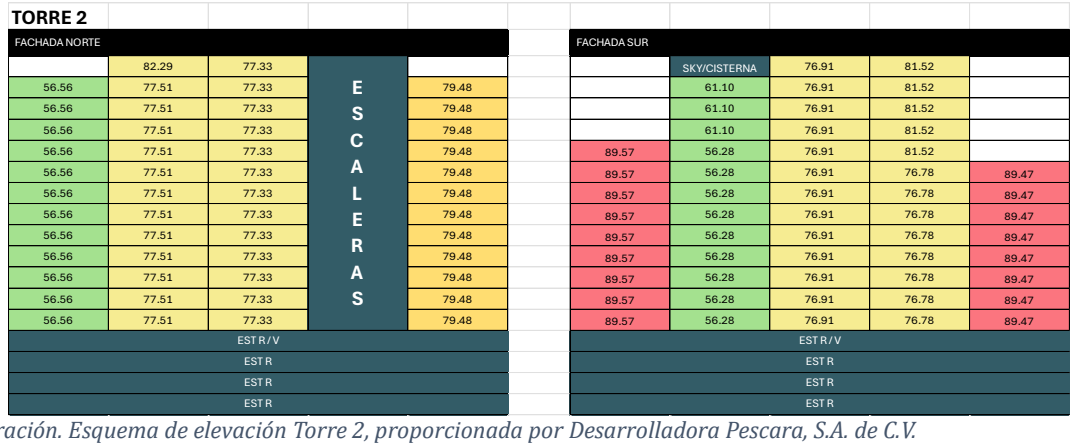


Ilustración. Esquema de elevación Torre 2, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

C. Equipamiento social

Ocupará una superficie de 200.00 m^2, ubicada en el sector norte contiguo al Edificio 2, estará formado por senderos, áreas abiertas con bancas, basureros y luminarias.

D. Área verde recreativa y amenidades

El área verde recreativa es calculada en función de 11 m^2 por apartamento, por normativa el proyecto deberá contar con un área verde recreativa de 2,310 m^2.

VALTO IGNIS, brinda un área verde recreativa de 2,317.53 m^2, esta área estará formada por el área recreativa y amenidades.

El área verde recreativa estará equipada con juegos para niños, área pet friendly, senderos, y gimnasio se localizará en el sector sur del proyecto. El área de amenidades estará distribuida en el nivel 1; nivel 10; nivel 11; nivel 13 y nivel 14 de cada uno de los edificios. En el nivel 1, se contará con co-working, salón social, Gimnasio; en el nivel 10 se contará con un firepit, game room, y churrasquera; en el nivel 11 se contará con una Ludoteca; en el nivel 13 se contará con un Chef kitchen y en el nivel 14 se contará con un sky lounge.

ÁREA VERDE RECREATIVA REQUERIDA OPAMSS		
ÁREA DEL TERRENO	7954.11 m2	
ÁREA REQUERIDA: 11 m2 x Apto (NORMA)	2310 M2	
AMENIDADES	m2	%
CO-WORK	32.66	1%
SALÓN SOCIAL	97.36	4%
GIMNASIO	72	3%
FIREPIT	97.83	4%
GAME ROOM	76.81	3%
CHURRASQUERA	83.42	4%
LUDOTECA	81.89	4%
CHEF KITCHEN	149.38	6%
SKY LOUNGE	80.83	3%
PET PARK	63.9	3%
JUEGO DE NIÑOS	133.3	6%
SENDEROS	509.16	22%
AREA VERDE RECREATIVA (SOBRE TIERRA)	838.99	36%
AREA RECREATIVA PROYECTADA	2317.53	100%

Ilustración. Desglose de área verde recreativa, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

Dentro de los espacios complementarios, se detallan: lobby, oficina administrativa, área de bodega, buzones, servicio sanitario social, amenidades, área de empleados, cuarto de empleados, cuarto hidráulico, cuarto de basura con ducto, área de bomba con equipo, planta eléctrica, cuarto de basura.

E. Área verde

Área común correspondiente al área de jardín y área descubierta, ocupará una superficie total de 3,024.74 m^2, estará localizada en el sector sur y ciertas zonas del sector norte, en esta área se prevé conservar los árboles existentes.

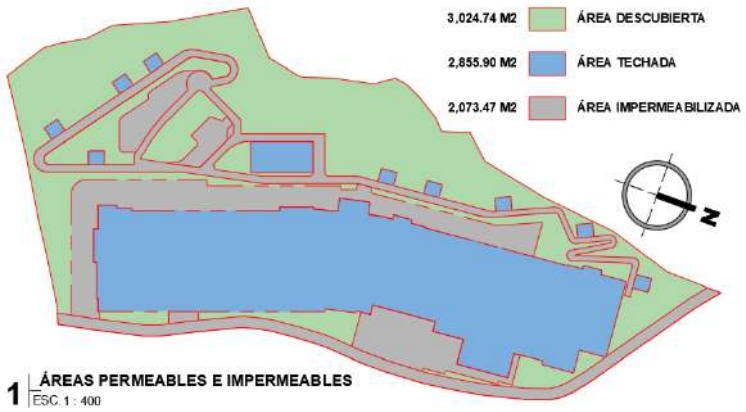


Ilustración. Áreas permeables e impermeables del proyecto, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

F. Especificaciones técnicas del proyecto (materiales, calidad, mano de obra, etc.)

- **Seguridad**
  - Cada edificio equipado con circuito cerrado de televisión para controlar ingreso desde la caseta de seguridad.
  - Portones automáticos de ingreso vehicular.
- **Seguridad contra Incendio**
  - Cada torre cuenta con escaleras (2) naturalmente ventiladas por normativa de seguridad en caso de incendios.
  - Se instalarán gabinetes con manguera y extintores contra incendios en cada nivel.
  - Sistema de bombeo independiente.
- **Sistema hidráulico**

  Cisterna de agua potable en nivel inferior y alimenta con un sistema de bombeo un tanque de distribución superior. La cisterna tiene la apropiada reserva de agua para abastecer el sistema en caso de incendios.
- **Sistema eléctrico**

  Cada edificio cuenta con una subestación desde la que se distribuye la energía eléctrica a los apartamentos y las áreas comunes.
- **Sistema Eléctrico de Emergencia**

  En caso de cortes de energía eléctrica, el complejo contará con un generador de emergencia que alimentará los elevadores, el sistema hidroneumático de bombeo, y circuitos seleccionados de iluminación en áreas comunes.

- **Sistema Estructural**

  Sistema Sismo Resistente compuesto por columnas y vigas de concreto; paredes entre apartamentos construidas de bloque de concreto.

- **Manejo de la Basura**

  Cada torre cuenta con un ducto de basura ("chute") que se extiende hasta el nivel inferior, donde se deposita para evacuarla fuera del complejo. El depósito de basura está debidamente construido para cumplir con estándares de higiene internacionales.

- **AMENIDADES**

"GIMNASIO" (Gimnasio)

"SALÓN DE EVENTOS" (Salón de usos múltiples)

"ÁREA DE JUEGOS" (Niños)

"PET PARK (Parque de mascostas)

"FIRE PITS" (Miradores)

"CO-WORKING" (Co-work)

"SKY LOUNGE" (Salón de reuniones en nivel 13 Torre 1)

"CHEF KITCHEN" (Salón de reuniones en nivel 13 Torre 2)

"SENDEROS" (Jardines)

ÁREAS ESENCIALES

"THE LOBBY" (Lobby)

"STAFF ROOM" (Área de apoyo para empleados)

ADMINISTRACION

CASETA

RESUMEN DE LOS APARTAMENTOS

- **Distribución de Apartamentos**

  Cada apartamento tiene definido su distribución en planos arquitectónicos y eléctricos.

- **Cielo Falso**

  Cielo de tablaroca pintado de blanco, cielo de loseta en lavanderías y tablaroca pintado en terraza

- **Número de dormitorios**

  Tres tipologías de apartamentos: 1, 2 y 3 dormitorios.

- **Balcón Techado**

  En todas las unidades.
- **Pisos**

  Piso de cerámica.
- **Áreas de servicio**

  Con espacio para recibir lavadora y secadora estibables, y pileta.
- **Paredes interiores**

  Paredes interiores de divisiones de tablaroca (diseñadas según el Gypsum Construction Handbook, cumpliendo con estándares STC [Sound Transmission Class]). Todas las paredes con acabado alisado y pintado con colores de línea a elección del cliente.
- **Ventanería**

  Sistema de ventanería con operables y vidrios fijos.
- **Baños**

  Enchapados en sus duchas con cerámica.
- **Artefactos Sanitarios**

  Lavamanos e inodoros en color blanco, inodoros de doble descarga de agua.
- **Grifería**

  Mezcladores de lavamanos, duchas y lavatrastos cromados.
- **Mueble Cocina**

  Mueble de cocina base y aéreo con colores de puertas y cubiertas de granito a escoger. Lavatrastos de acero inoxidable.
- **Puertas**

  Puertas de ingeniería rechapadas con sus herrajes.
- **Clósets**

  Puertas de melamina con colores a escoger, estructura interna de melamina de color con repisas ajustables y tubos colgadores.
- **Vestidores**

  Estructura de melamina de colores a escoger con repisas ajustables, y tubos colgadores.
- **Muebles de lavamanos**

Mueble base con puertas lisas de colores y cubierta de granito a escoger, estructura interna de melamina blanca.

- **Zócalos**

  Piezas de 9 cm de cerámica, mismo tono que el piso.

- **Aire Acondicionado**

  Previstas de drenaje hidráulico y en guiado del sistema eléctrico para sistemas de aire acondicionado minisplit en los dormitorios, las condensadoras instaladas en terraza de apartamento.

- **Electricidad**

  Sistema de placas color blanco.

  Salidas eléctricas en cada área para iluminación decorativa, con interruptores dobles, sencillos, de cambio. Tomacorrientes polarizados a 120 V y 208 V. Salidas para TV e Internet al interior.

- **Hidráulica**

  Instalaciones de agua caliente, agua fría, válvulas de control, tubería de ventilación; que aseguran el funcionamiento óptimo de este sistema.

G. Imágenes de Referencia



Ilustración. Imagen de referencia Fachada Norte, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.



Ilustración. Imagen de referencia Fachada Sur, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.



Ilustración. Imagen de referencia Axonométrico apartamento de 2 habitaciones, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.



Ilustración. Imagen de referencia Axonométrico apartamento de 3 habitaciones, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

b. Cuadro de Valores

El cuadro de valores determinado para el proyecto es el siguiente:

No.	CONCEPTO	TOTAL
		$39,908,806.85
1	TERRENO	$1,000,000.00
2	PLANOS Y DISEÑOS	$750,710.04
3	PERMISOS	$720,532.48
5	AUDITORIAS Y ASESORIAS DE PLANIFICACIÓN	$691,724.57
6	PRELIMINARES	$619,472.74
7	ESTRUCTURA PRINCIPAL	$15,118,463.06
8	ESTRUCTURA SECUNDARIA	$1,711,044.82
9	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$1,169,427.82
10	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ESPECIALES	$2,232,829.06
11	ACABADOS	$2,779,656.67
12	MOBILIARIO	$987,733.91
13	FACHADA	$854,652.31
14	URBANIZACIÓN	$1,825,482.90
15	EJECUCIÓN	$1,625,319.33
16	INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	$1,209,692.65
17	OTROS INDIRECTOS	$1,201,057.16
18	FEE DIRECCIÓN COMERCIAL	$3,229,493.10
19	FEE DIRECCIÓN DE PROYECTO	$1,780,401.91
20	FINANZAS Y CONTABILIDAD	$124,490.09
21	IMPUESTOS	$17,248.95
22	IVA	$259,373.27

Lineamientos para realizar desembolsos

La sociedad titularizadora en su rol como administradora del Fondo cuenta con lineamientos para efectuar los desembolsos a las entidades contratadas, según se determine en las cláusulas acordadas de cada contrato.

Existen controles internos implementados para garantizar que los montos dados en concepto de avance de obra a favor de la empresa que realice la construcción efectivamente se apliquen para el desarrollo del proyecto, así como en dotación, ejecución o adquisición de bienes acorde a las especificaciones técnicas y los planos

aprobados, a través de los mecanismos de contraloría que ejercerá la supervisión y que se reflejarán en sus informes, firma de estimaciones y visitas in situ.

c. Levantamiento Topográfico

El inmueble está conformado por tres porciones de terreno contiguas con una extensión superficial total de 8,035.35 m^2, inscritas a favor de Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V. Se encuentra ubicado en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR, en un entorno predominantemente residencial y comercial.
De acuerdo con el levantamiento topográfico, el terreno presenta una topografía ligeramente ondulada con pendientes suaves que descienden en dirección norte–sur y oeste–este, con cotas que oscilan entre los 902 y 865 metros sobre el nivel del mar. Se identifican varios árboles frutales y ornamentales (mangos, aguacates, marañones, guachipilines y cacao), así como la presencia de quebradas y drenajes naturales, y sistemas de pozos de aguas lluvias y negras existentes.

El inmueble limita al norte con la Prolongación de la Avenida Alberto Masferrer Norte, al sur con propiedades residenciales y el Pasaje Gavidia, al este con la Residencial Altos de Masferrer, y al oeste con la Gasolinera DLC.

El acceso principal se realiza por vías pavimentadas en buen estado, con servicios públicos disponibles de energía eléctrica, agua potable y telecomunicaciones. La calidad del suelo es considerada favorable para construcción, con presencia de material rocoso y buena capacidad de soporte. A continuación, se muestra el plano topográfico correspondiente al terreno objeto de estudio.

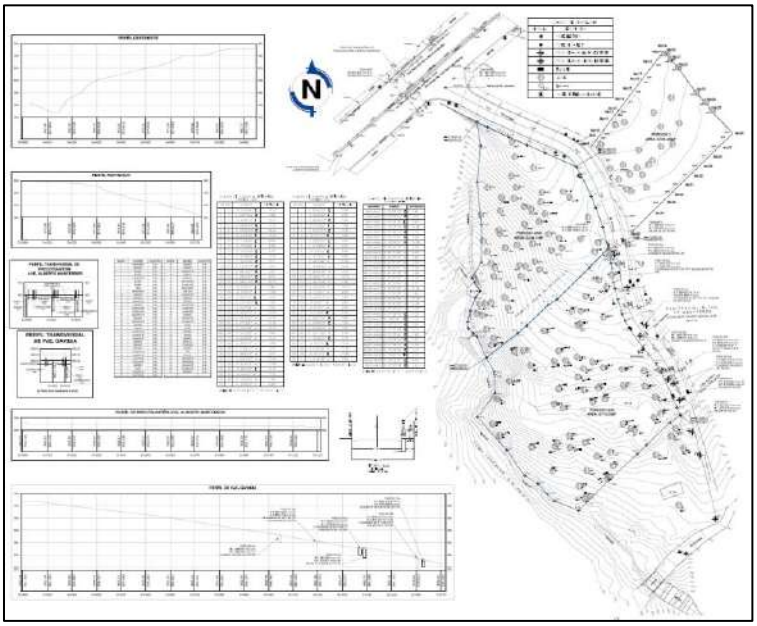


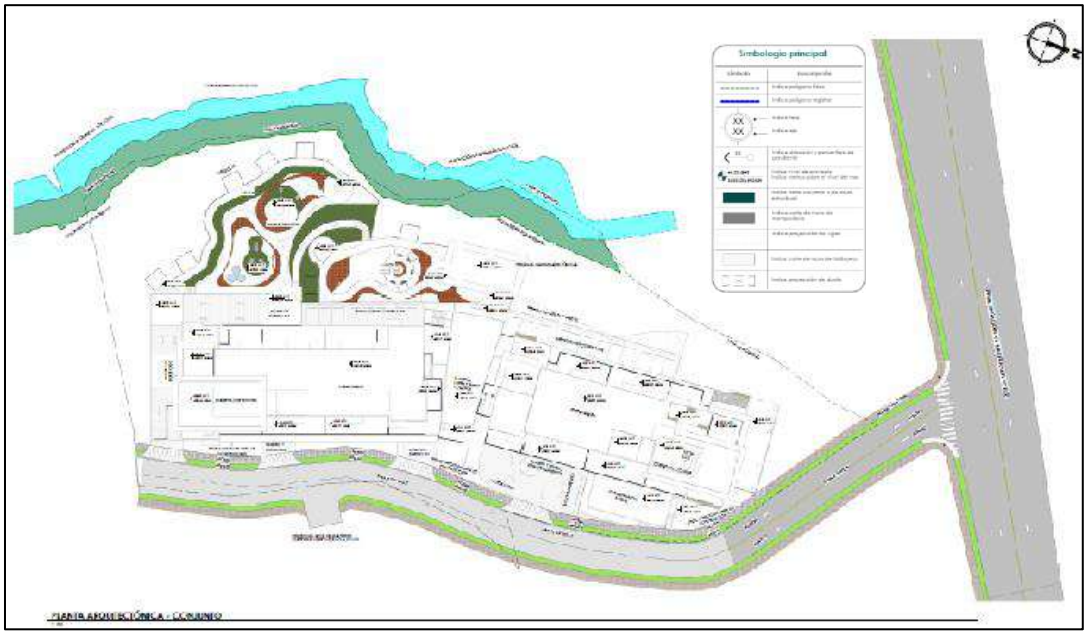
Ilustración. Plano topográfico del terreno, proporcionada por Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.

d. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos

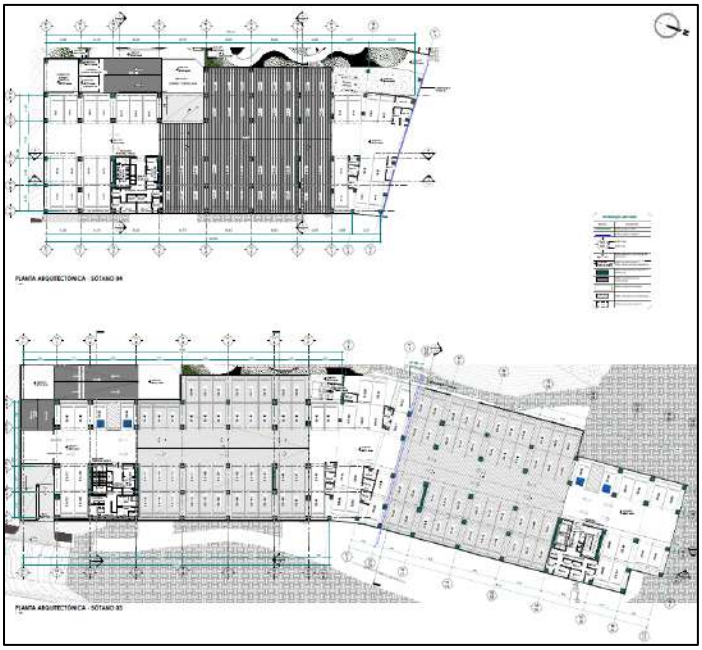
Para el presente estudio de factibilidad, se tomaron los planos provistos por DESARROLLADORA PESCARA, S.A. DE C.V., Originador del Fondo de Titularización.

i. PLANOS ARQUITECTÓNICOS

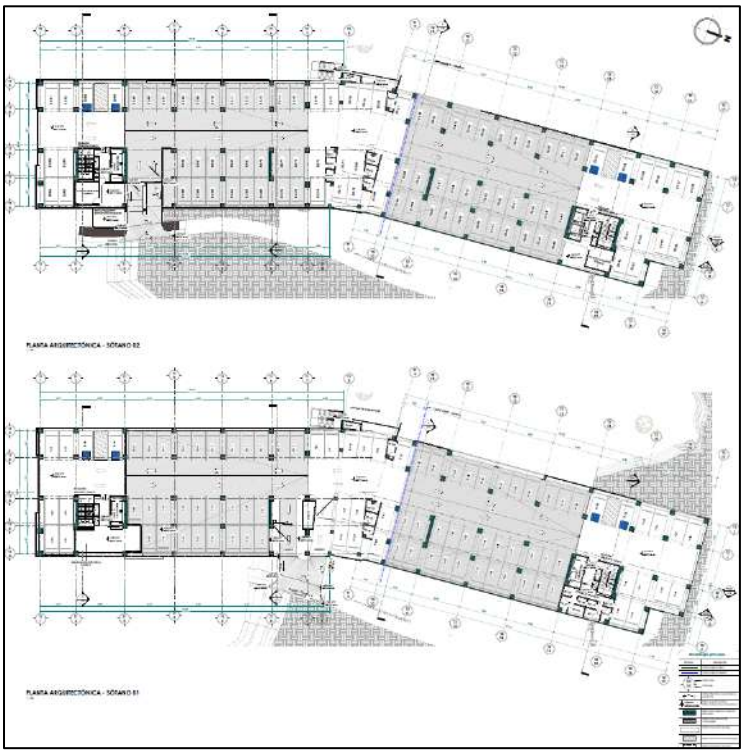
PLANO A01. Planta Arquitectónica - Conjunto



PLANO A02. Planta Arquitectónica T1 – Sótano 04 y 03



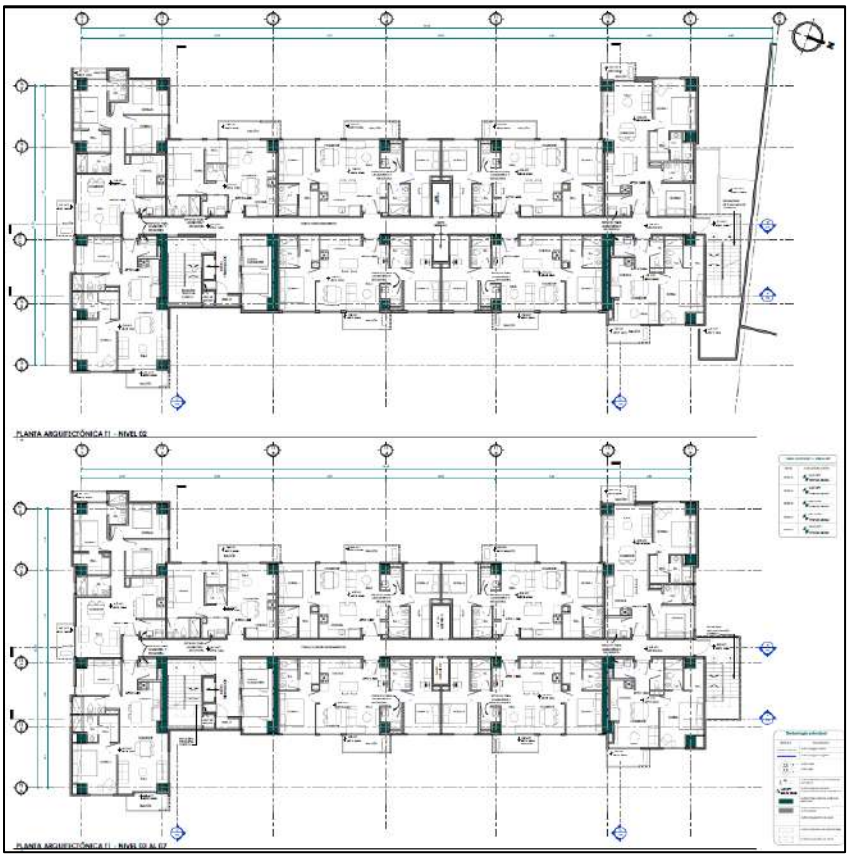
PLANO A03. Planta Arquitectónica T1 – Sótano 02 y 01



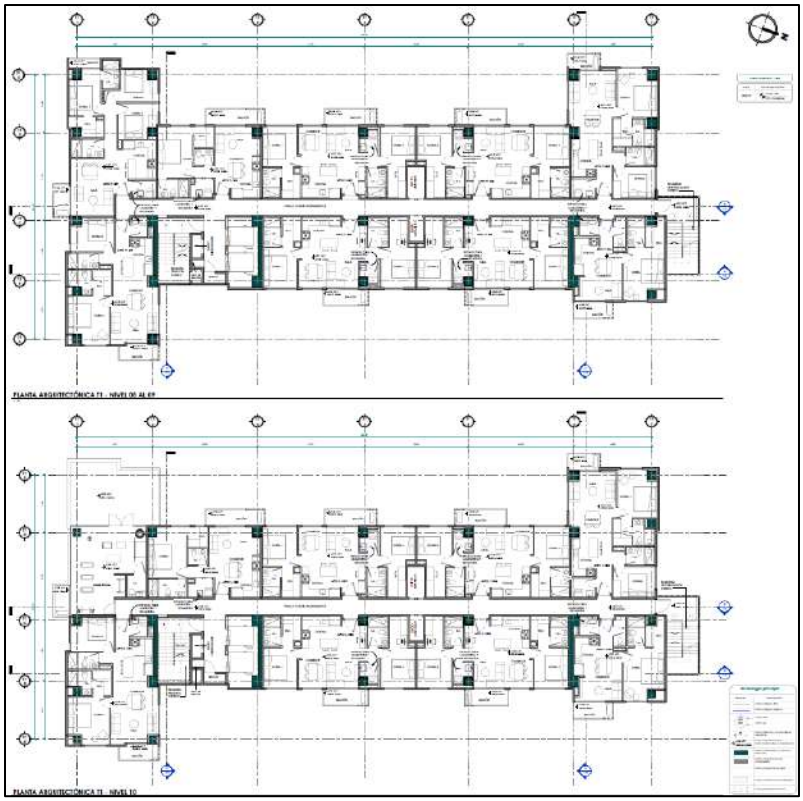
PLANO A04. Planta Arquitectónica – Conjunto Nivel 01 y Sótano 0



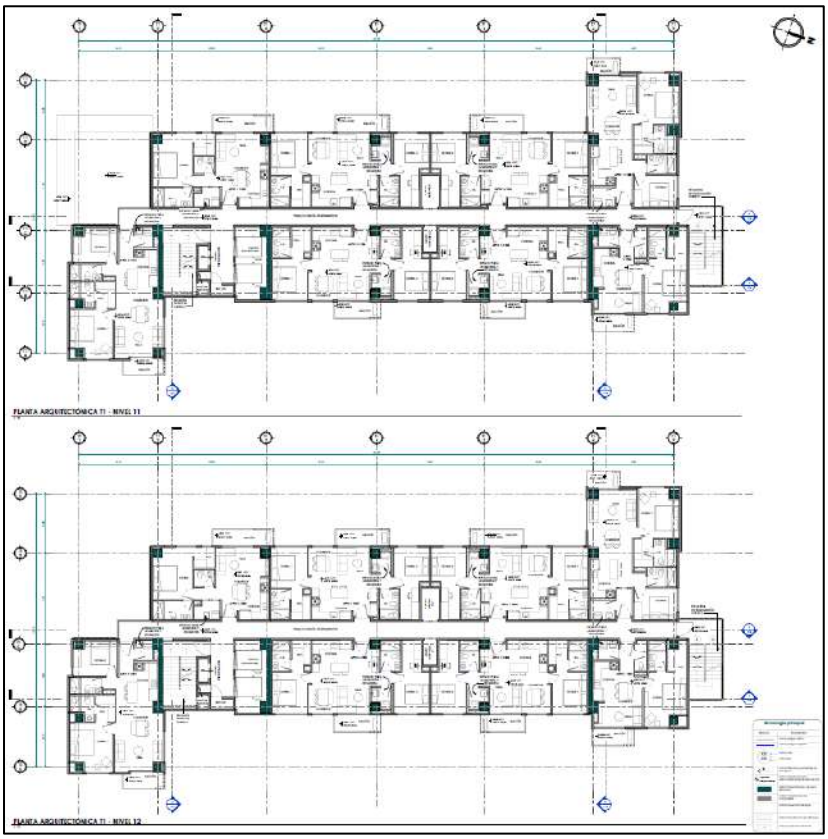
PLANO A05. Planta Arquitectónica T1 – Nivel 02 y 03 al 07



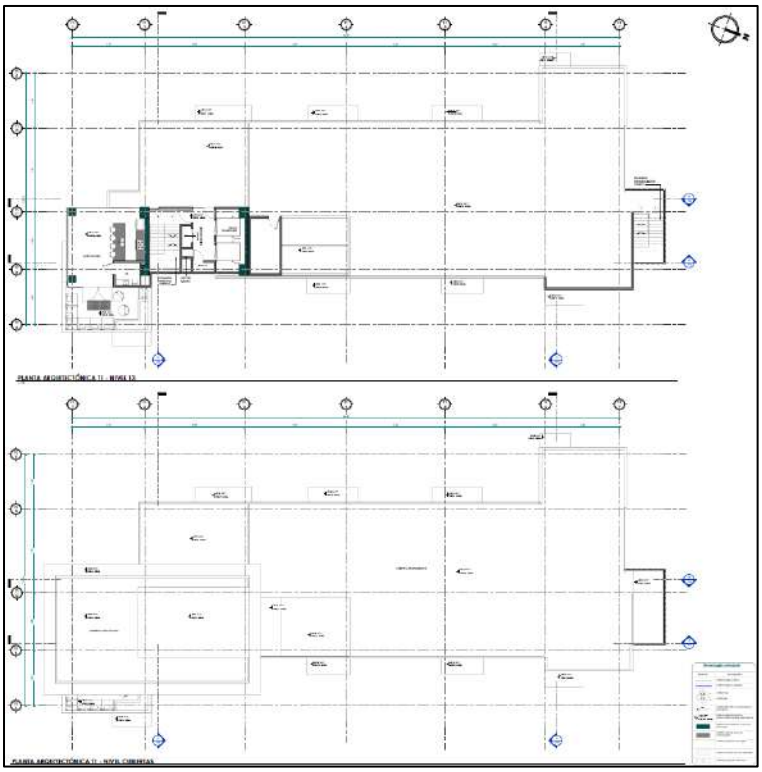
PLANO A06. Planta Arquitectónica T1 – Nivel 8 al 9 y Nivel 10



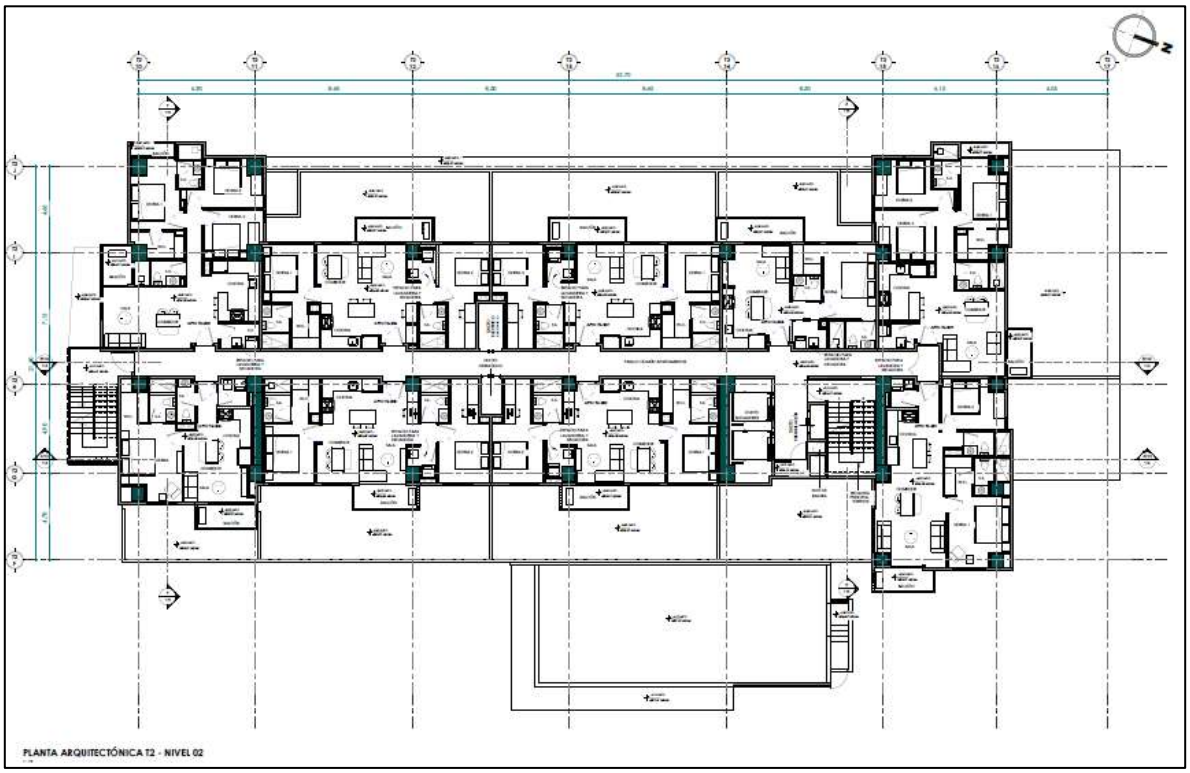
PLANO A07. Planta Arquitectónica T1 – Nivel 11 y 12



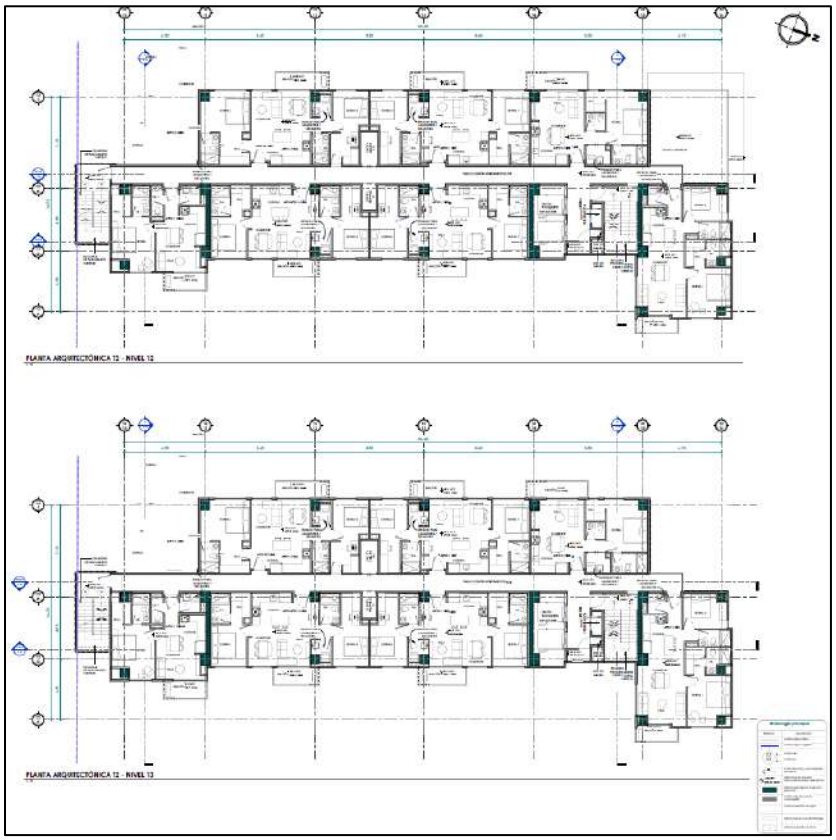
PLANO A08. Planta Arquitectónica T1 – Nivel 13 y Nivel Cubiertas



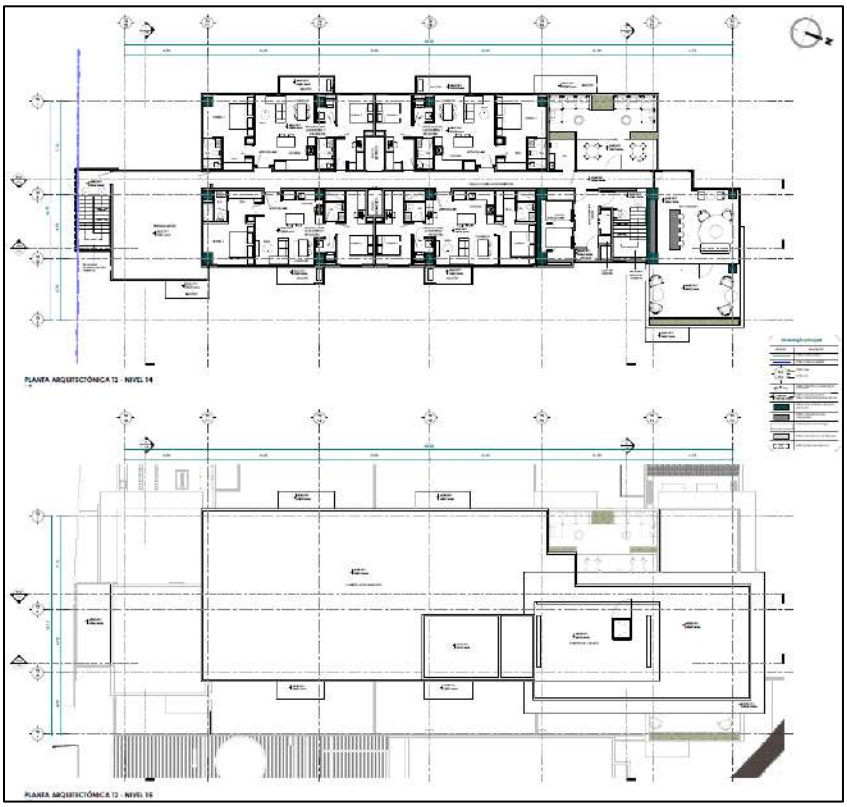
PLANO A09. Planta Arquitectónica T2 – Nivel 02



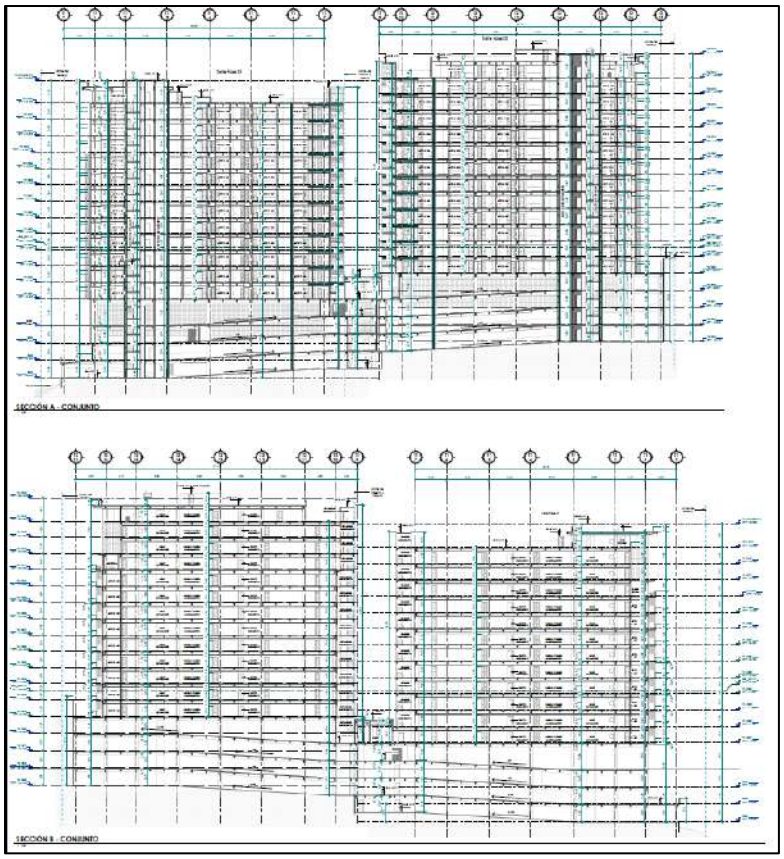
PLANO A10. Planta Arquitectónica T2 – Nivel 12 y 13



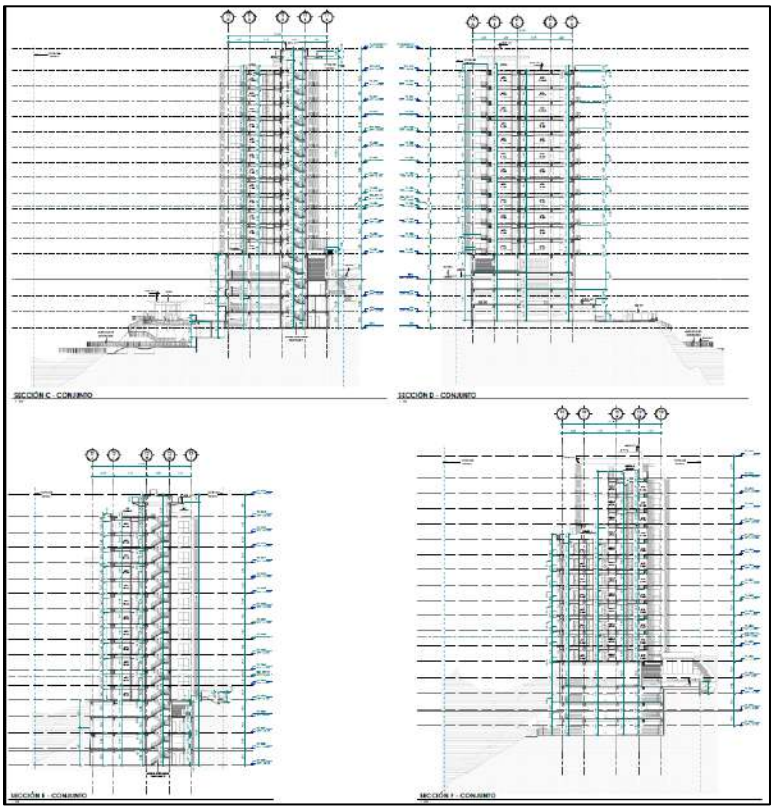
PLANO A11. Planta Arquitectónica T2 – Nivel 14 y Cubiertas



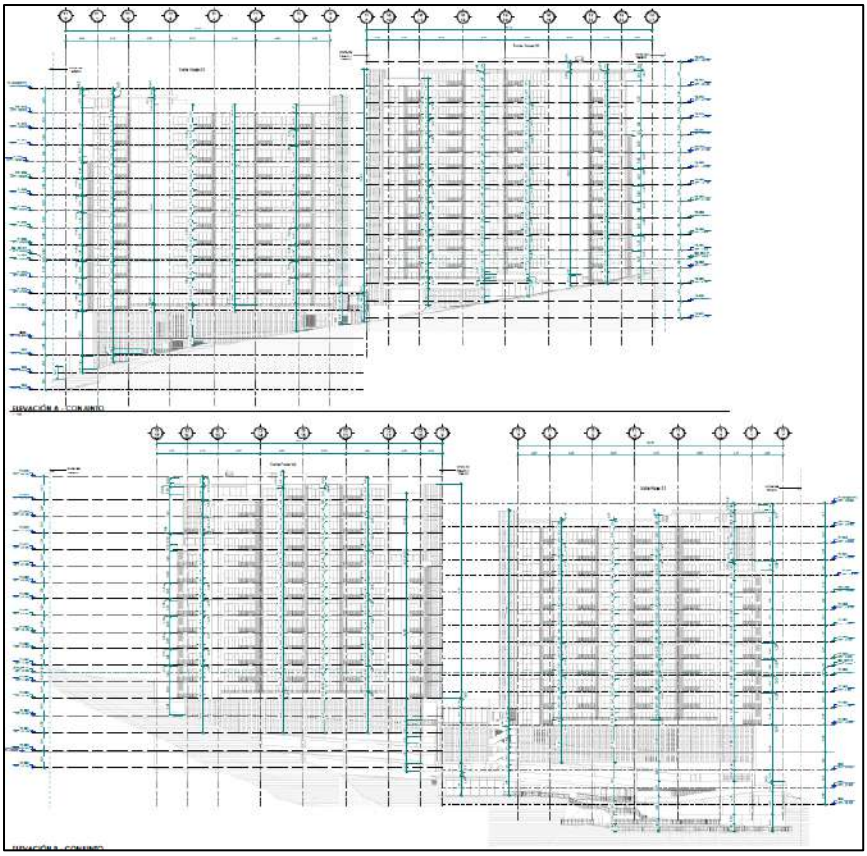
PLANO A12. Secciones 01 – Conjunto



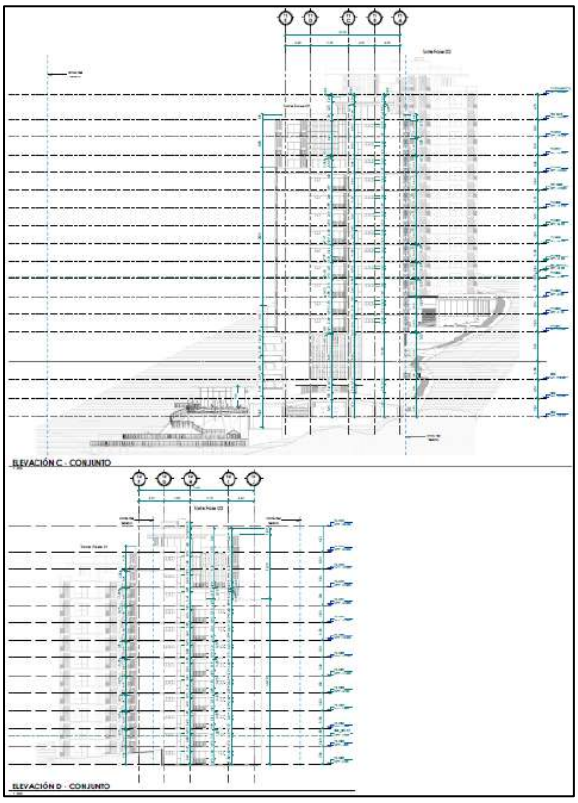
PLANO A13. Secciones 02 – Conjunto



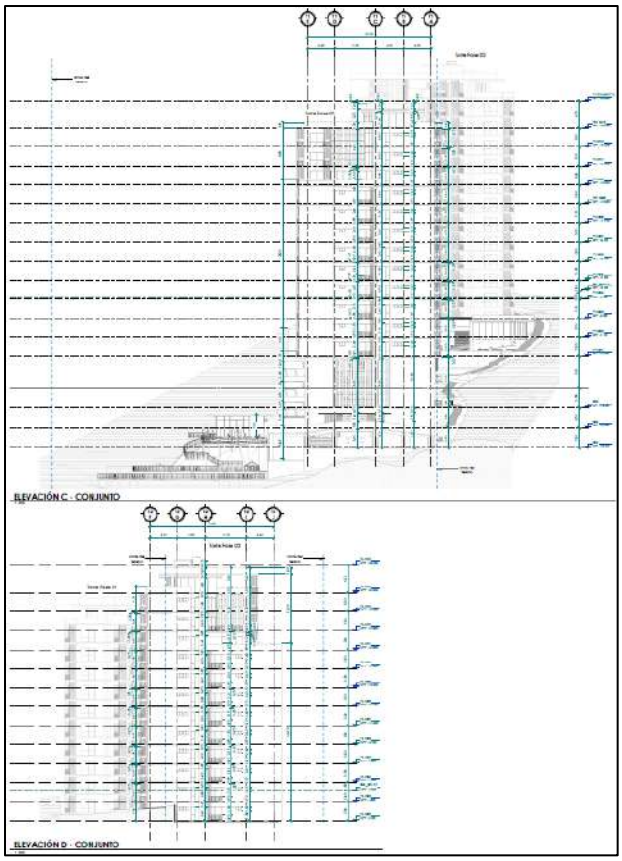
PLANO A14. Elevaciones 01 – Conjunto



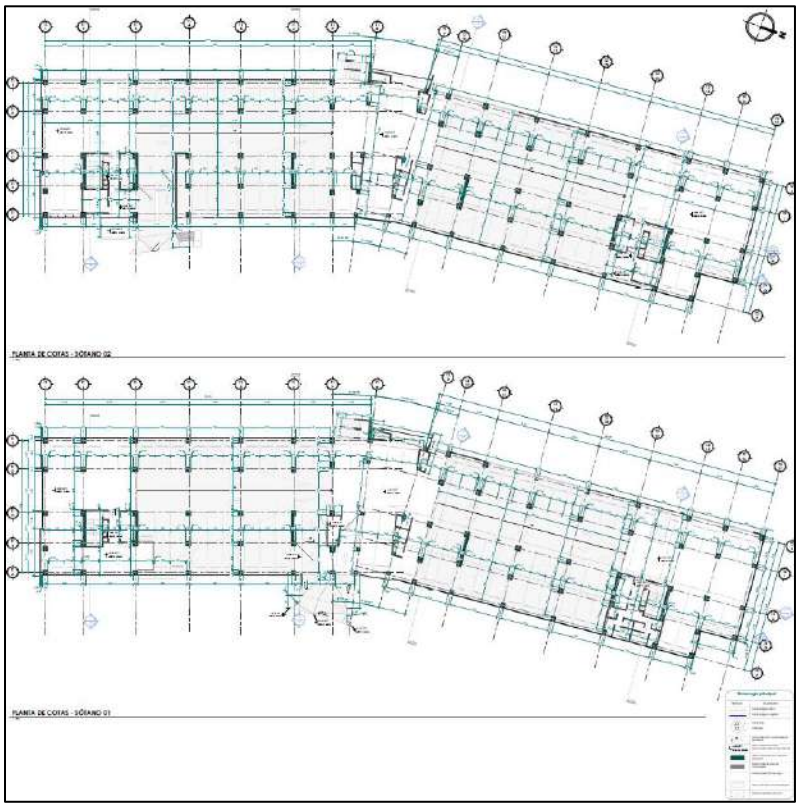
PLANO A15. Elevaciones 02 – Conjunto



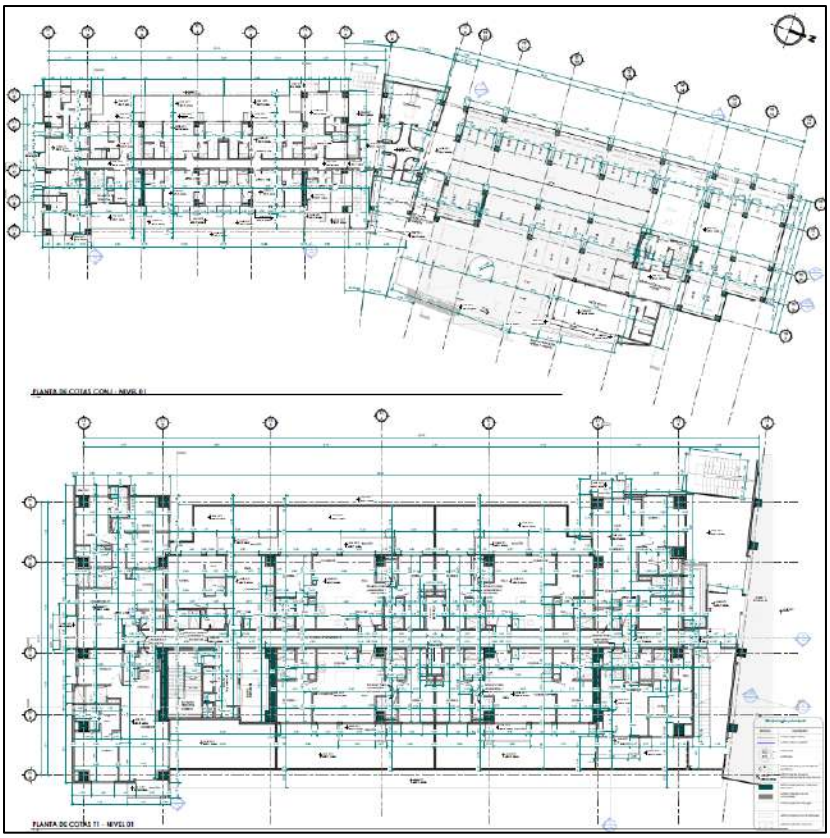
PLANO A16. Acotado – Sótano 04 y 03



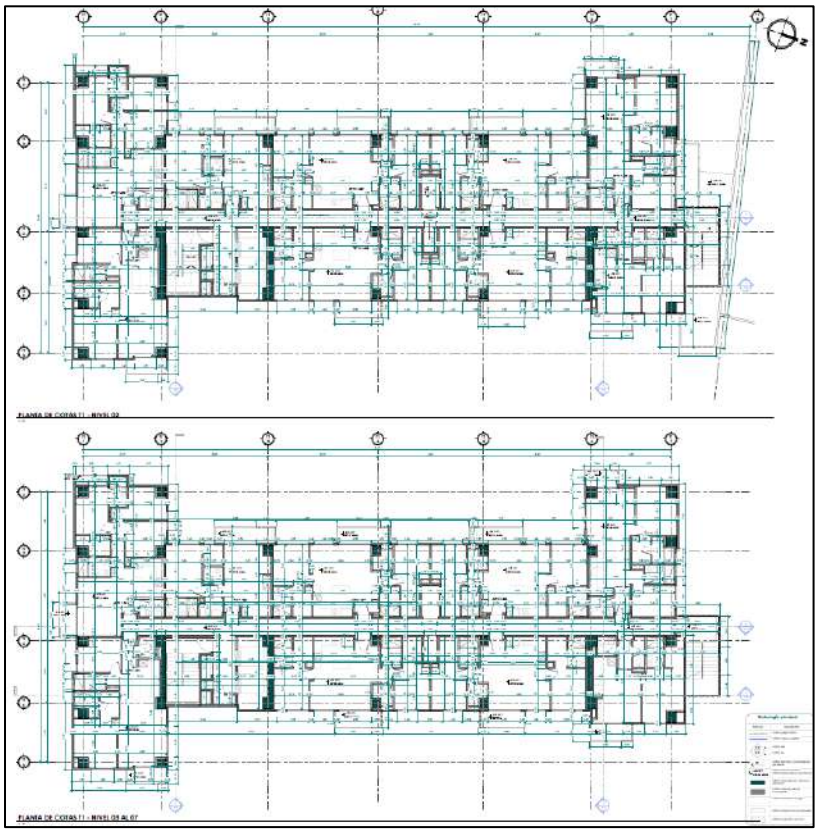
PLANO A17. Acotado – Sótano 02 y 01



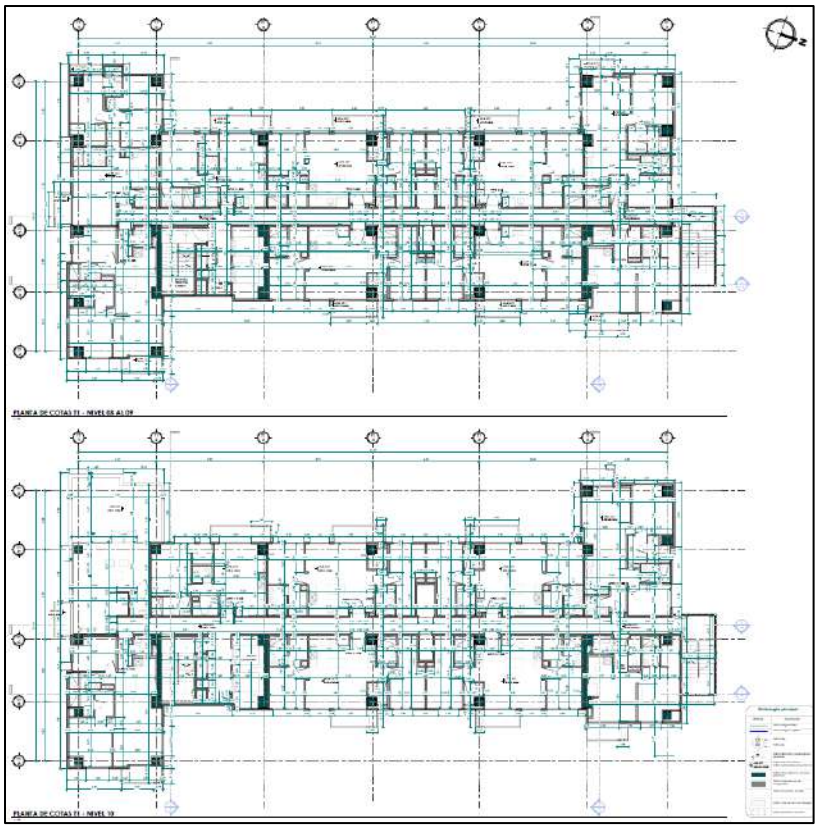
PLANO A18. Acotado T1 – Conjunto Nivel 01



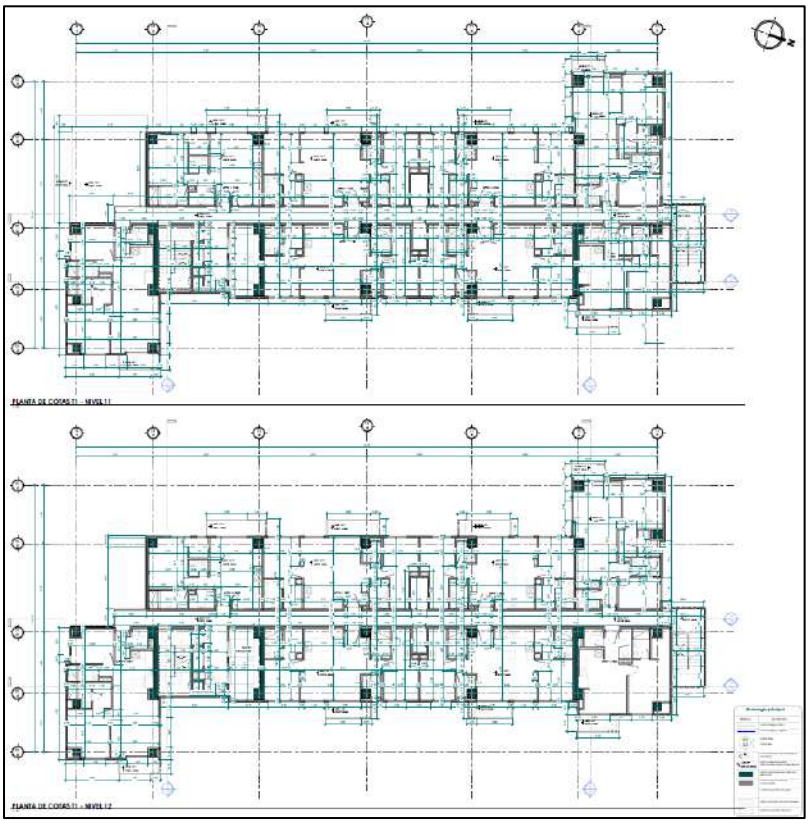
PLANO A19. Acotado T1 – Nivel 02 y Nivel 03 al 07



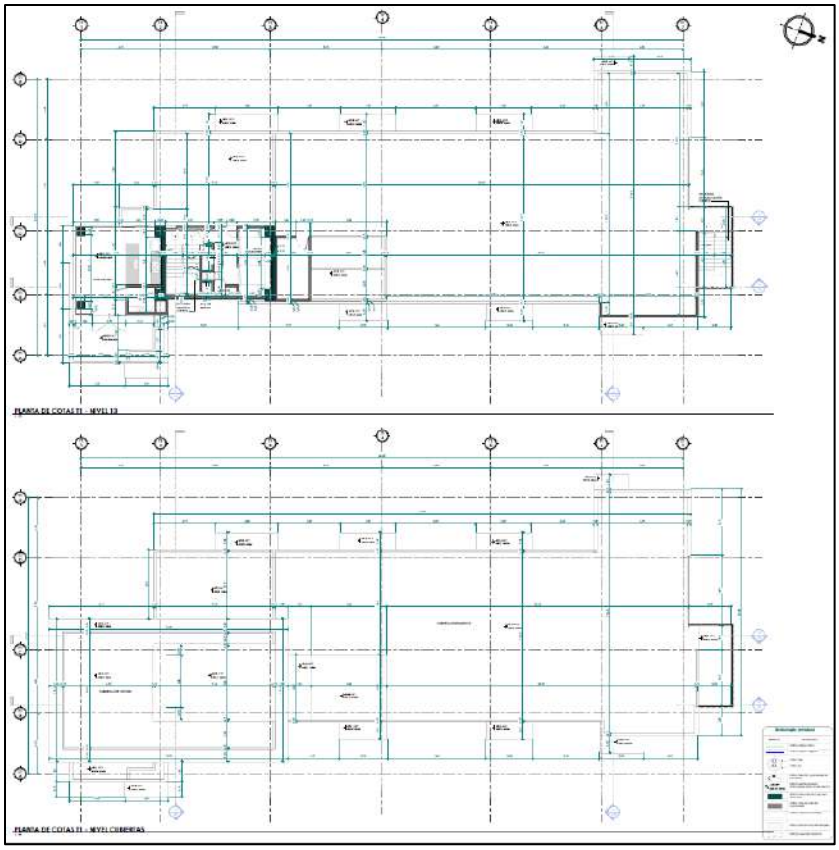
PLANO A20. Acotado T1 – Nivel 08 al 09 y Nivel 10



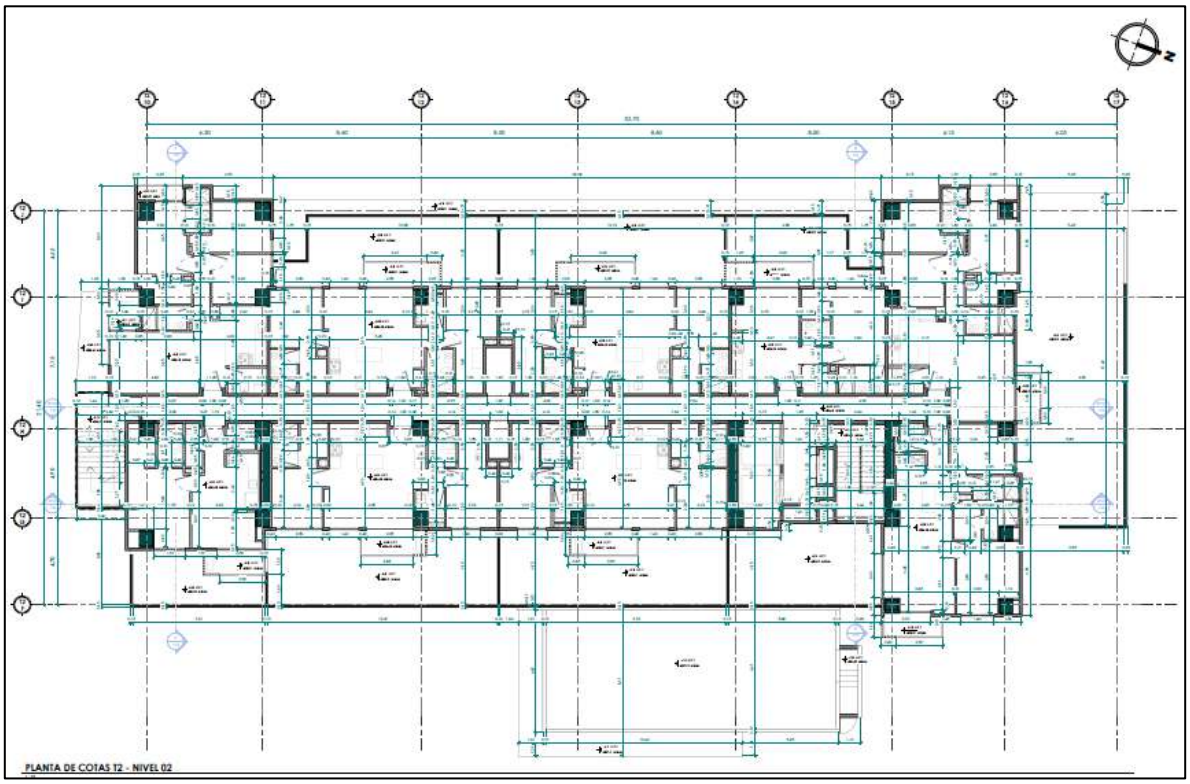
PLANO A21. Acotado T1 – Nivel 11 y 12



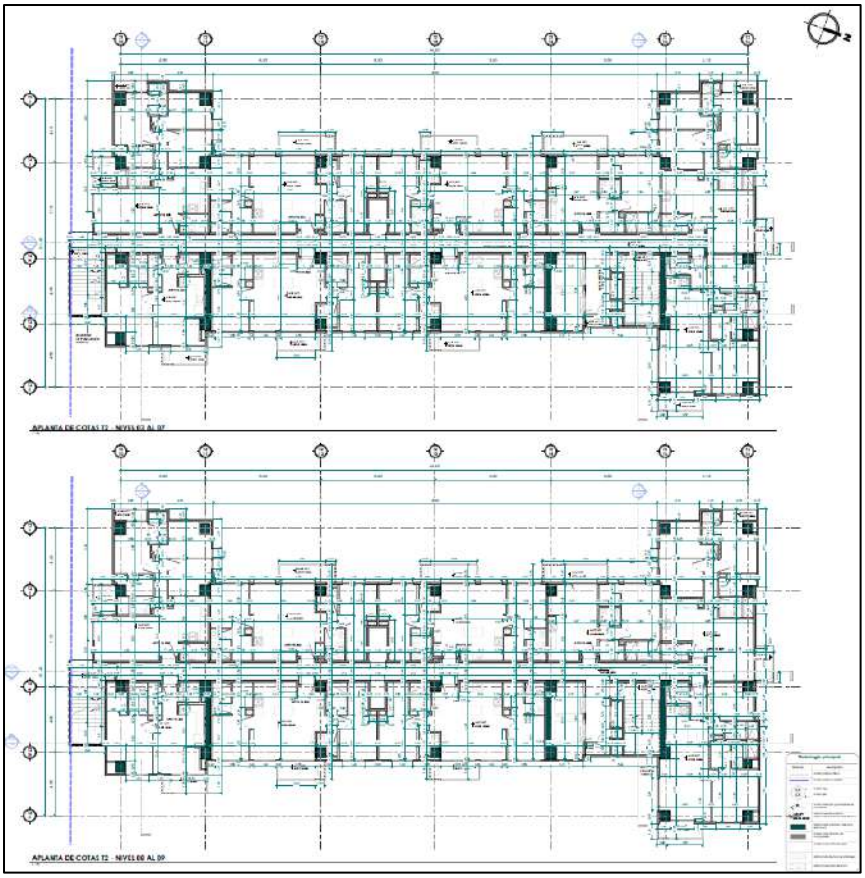
PLANO A22. Acotado T1 – Nivel 13 y Cubiertas



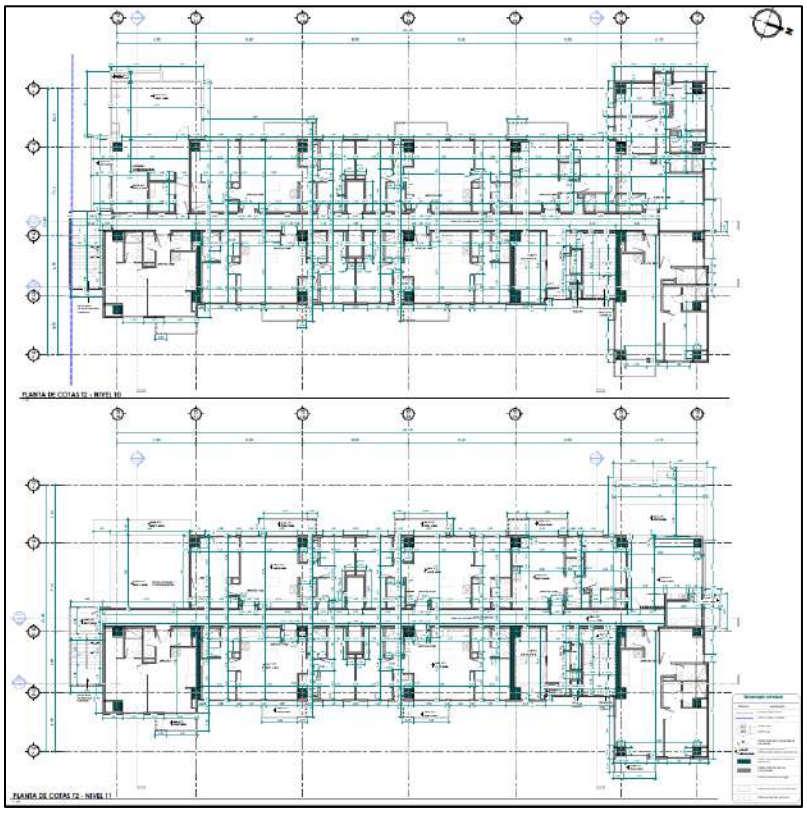
PLANO A23. Acotado T2 – Nivel 02



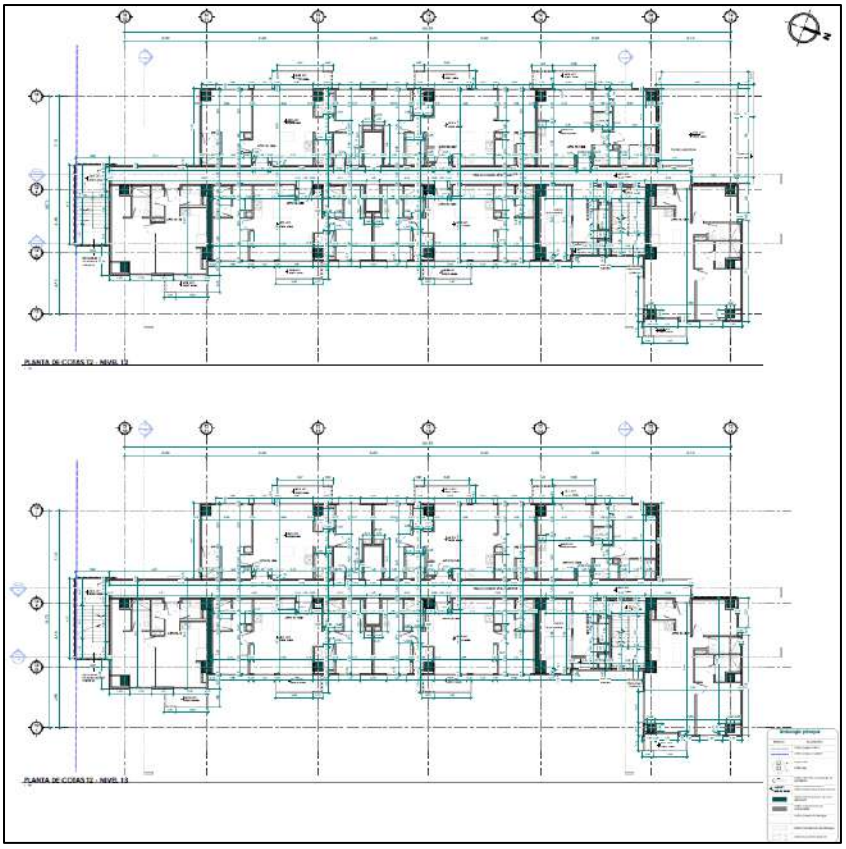
PLANO A24. Acotado T2 – Nivel 03 al 07 y Nivel 08 al 09



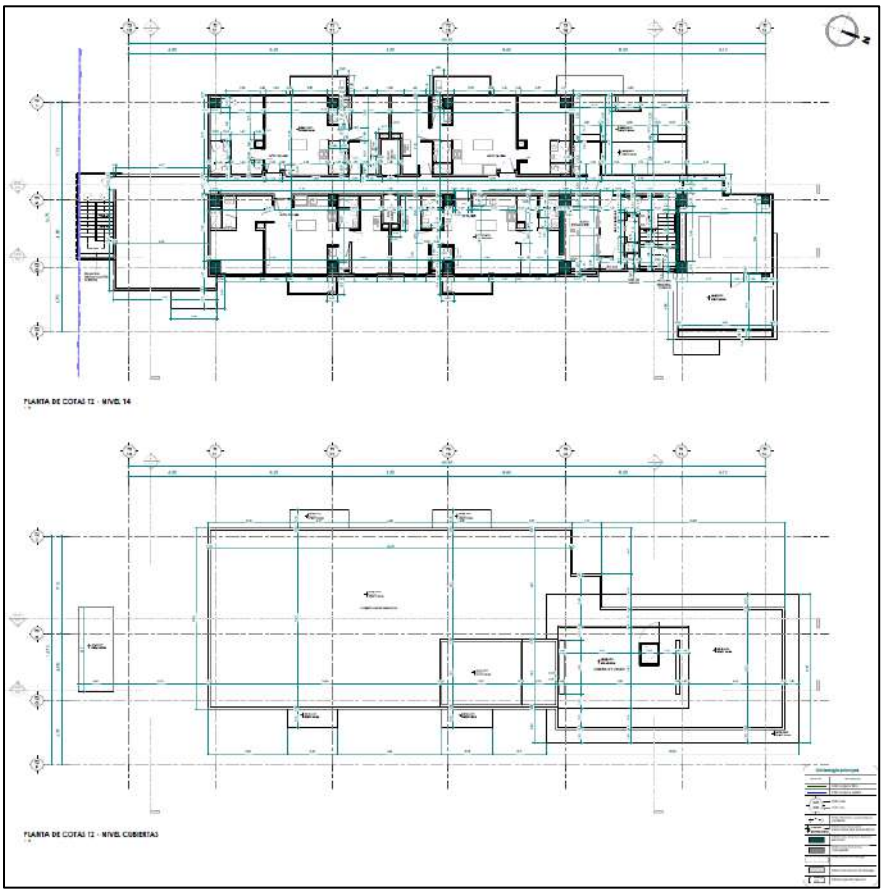
PLANO A25. Acotado T2 – Nivel 10 y 11



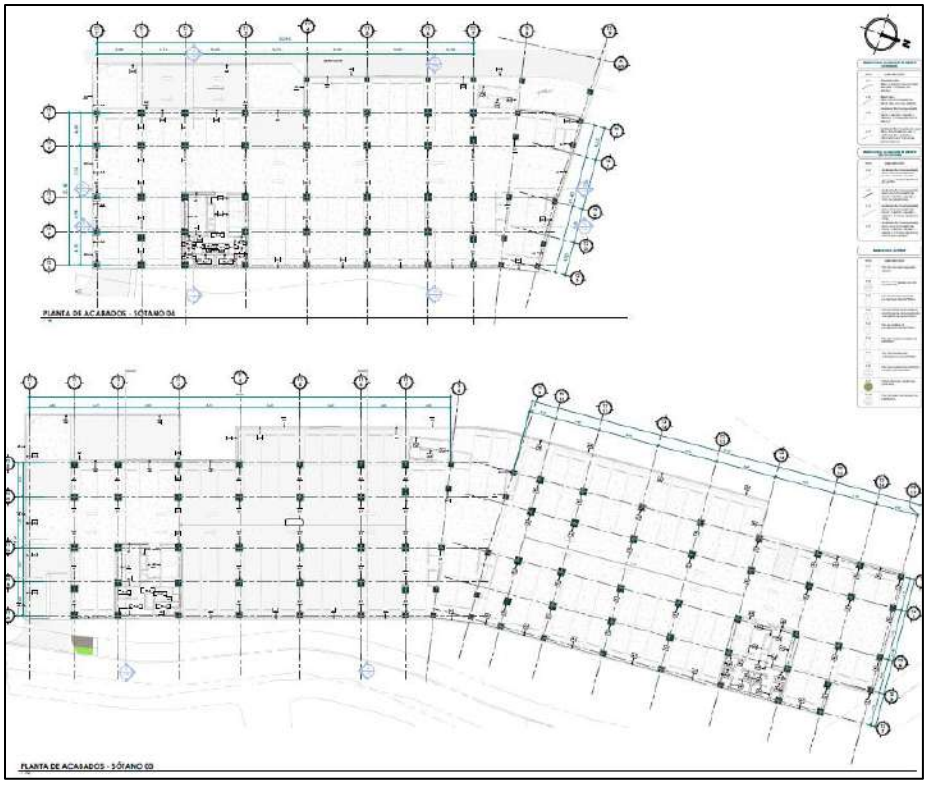
PLANO A26. Acotado T2 – Nivel 12 y 13



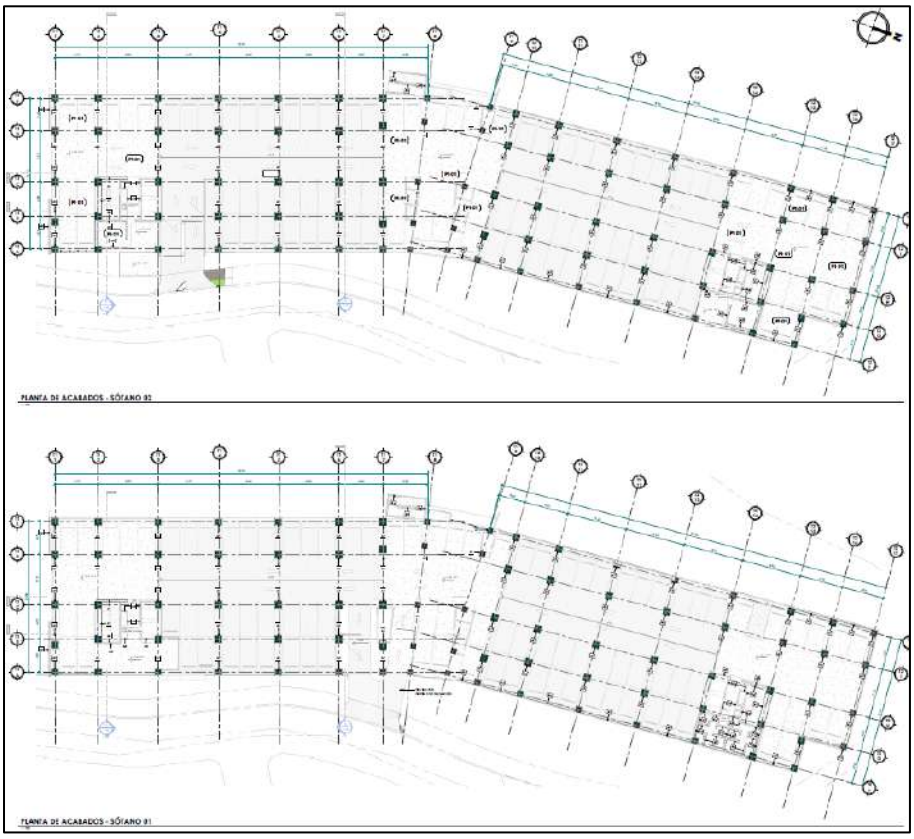
PLANO A27. Acotado T2 – Nivel 14 y Cubiertas



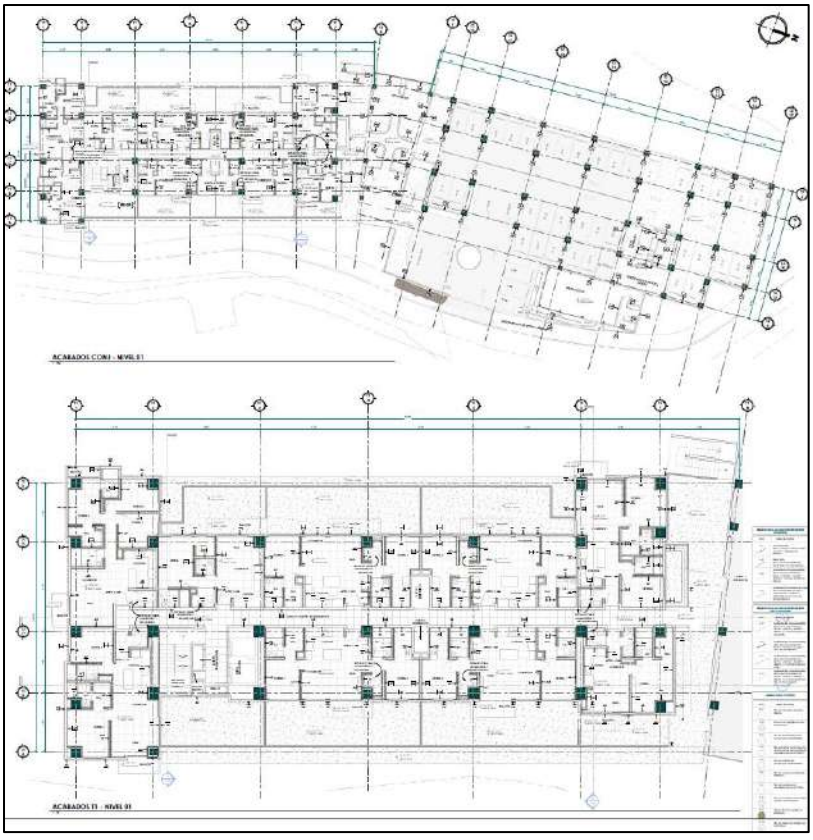
PLANO A28. Planta de Acabados – Sótano 04 y 03



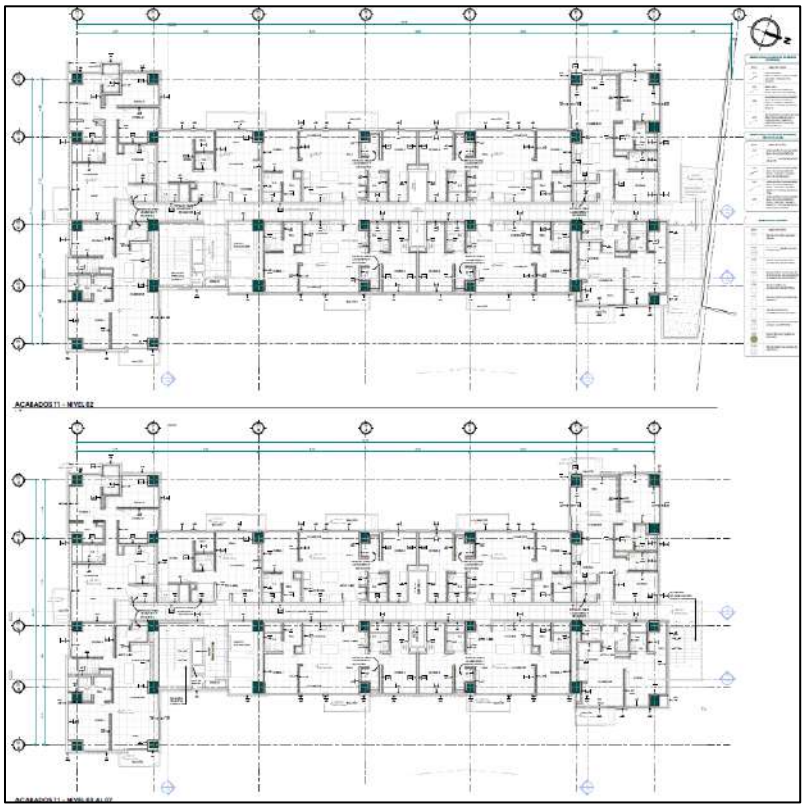
PLANO A29. Planta de Acabados – Sótano 02 y 01



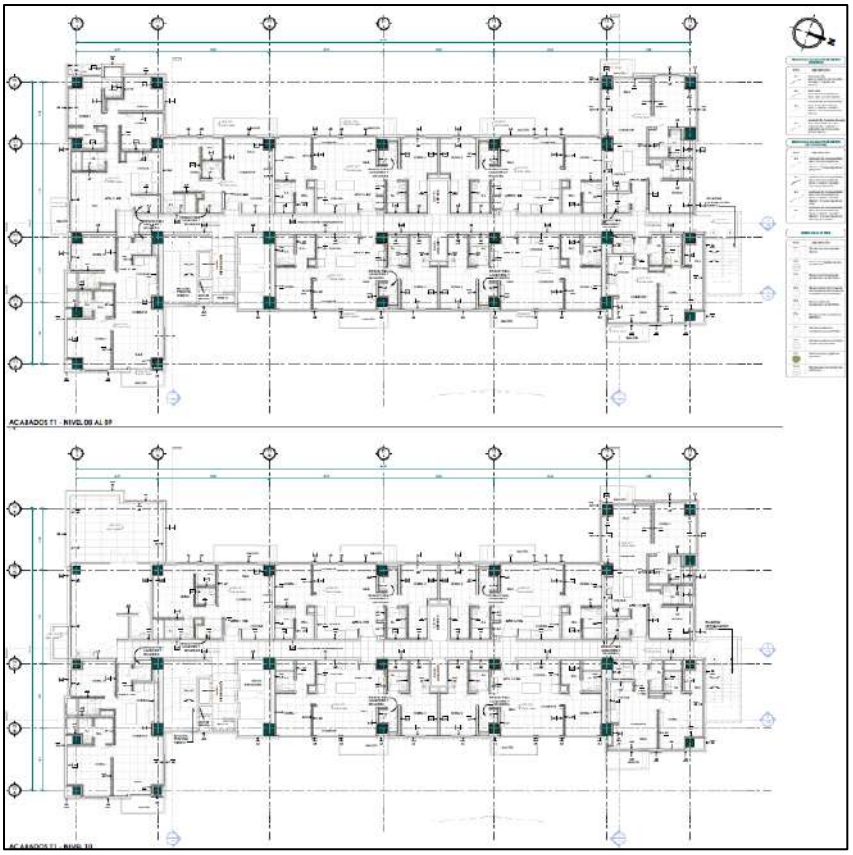
PLANO A30. Planta de Acabados T1 – Conjunto Nivel 01



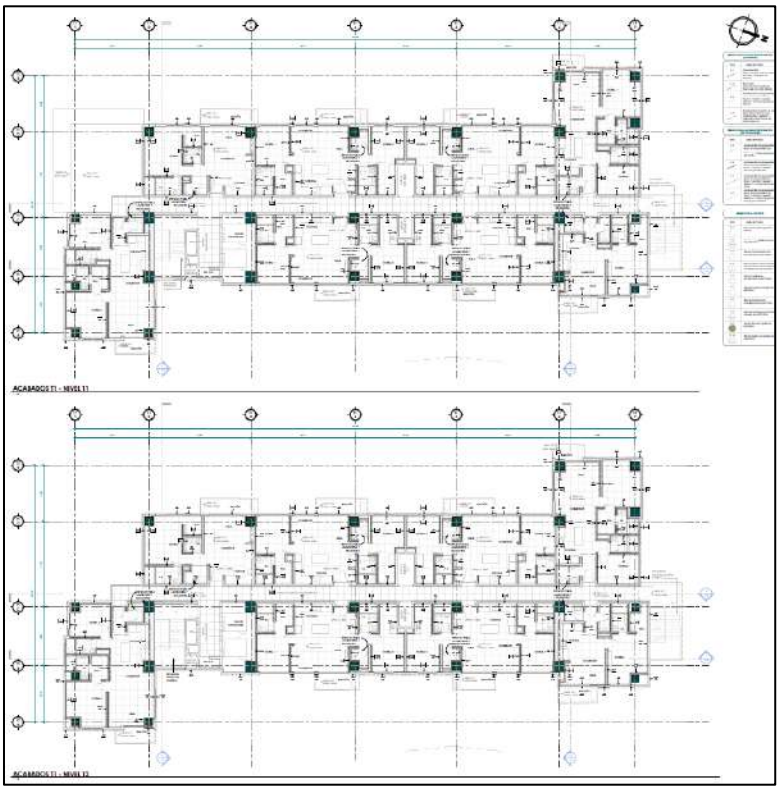
PLANO A31. Planta de Acabados T1 – Nivel 02 y 03 al 07



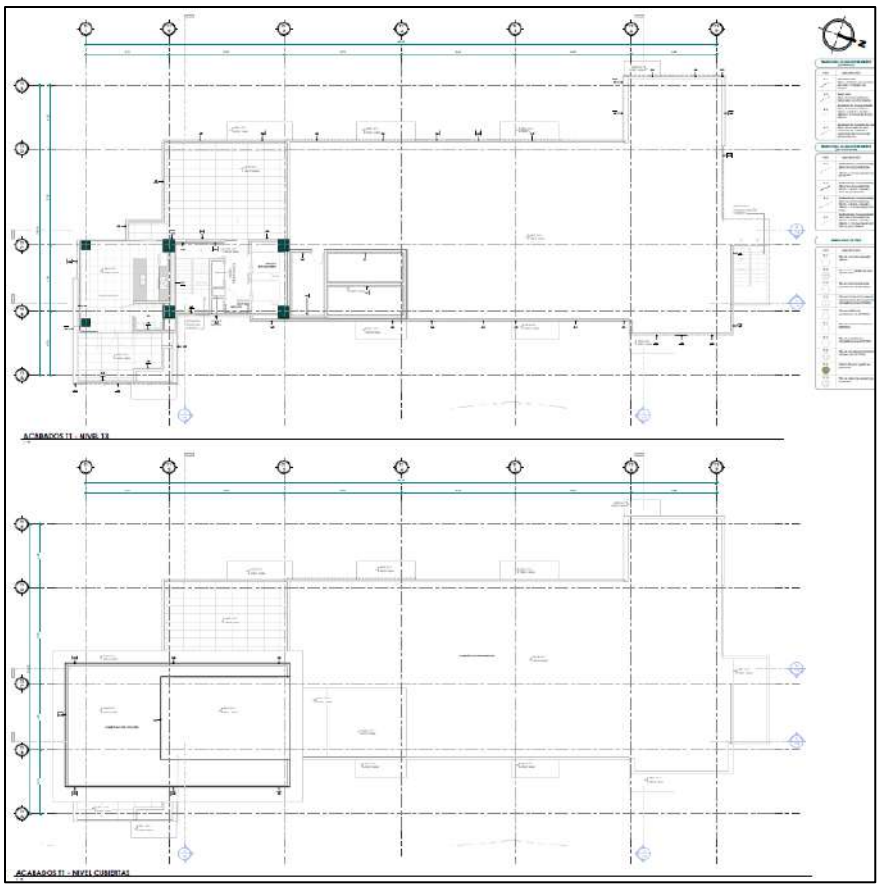
PLANO A32. Planta de Acabados T1 – Nivel 08 al 09 y 10



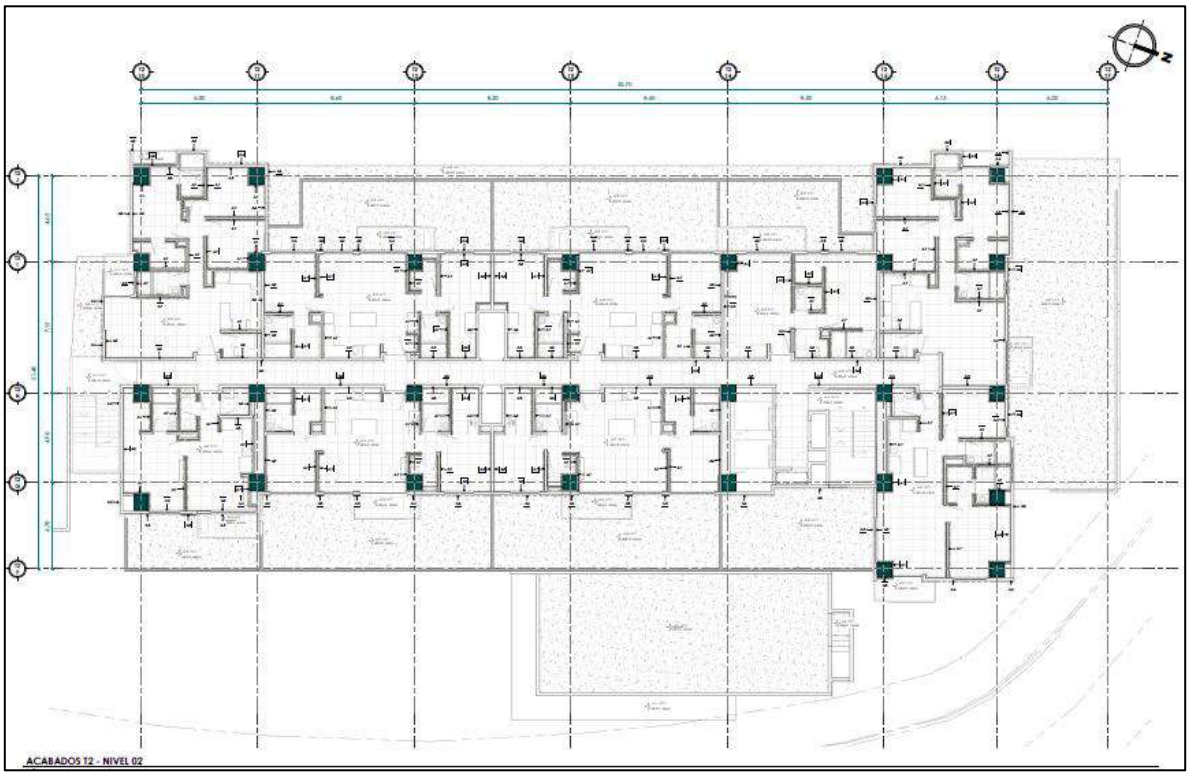
PLANO A33. Planta de Acabados T1 – Nivel 11 y 12



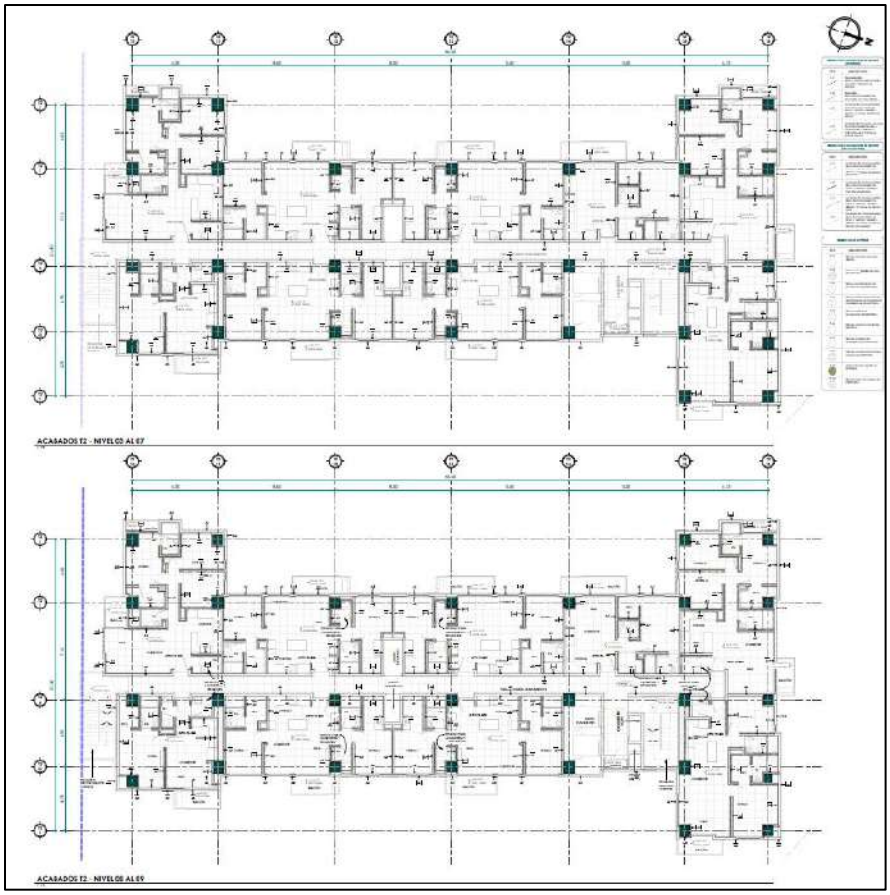
PLANO A34. Planta de Acabados T1 – Nivel 13 y Cubiertas



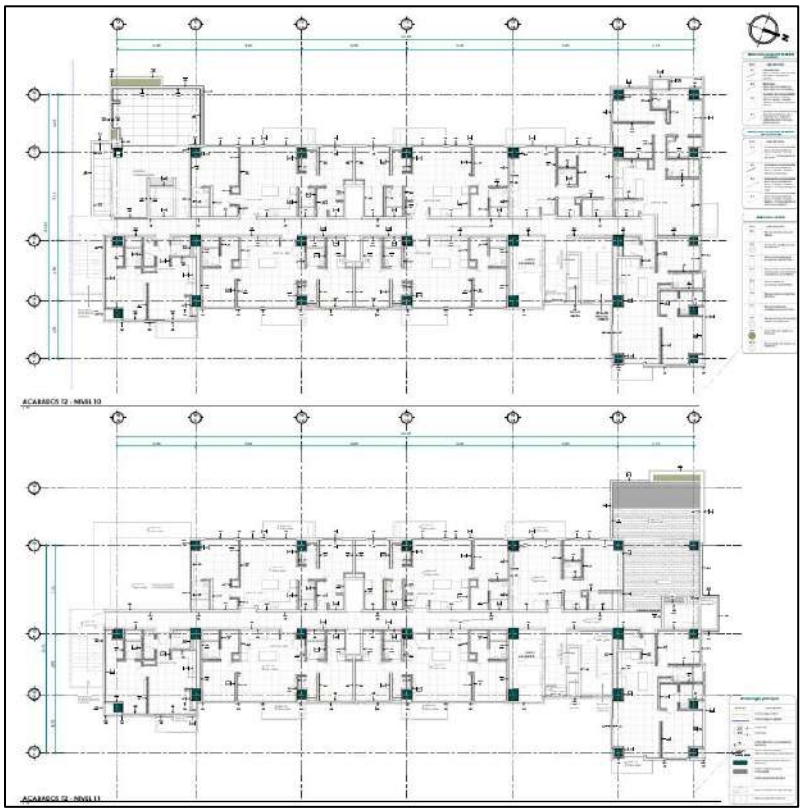
PLANO A35. Planta de Acabados T2 – Nivel 02



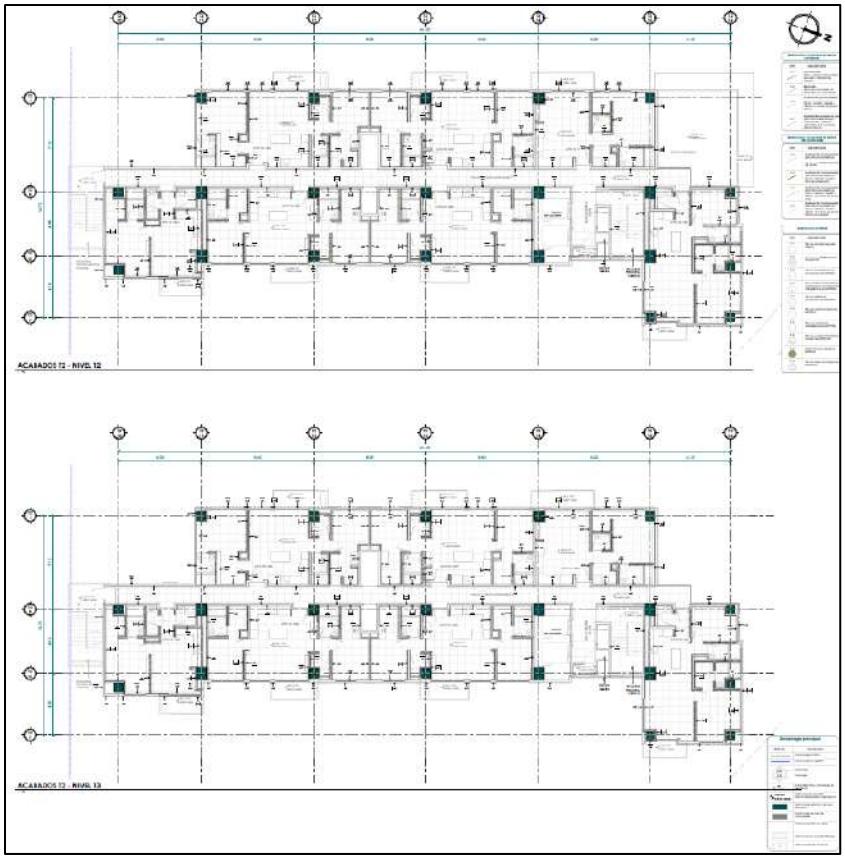
PLANO A36. Planta de Acabados T2 – Nivel 03 al 07 y 08 al 09



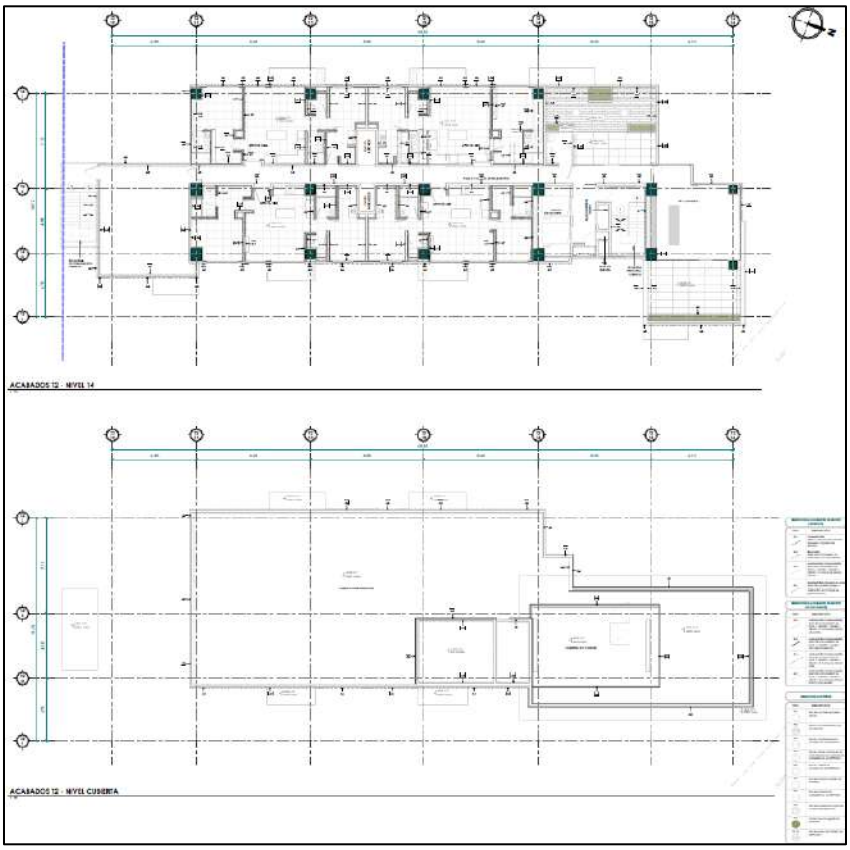
PLANO A37. Planta de Acabados T2 – Nivel 10 y 11



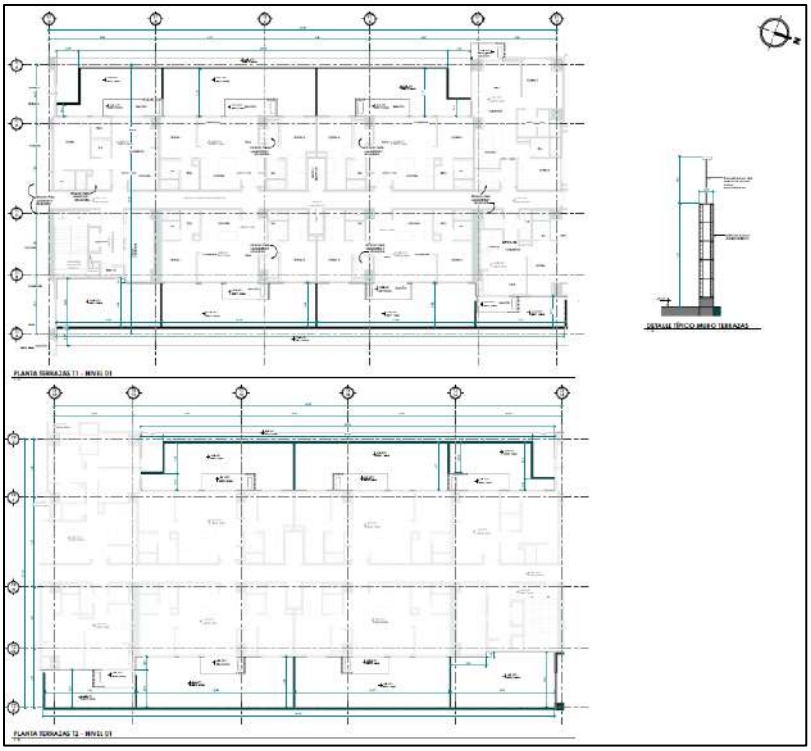
PLANO A38. Planta de Acabados T2 – Nivel 12 y 13



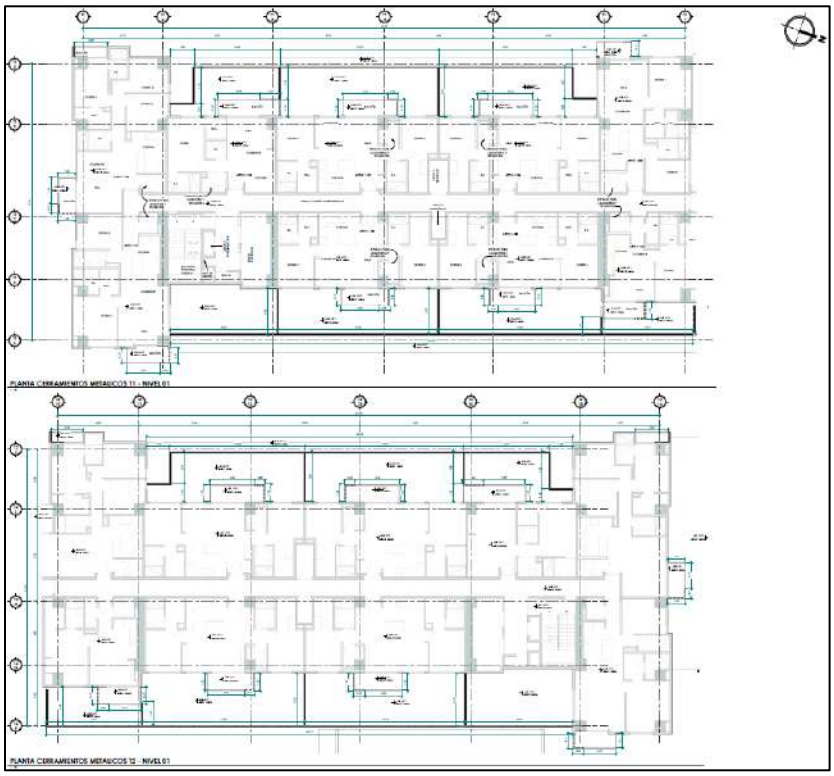
PLANO A39. Planta de Acabados T2 – Nivel 14 y Cubiertas



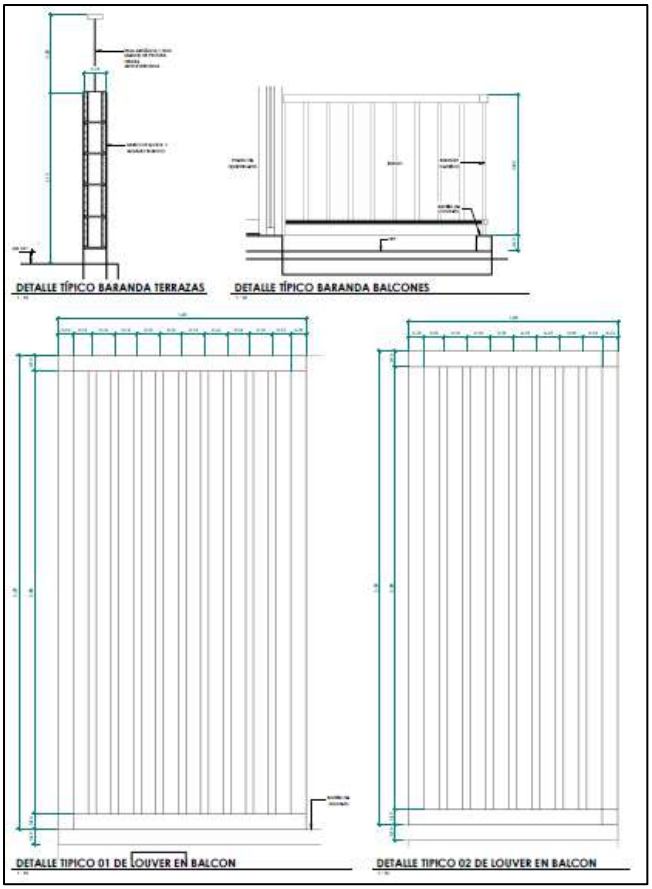
PLANO A40. Plantas Detalles – Detalles Terrazas Apartamentos Inferiores



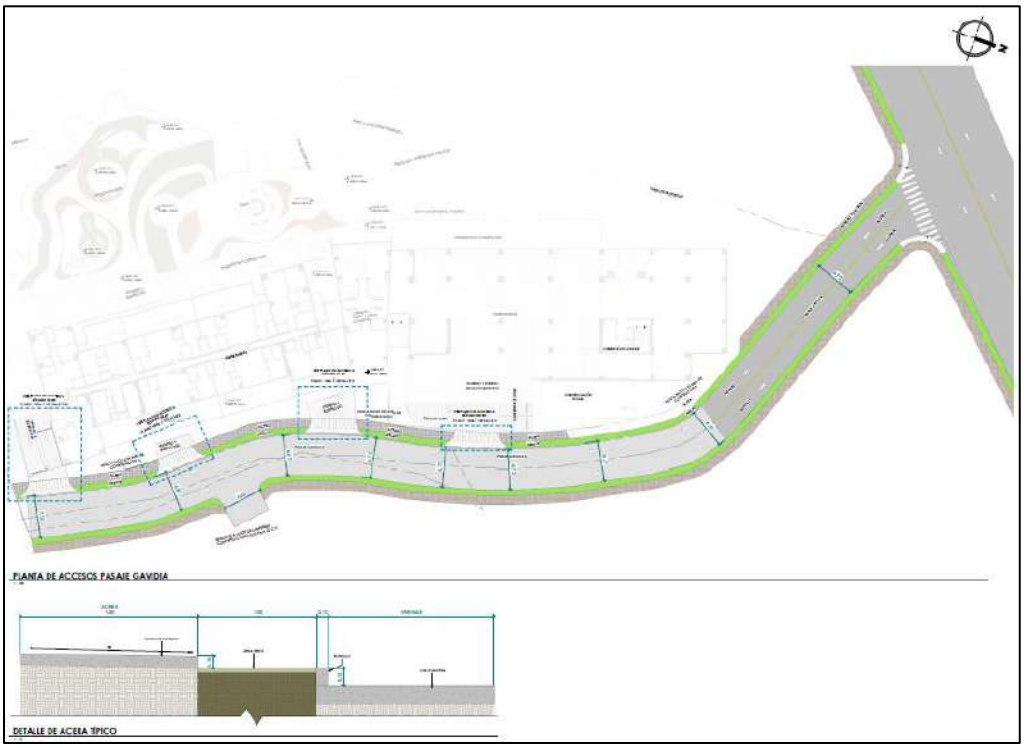
PLANO A41. Plantas Detalles – Cerramientos Metálicos



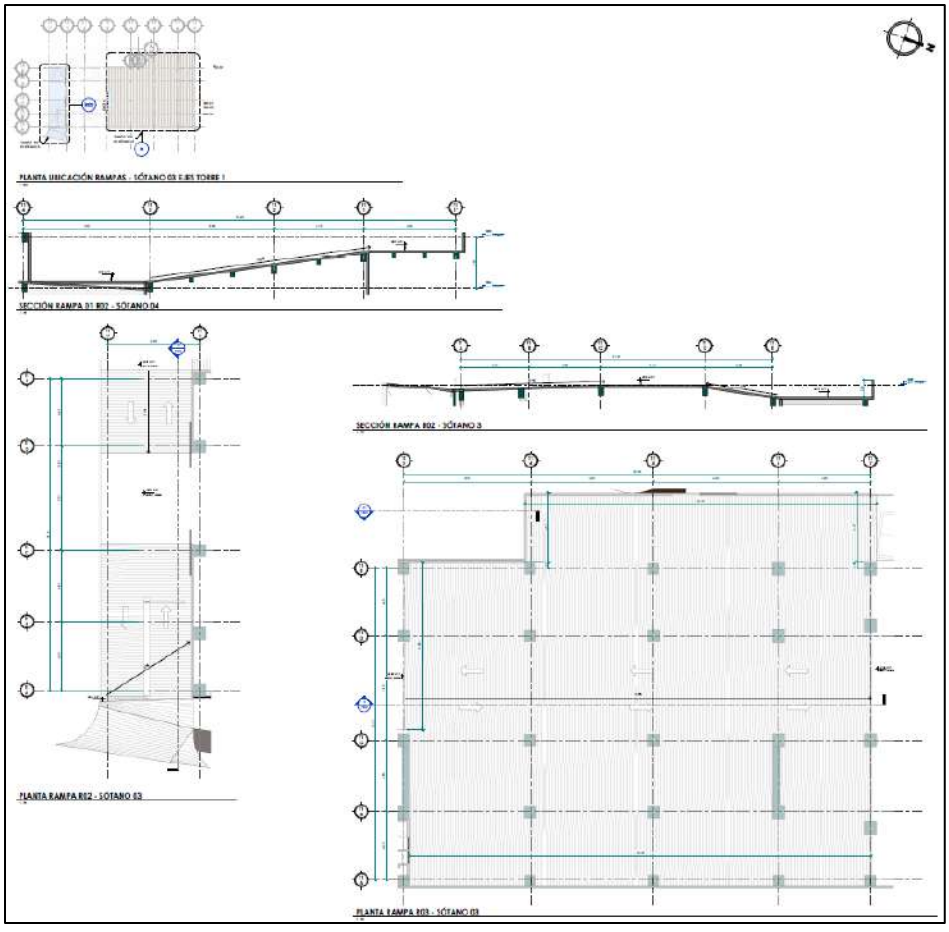
PLANO A 42. Detalles – Cerramientos metálicos



PLANO A43. Aceras y Pasaje Gavidia

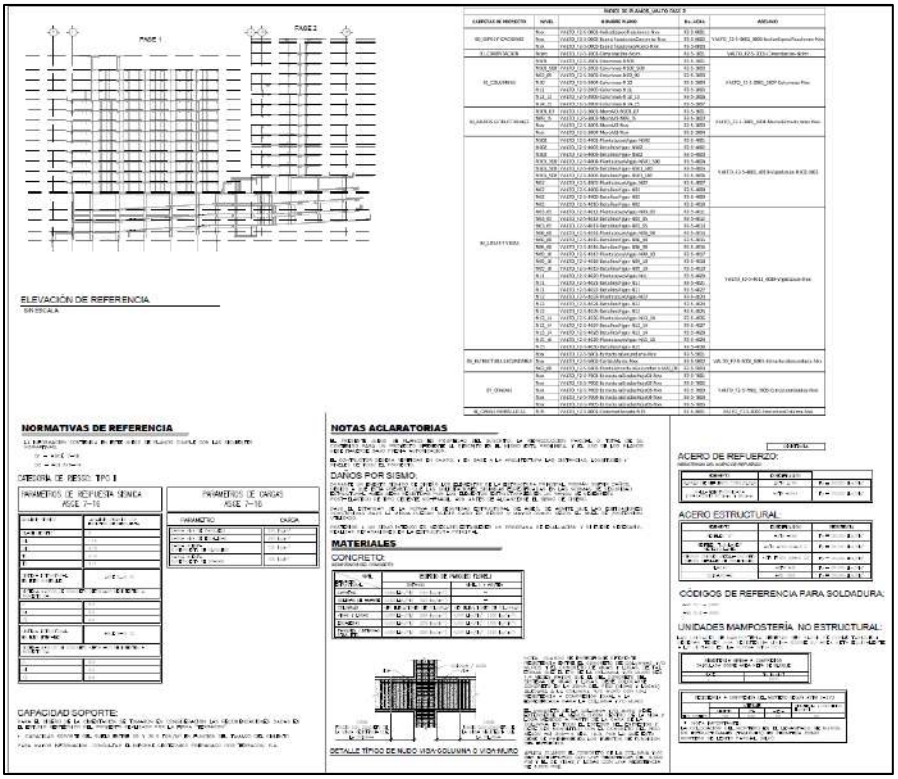


PLANO A44. Plantas Detalles – Detalles Rampas

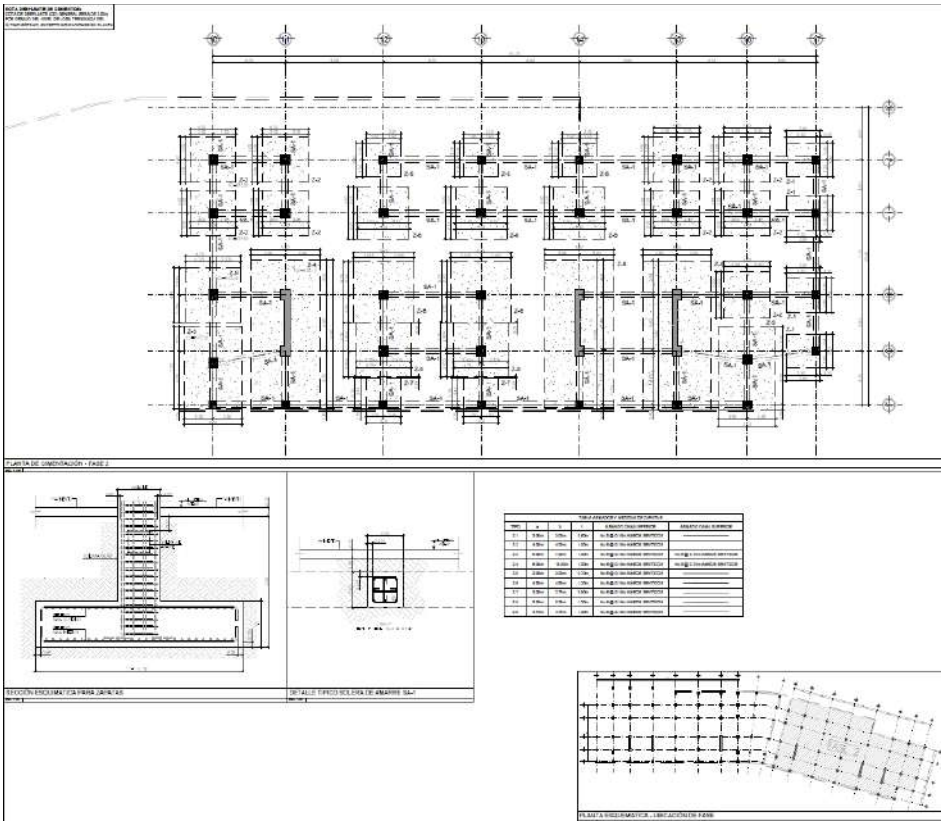


ii. PLANOS ESTRUCTURALES

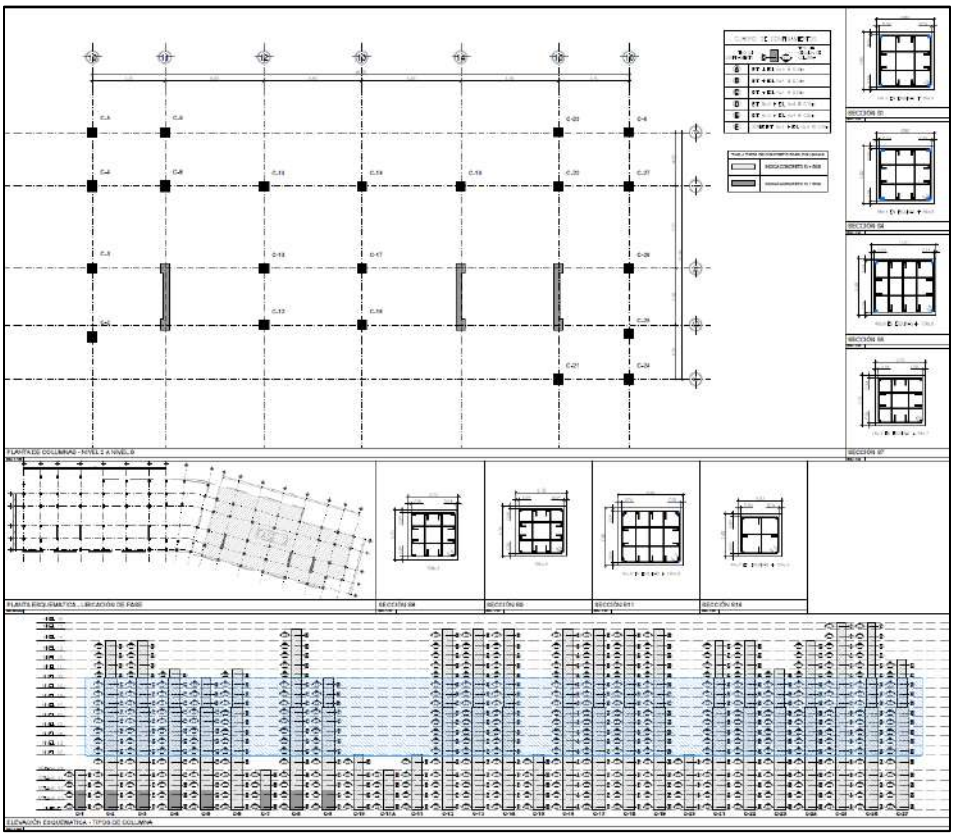
PLANO E01. ESPECIFICACIONES GENERALES



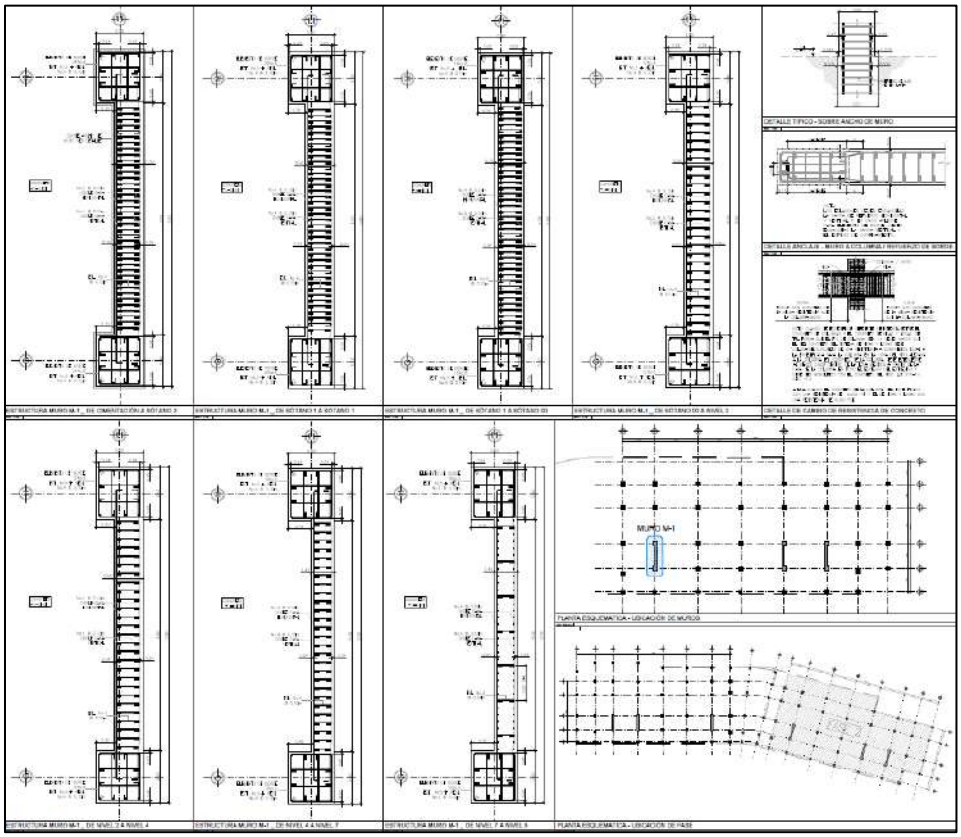
PLANO E02. PLANO DE CIMENTACIÓN MÁS DETALLES



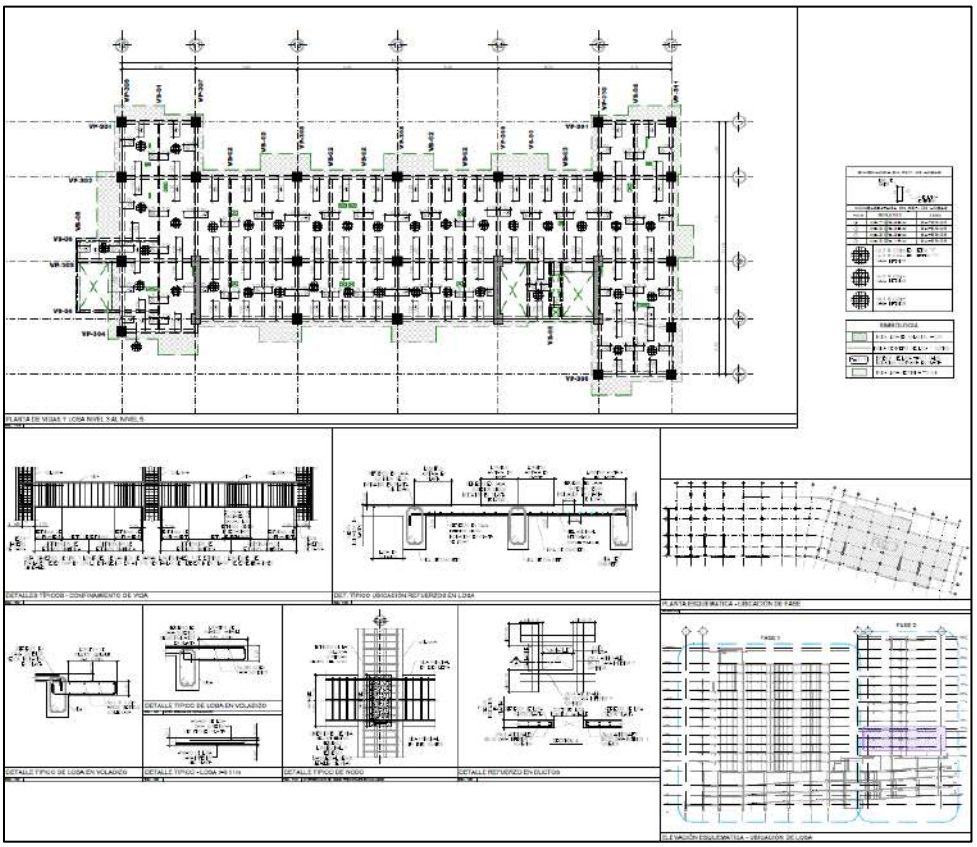
PLANO E03. PLANTA DE COLUMNAS MÁS DETALLES



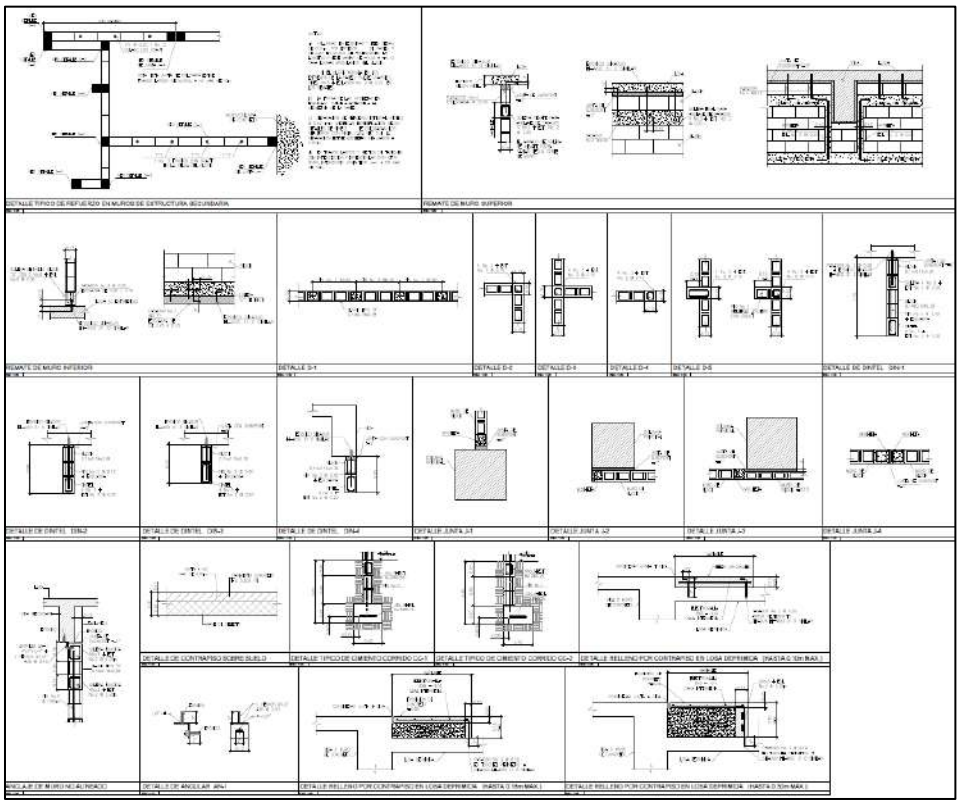
PLANO E04. ESTRUCTURA MUROS



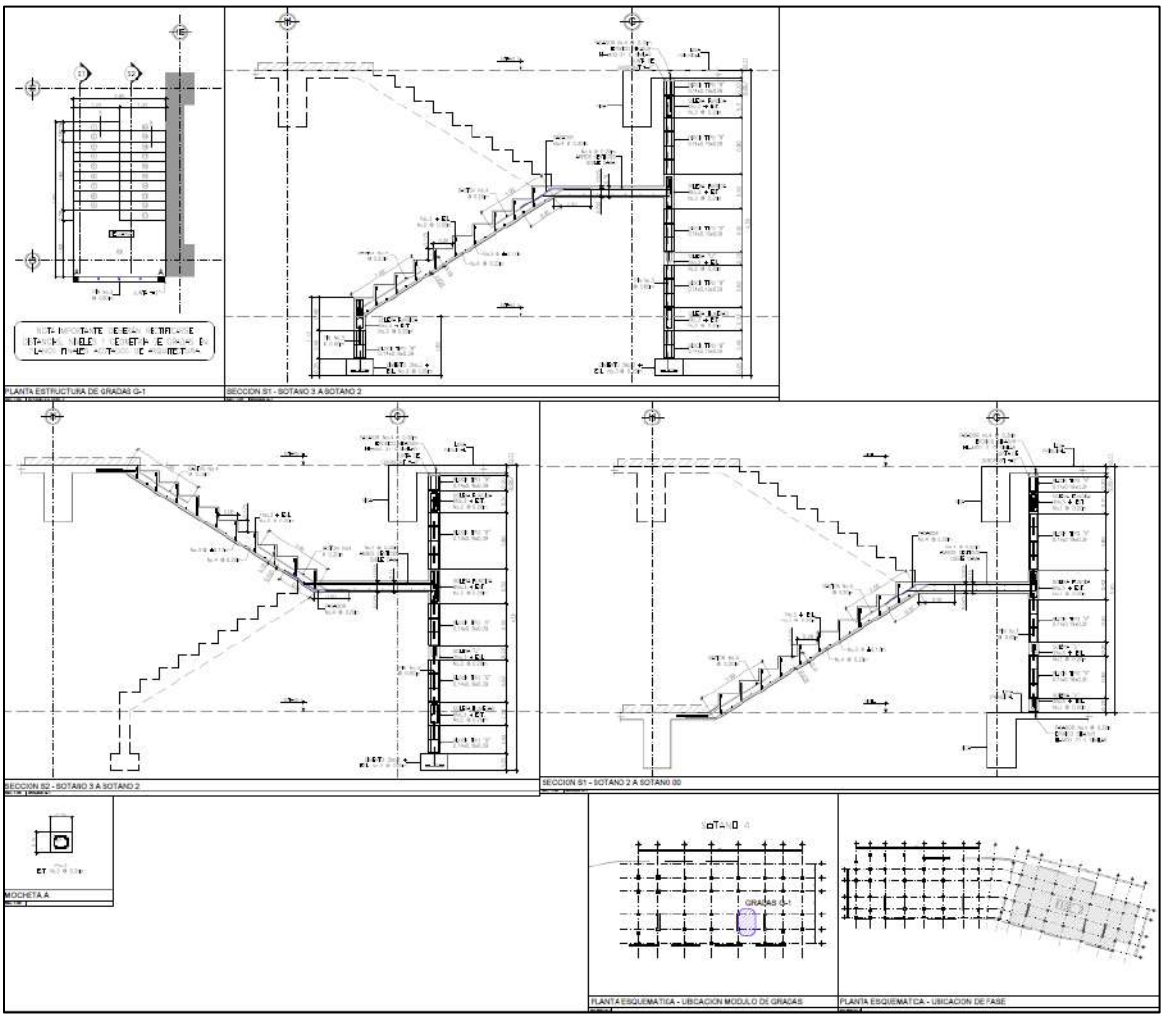
PLANO E05. PLANTA DE VIGAS Y LOSA



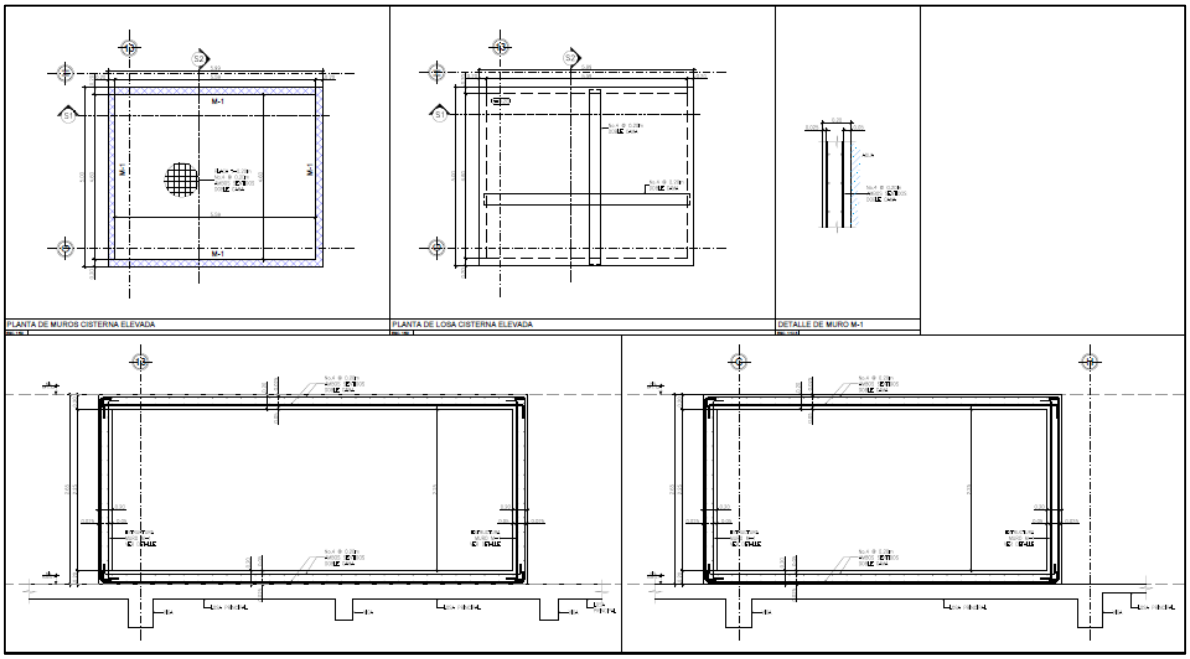
PLANO E06. DETALLES TÍPICOS DE ESTRUCTURA SECUNDARIA



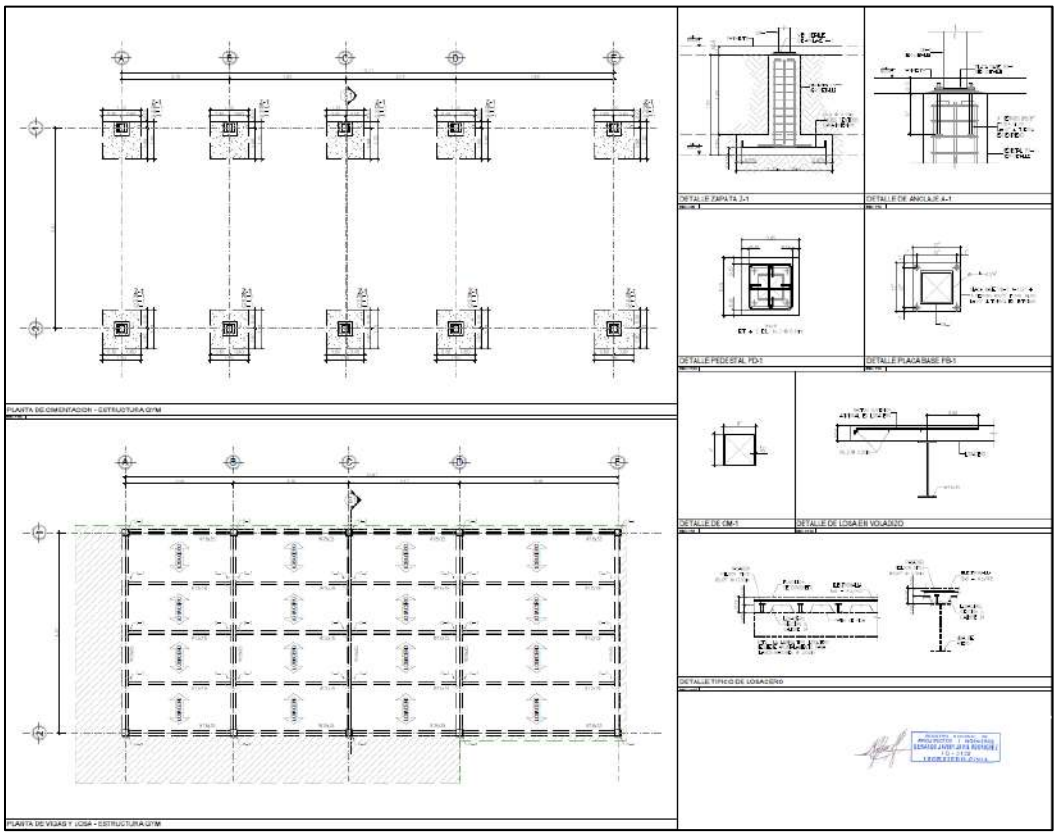
PLANO E07. ESTRUCTURA GRADAS



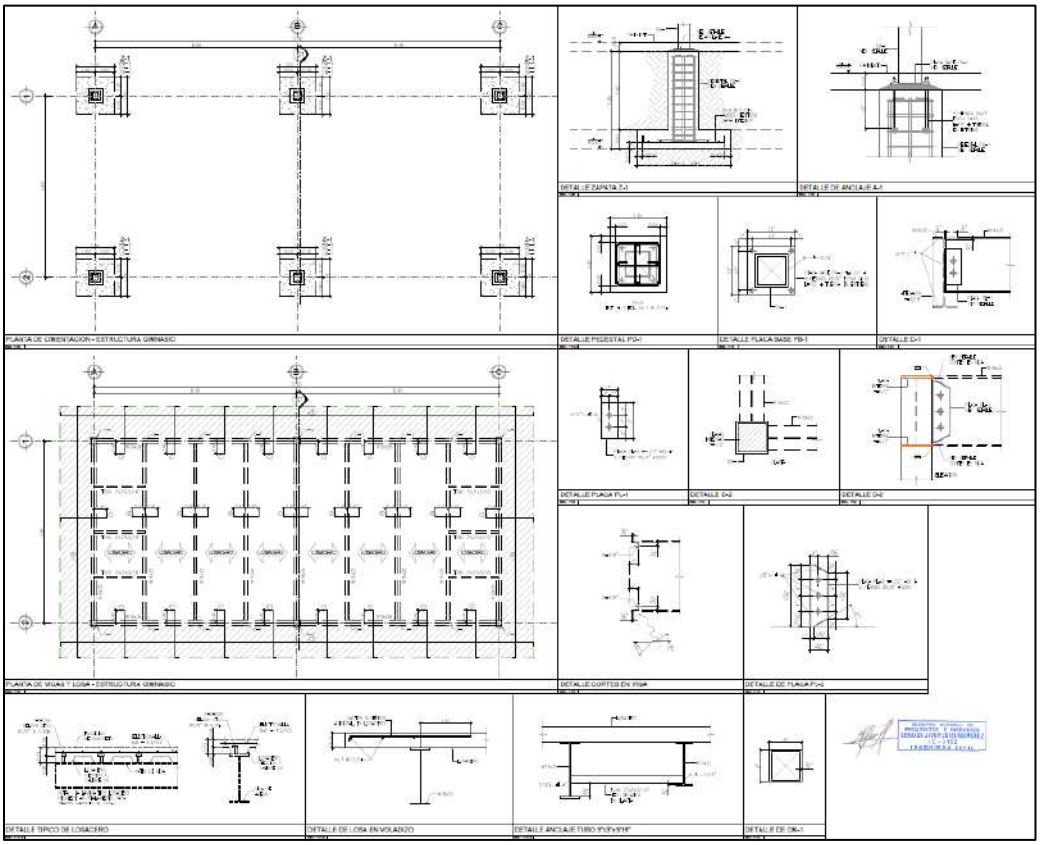
PLANO E08. PLANO ESTRUCTURA CISTERNA ELEVADA



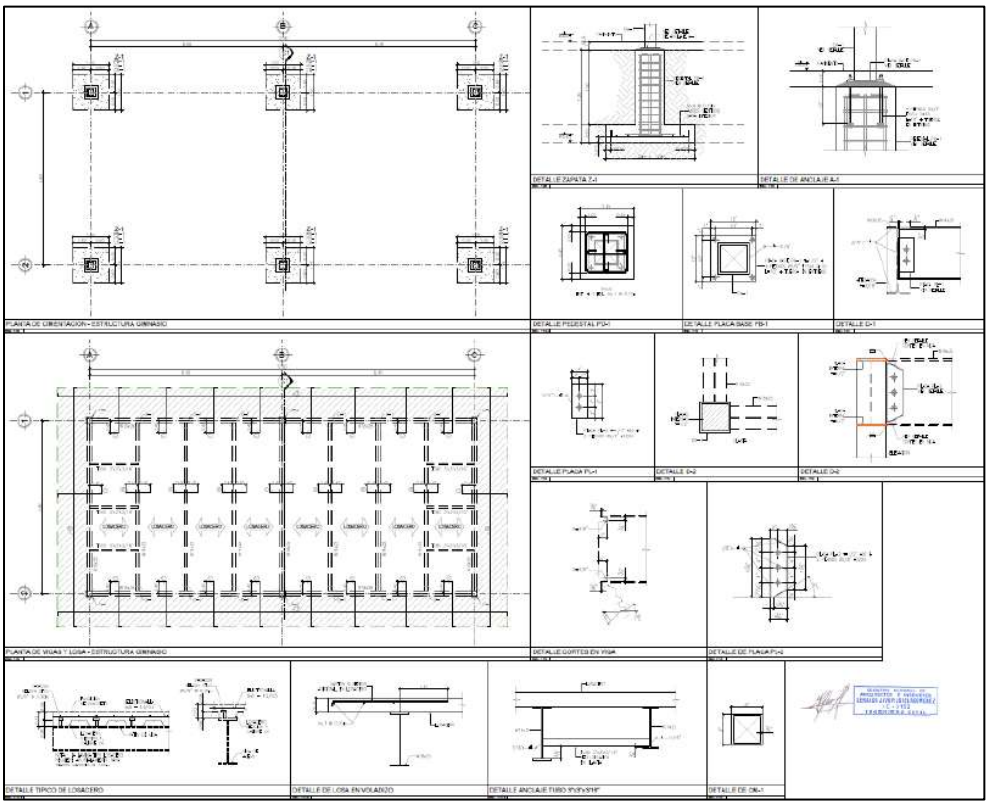
PLANO E09. ESTRUCTURA SALÓN SOCIAL



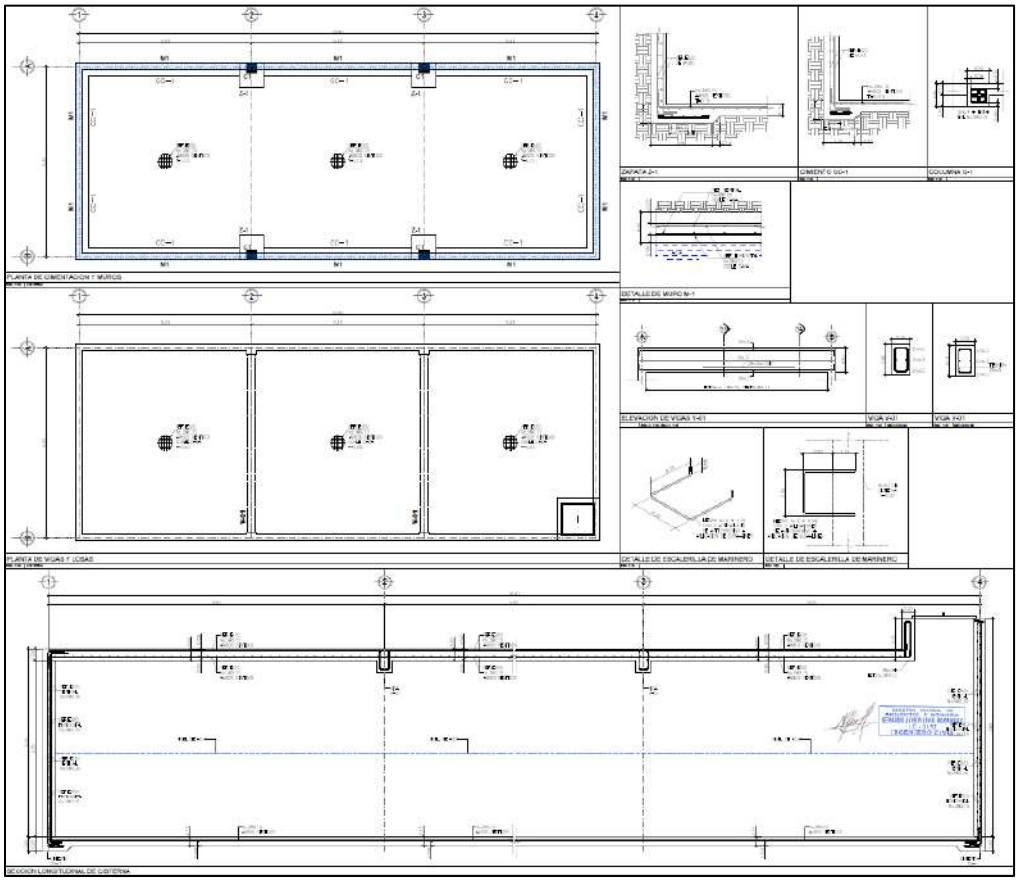
PLANO E10. ESTRUCTURA GIMNASIO MÁS DETALLES



PLANO E11. ESTRUCTURA MURO DE CONTENCIÓN

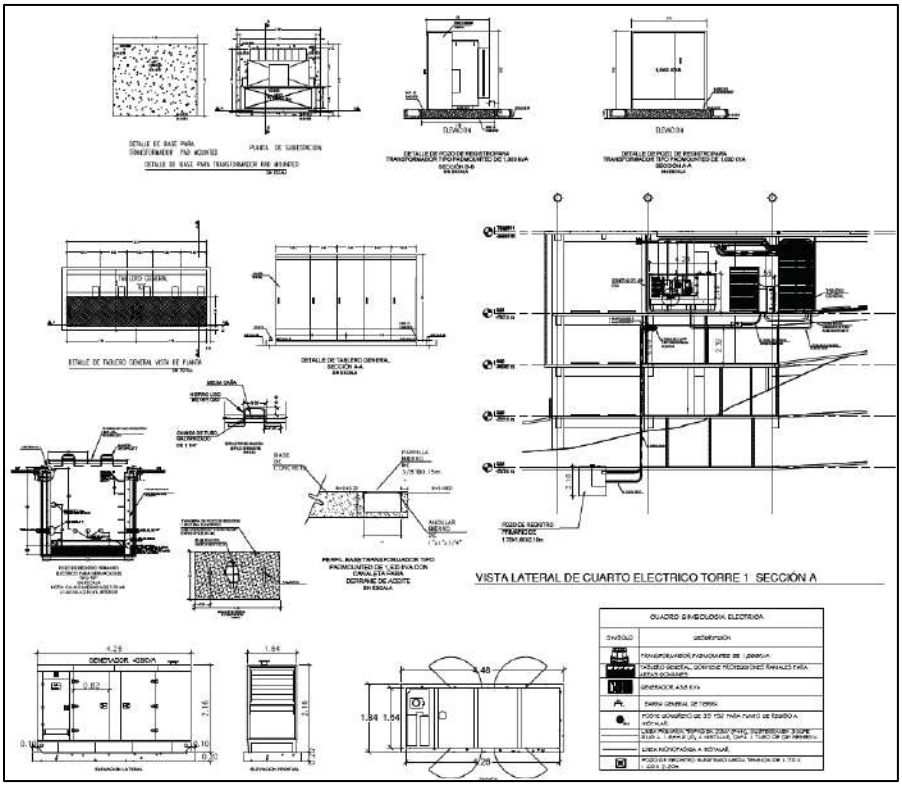


PLANO E12. DETALLE ESTRUCTURAL DE CISTERNA

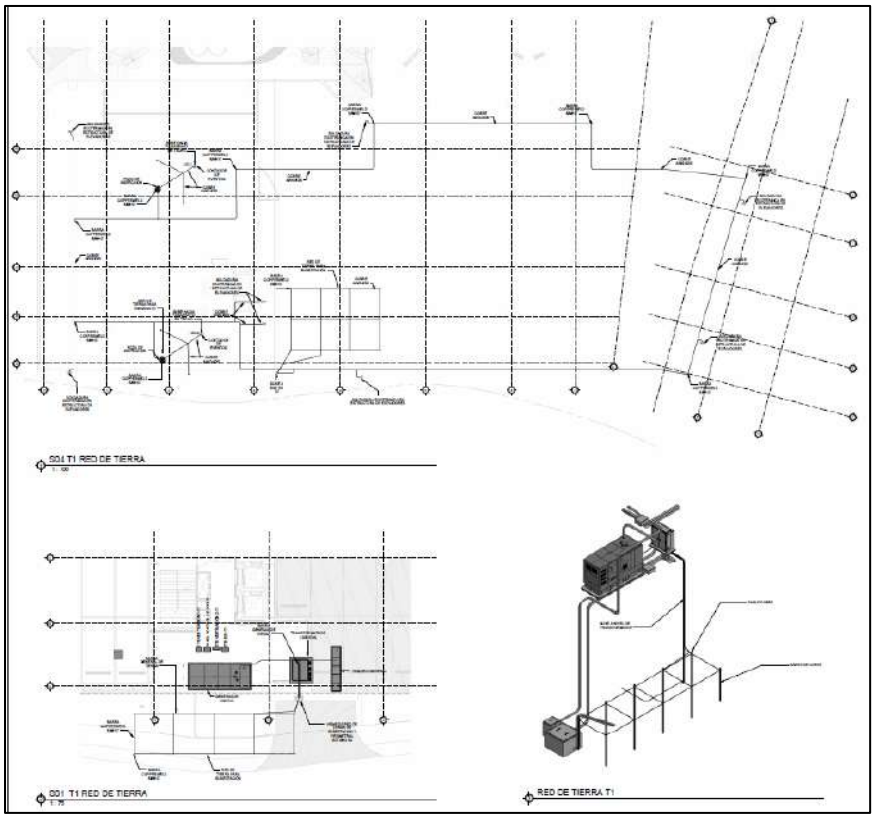


iii. PLANOS ELÉCTRICOS

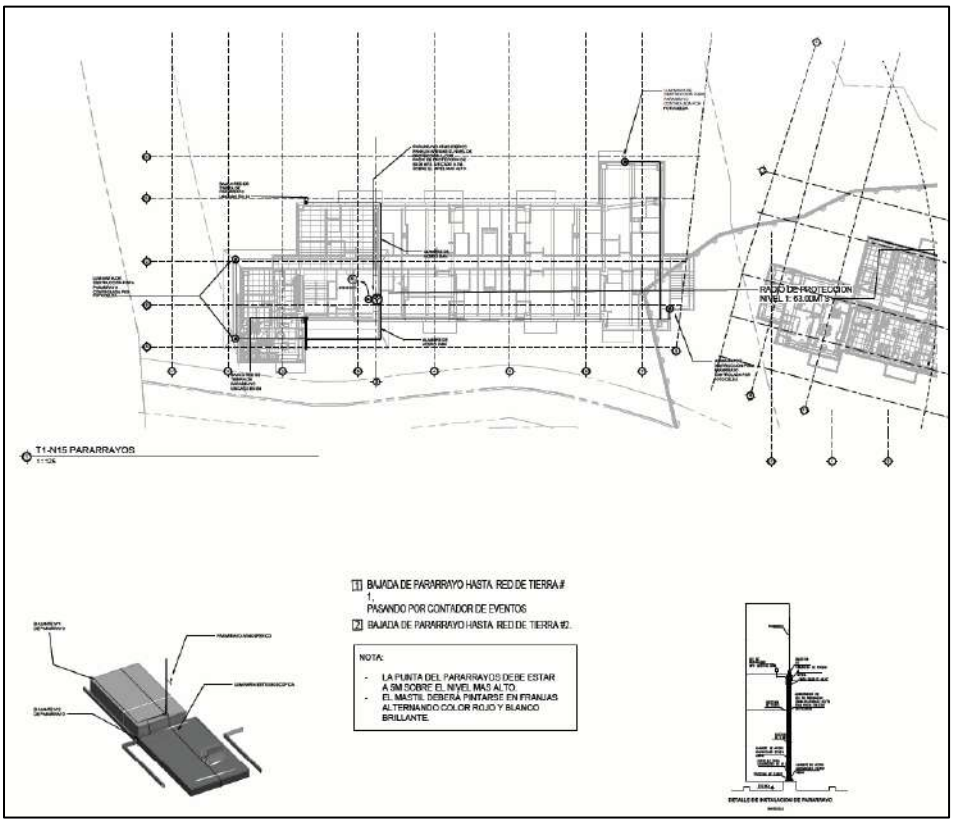
PLANO EL01. DETALLES ELÉCTRICOS



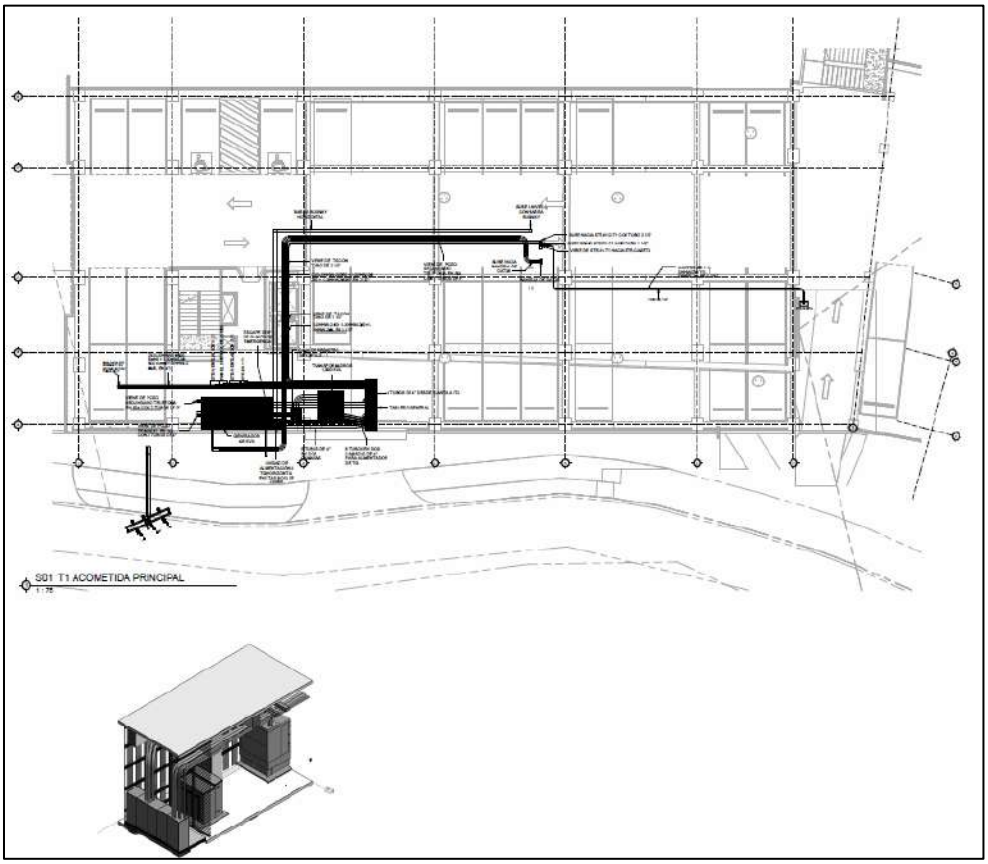
PLANO EL02. RED DE TIERRA



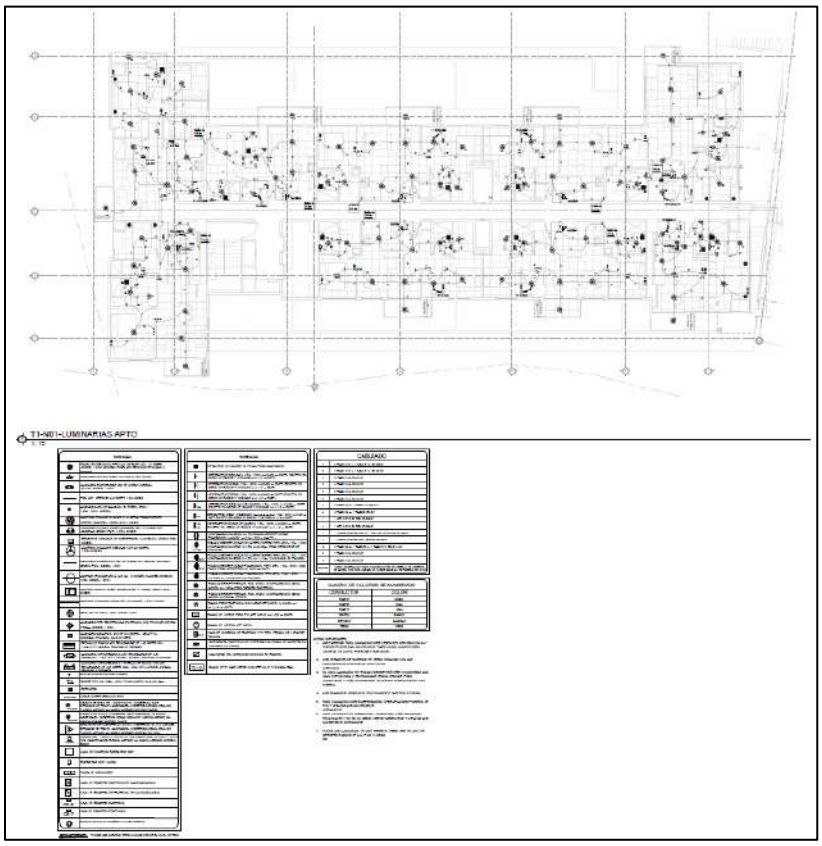
PLANO EL03. PARARRAYOS



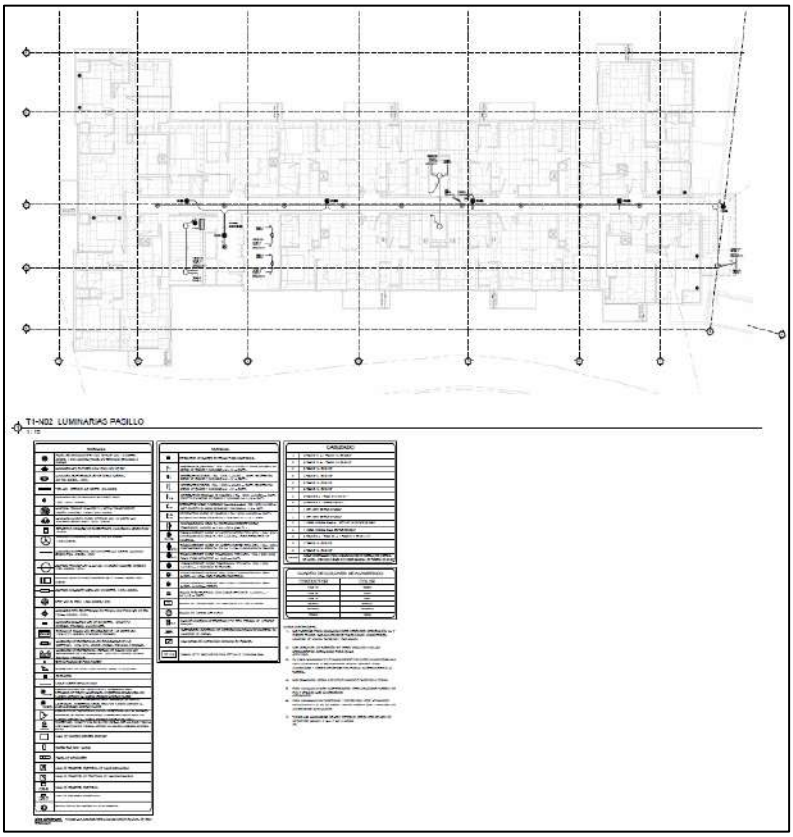
PLANO EL04. ACOMETIDA PRINCIPAL



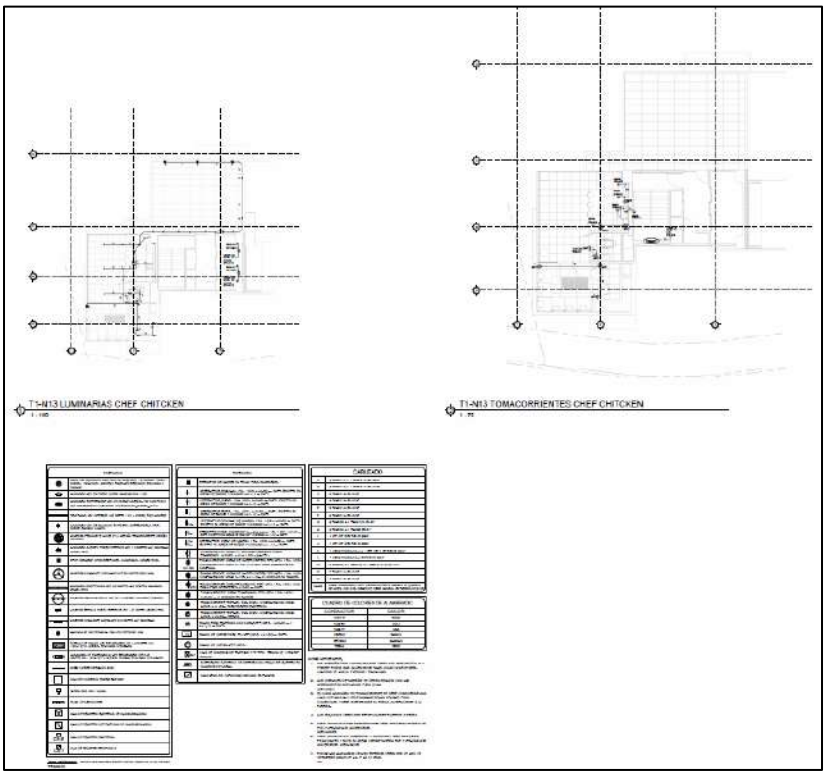
PLANO EL05. LUMINARIAS APARTAMENTOS



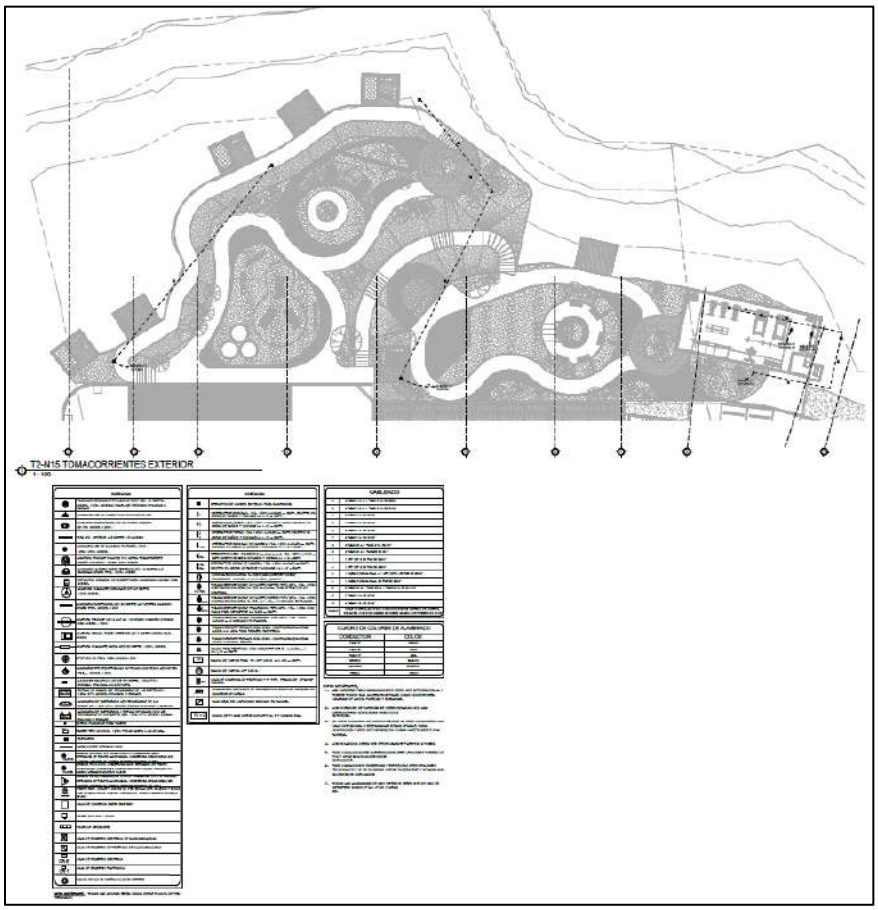
PLANO EL06. LUMINARIAS PASILLOS



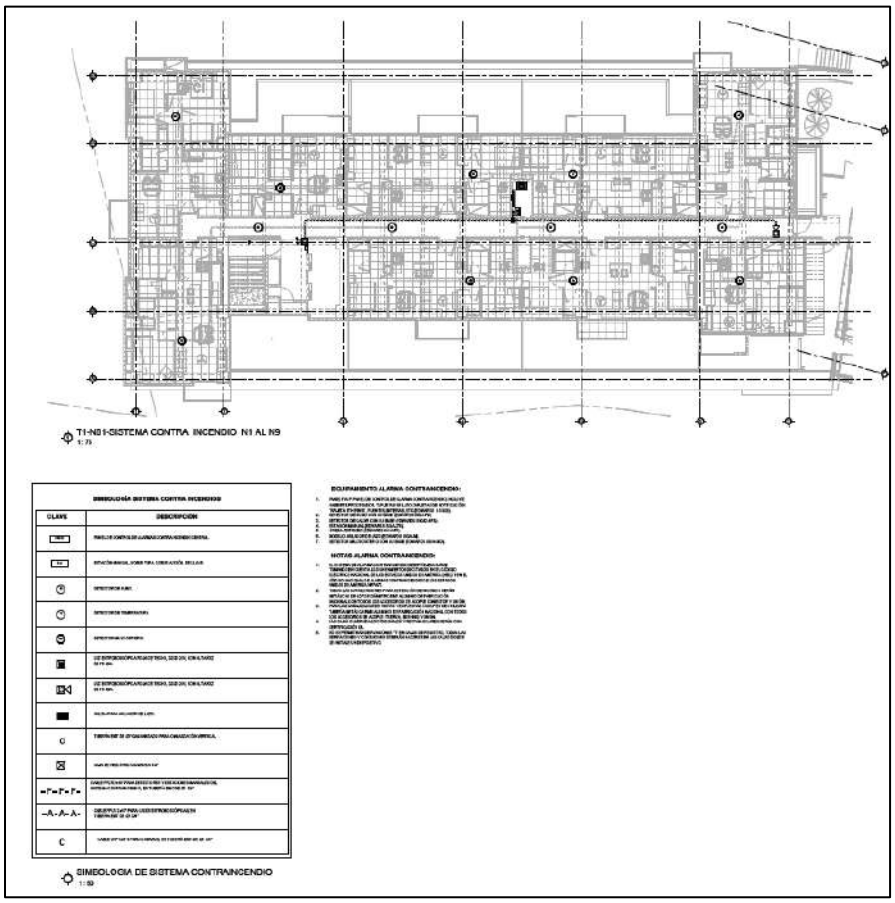
PLANO EL07. LUMINARIAS Y TOMACORRIENTES CHEF KITCHEN



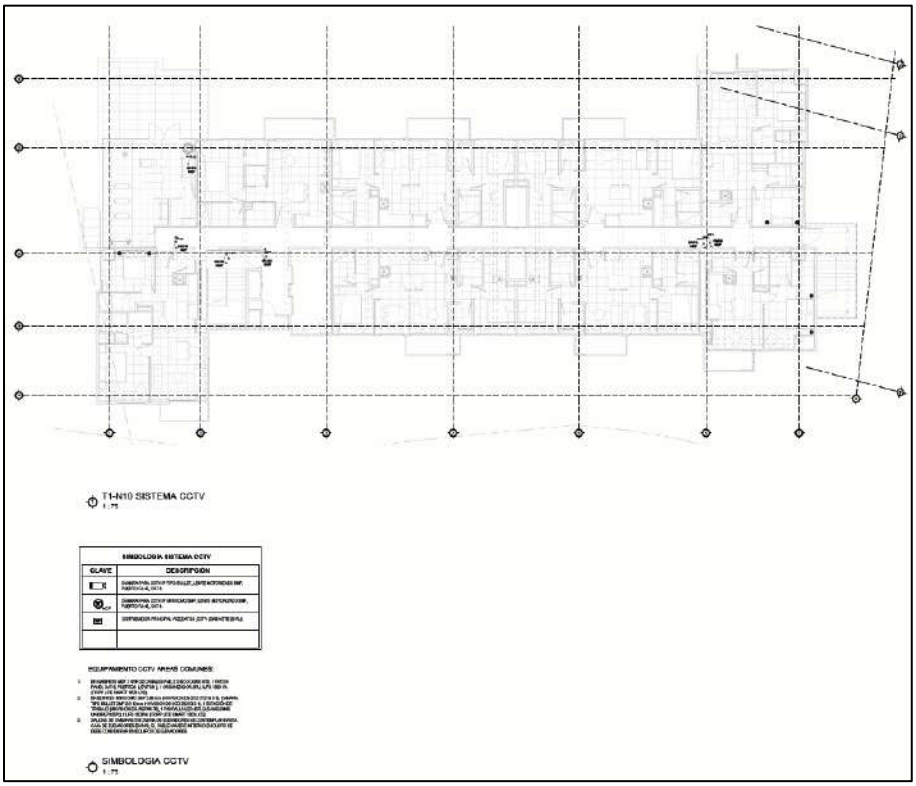
PLANO EL08. TOMACORRIENTES EXTERIOR



PLANO EL09. SISTEMA CONTRA INCENDIO

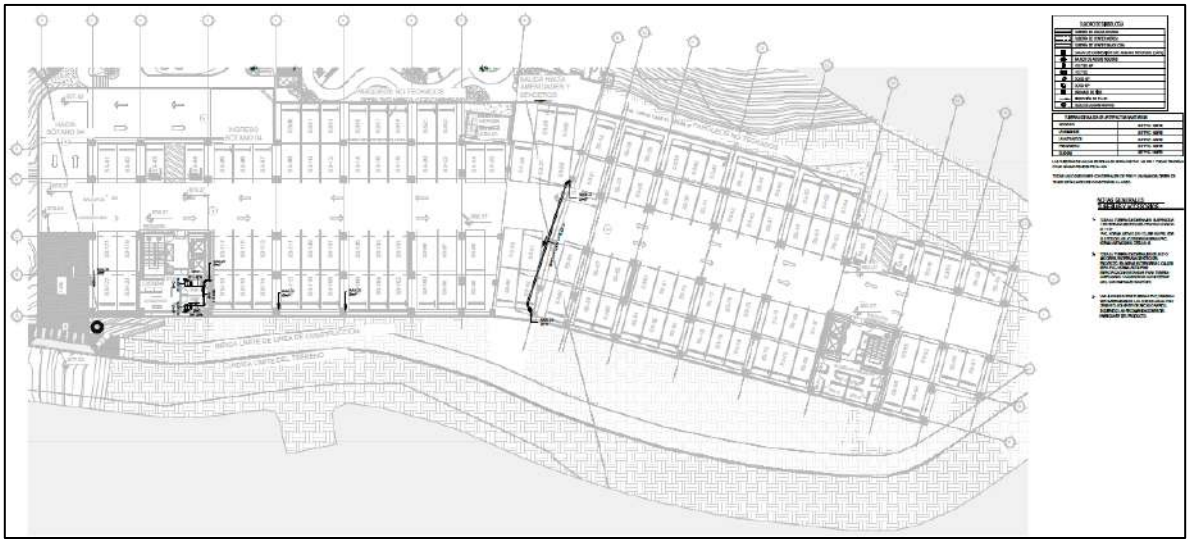


PLANO EL10. DISTRIBUCIÓN SISTEMA CCTV

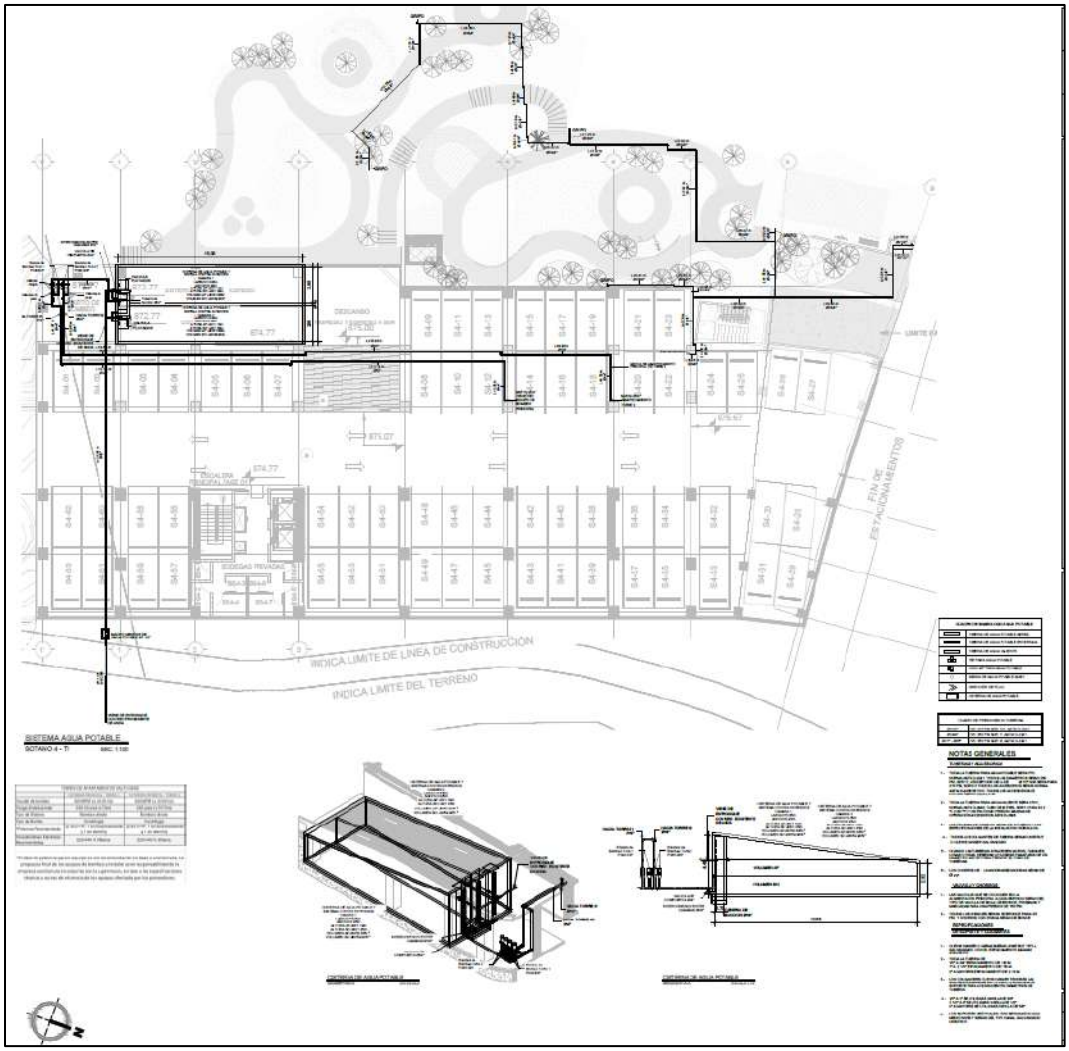


iv. PLANOS HIDRÁULICOS

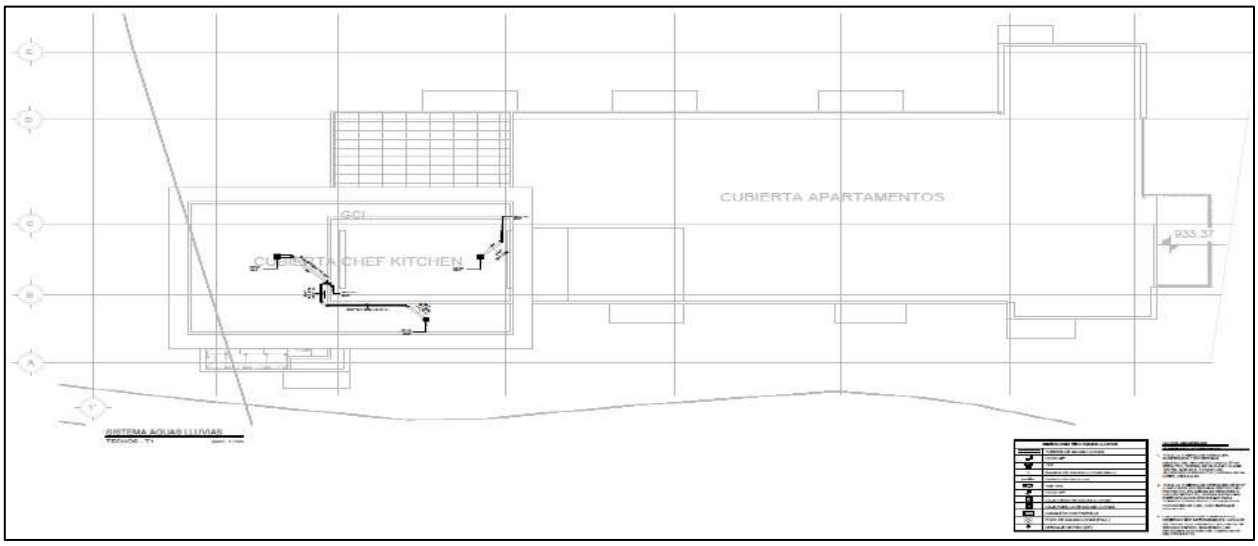
PLANO H01. SISTEMAS AGUAS NEGRAS



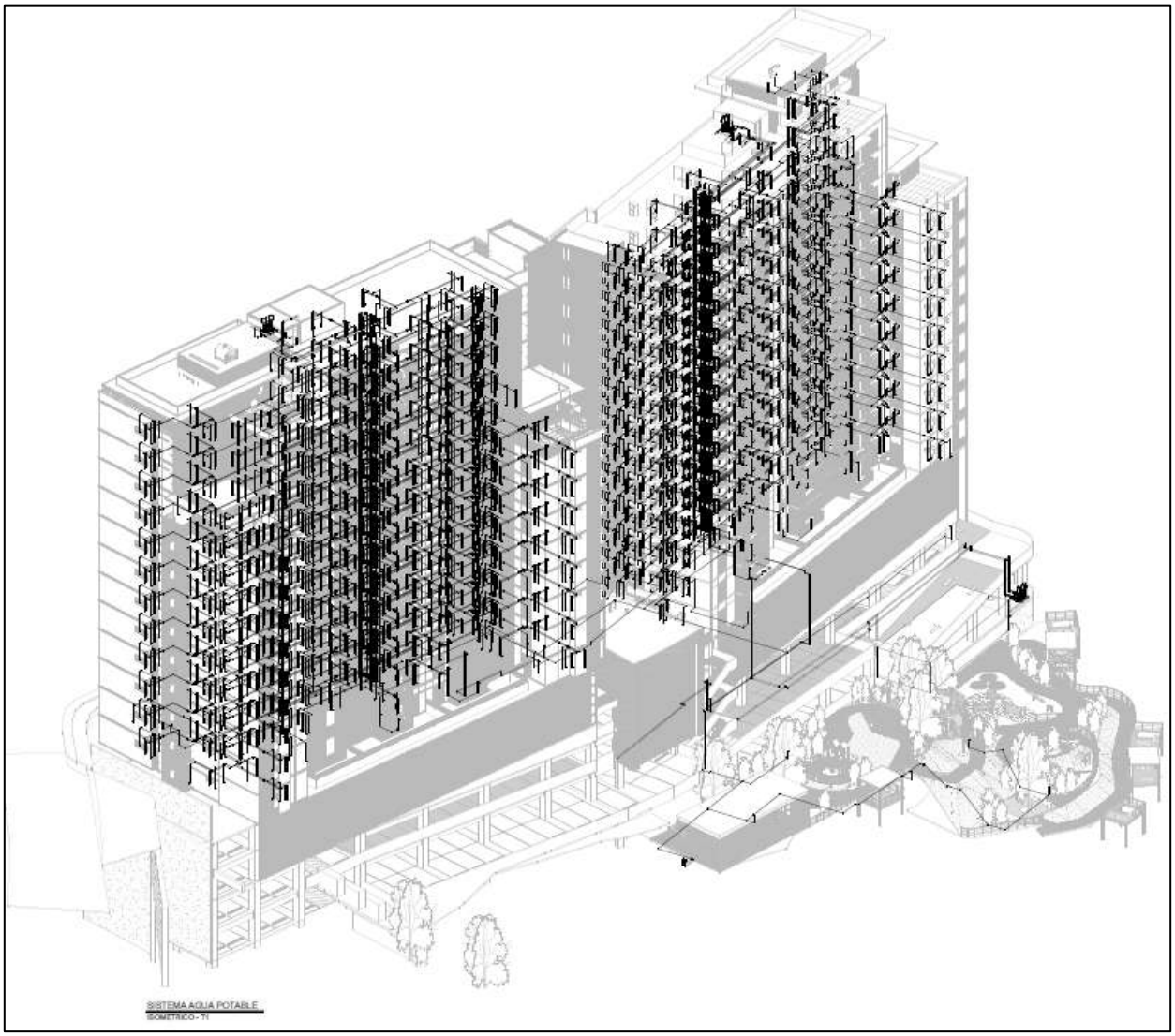
PLANO H02. SISTEMA DE AGUA POTABLE



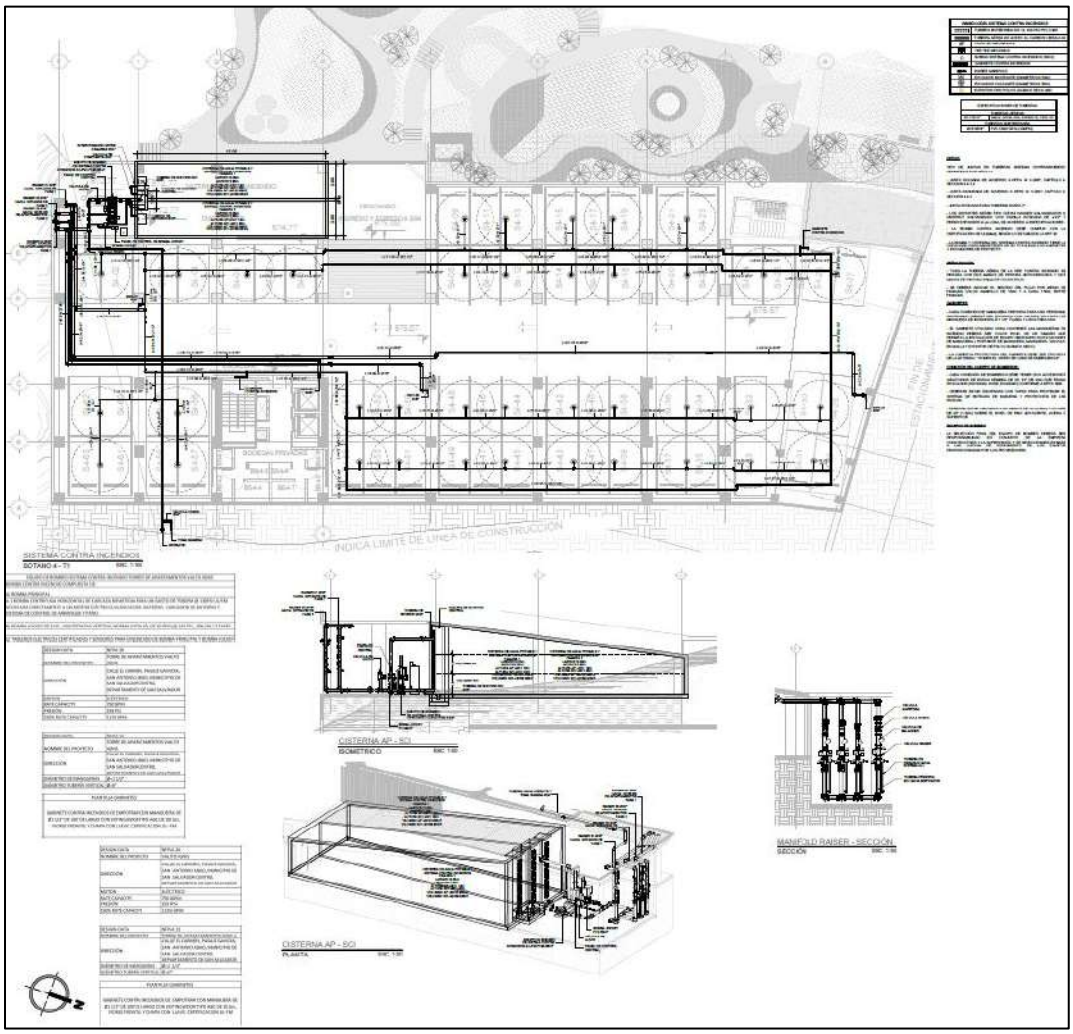
PLANO H03. SISTEMAS AGUAS LLUVIAS



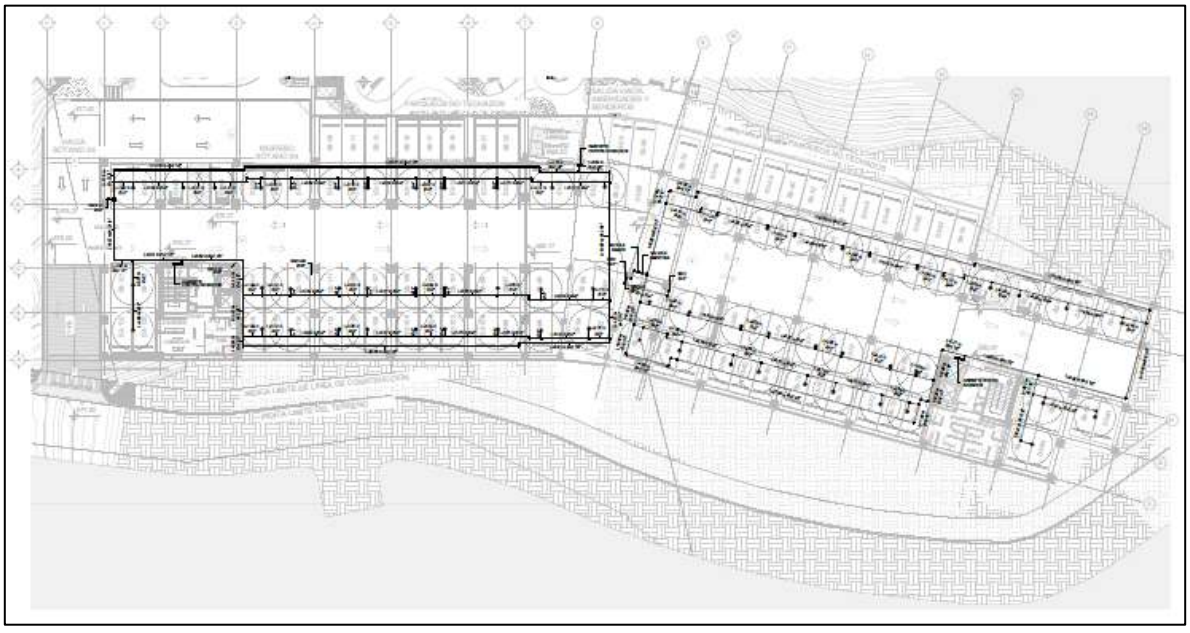
PLANO H04. SISTEMA AGUA POTABLE ISOMÉTRICO



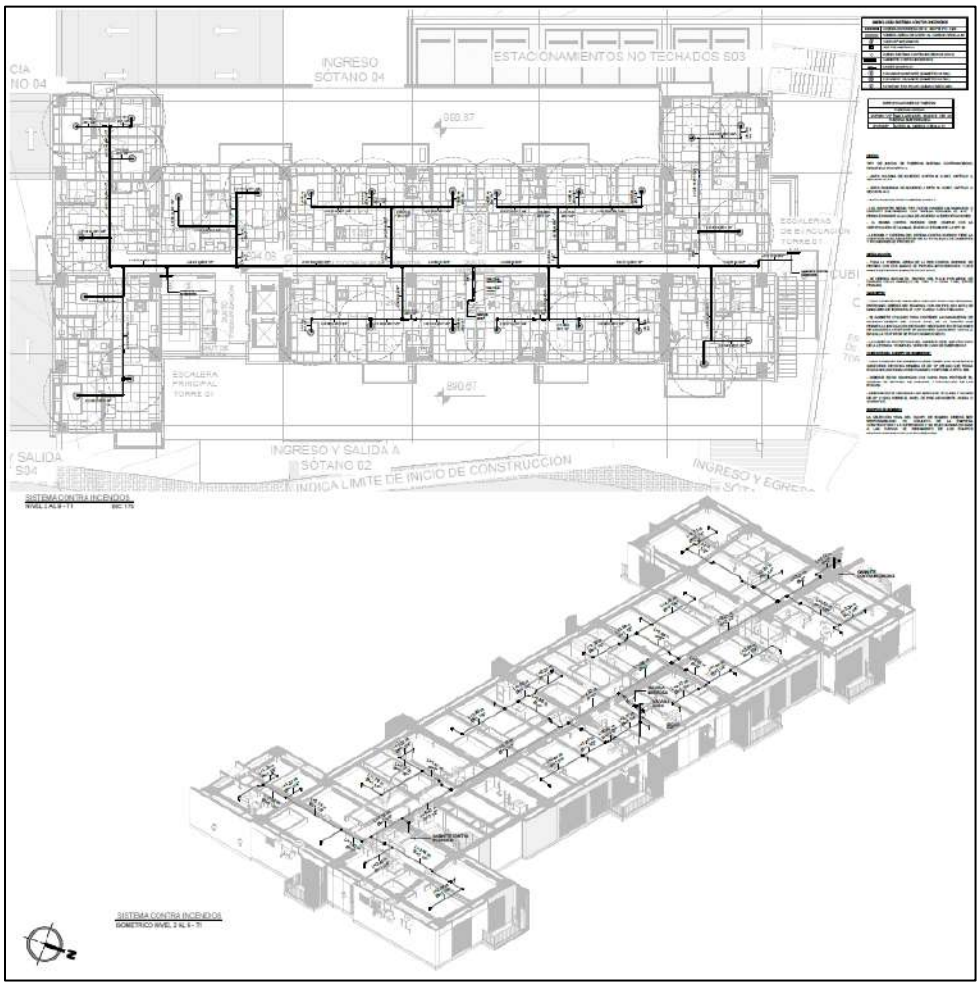
PLANO H05. SISTEMA CONTRA INCENDIOS



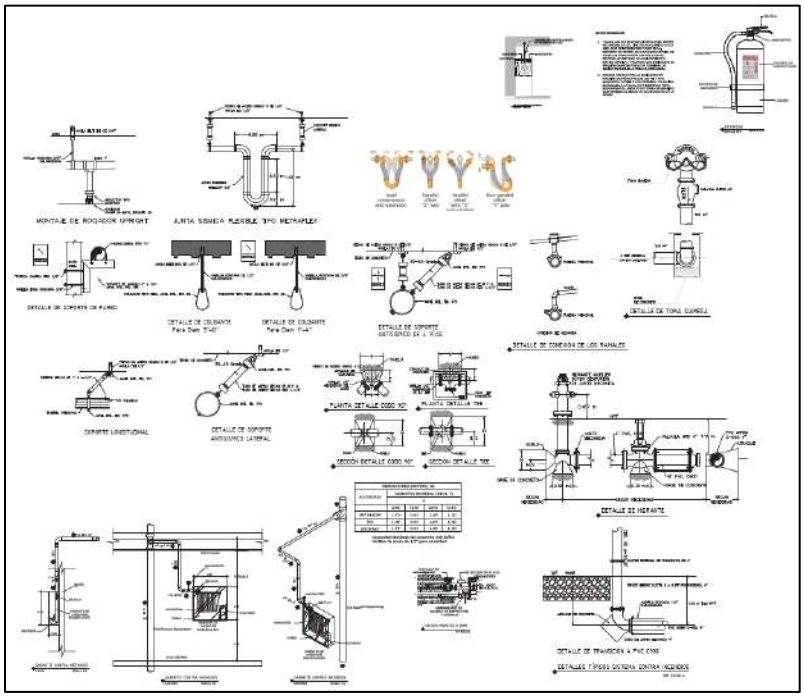
PLANO H06. SISTEMA CONTRA INCENDIOS



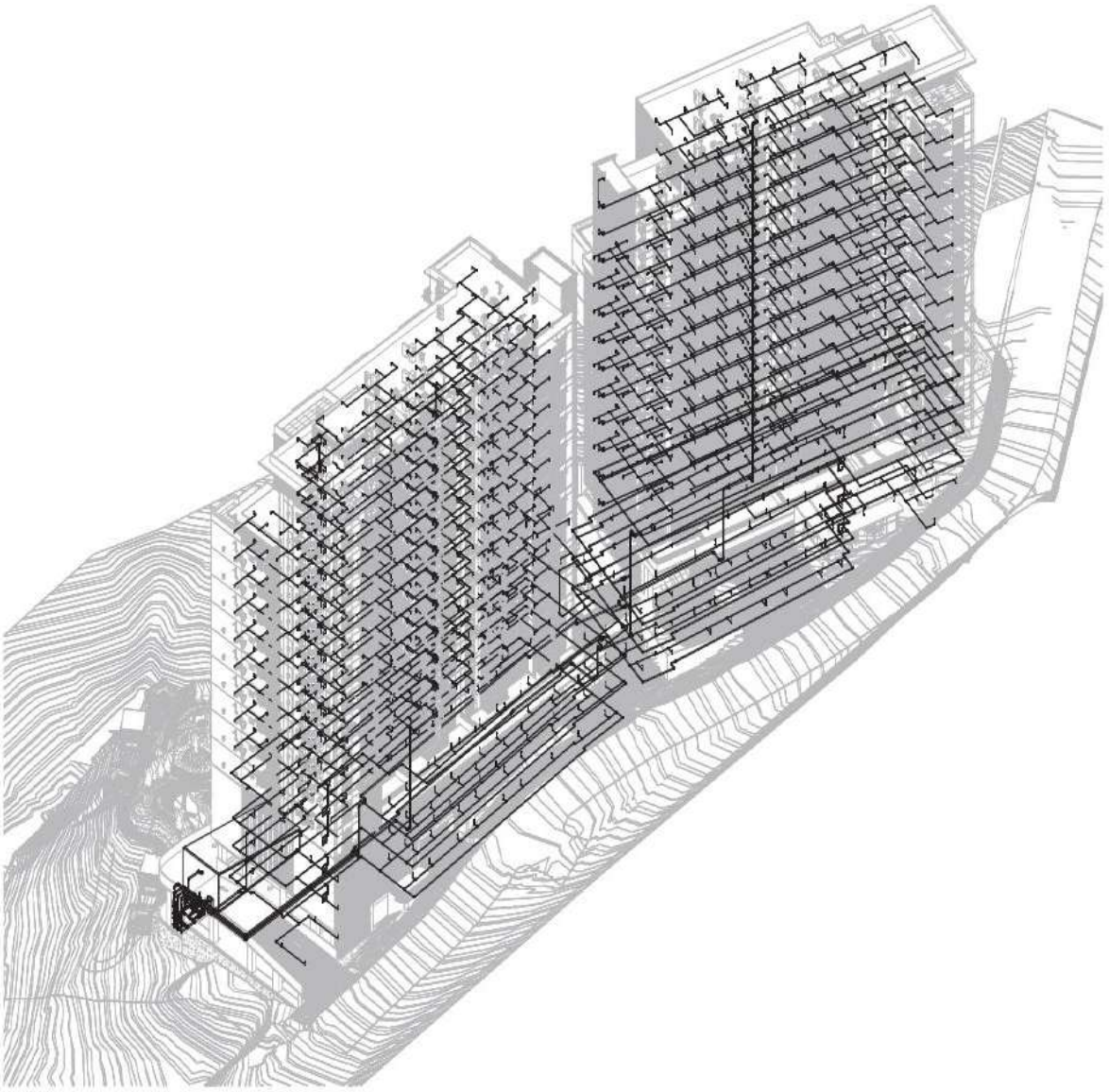
PLANO H07. SISTEMA CONTRA INCENDIOS



PLANO H08. DETALLES TÍPICOS CONTRA INCENDIOS



PLANO H09. PLANO CONTRA INCENDIOS ISOMÉTRICO



e. Estudio del Impacto Ambiental

La consideración del impacto ambiental en proyectos de construcción es fundamental, pues permite identificar, prevenir y mitigar riesgos inherentes que podrían comprometer la sostenibilidad y salud del ecosistema. El proyecto actual no requiere de un estudio de impacto ambiental, de acuerdo a la autorización emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) en la Resolución MARN-NFA1034-2024-R-1058-2024, de fecha 5 de diciembre del año 2024. Dicha resolución determina la Viabilidad Ambiental del proyecto, debiendo seguir las condiciones establecidas en la resolución y dictamen técnico presentado.

Sin embargo, el proyecto reconoce el riesgo ambiental desde las etapas iniciales de planificación y mantiene el compromiso con la protección del medio ambiente, la viabilidad a largo plazo y el cumplimiento de las normativas vigentes. La resolución del MARN establece que el proyecto ha sido clasificado con impacto ambiental potencial leve, tras evaluar la envergadura y naturaleza de la intervención.

De la misma forma en dicha resolución se establece una compensación ambiental, a través de un convenio con la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) por un monto de (US$6,732.46) SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS DÓLARES CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

Dentro de la resolución mencionada, se encuentra el dictamen técnico del proyecto, donde se establece que la titular del proyecto es la responsable del manejo de las aguas lluvias que se generan en el proyecto, debiendo establecer obras para la canalización de las mimas, de manera tal que no perjudiquen los terrenos colindantes. Además, existe la responsabilidad 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. Además, existe la responsabilidad de realizar correcciones para subsanar condiciones de actividades no previstas e impactos ambientales adversos no contemplados, que surjan durante la ejecución del proyecto.

De esta manera, 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., firma salvadoreña de consultoría e ingeniería con una dilatada trayectoria en el sector de la construcción civil, quienes se dedican a llevar a cabo consultorías en diseño y supervisión de obras, estudios de suelos y control de calidad de materiales. Se especializan en servicios de diseño, supervisión y control de calidad de obras civiles, incluyendo estudios de suelos y materiales, mecánica de suelos, ensayos en concreto y asfalto, así como diseño estructural, hidráulico e infraestructura vial.[15] Además, en el año 2023, se publicó que la empresa realizó una renovación en su laboratorio con acreditaciones con el Organismo Salvadoreño de Acreditación (OSA) para pruebas físicas de concreto hidráulico y mezclas asfálticas, lo que respalda el compromiso de la empresa con estándares de calidad reconocidos internacionalmente.[16]

Sobre el estudio de suelos para el proyecto VALTO IGNIS fue entregado por Rivera Harrouch en fecha 16 de mayo del año 2024. A continuación, se resumen la metodología implementada y los principales hallazgos del estudio. El estudio se realizó en el terreno donde se realizará el proyecto se ubica en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR.



Ilustración. Ubicación del terreno del estudio, tomada del Estudio de Suelos por Rivera Harrouch.

Acorde al Estudio de Suelos, se detalla que, durante el proceso de trabajo de campo, se efectuaron un total de cinco (5) perforaciones por el sistema de rotación diamantino en diámetro HQ (96mm de diámetro exterior y 63.5mm de diámetro interior) con recuperación continua de núcleos de suelo o roca utilizando agua como fluido de

[15] https://www.riveraharrouch.com/
[16] https://www.osa.gob.sv/2023/01/17/rivera-harrouch-s-a-de-c-v-renueva-su-acreditacion/

perforación hasta una profundidad de 25.00, 24.00, 22.00, 12.00 y 10.00 metros. Dichas perforaciones se muestran en el siguiente gráfico.

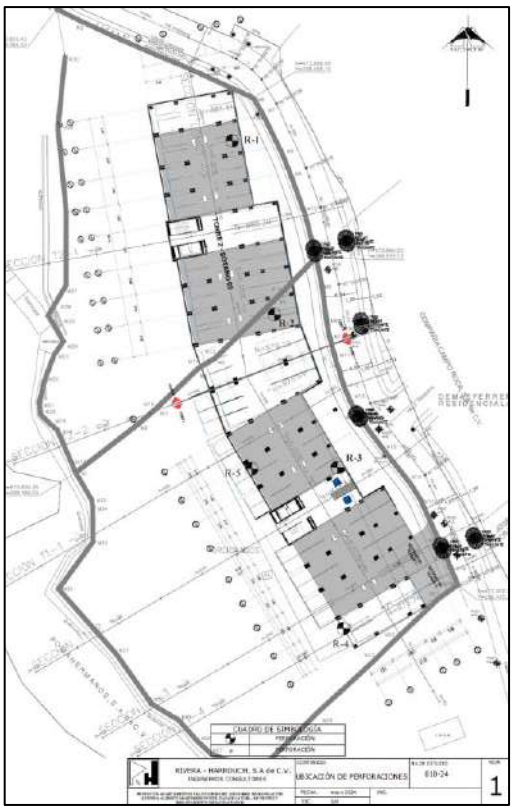


Ilustración. Ubicación de las perforaciones realizadas en el terreno, tomada del Estudio de Suelos por Rivera Harrouch.

Dentro de las conclusiones planteadas en el estudio de suelos y de los resultados obtenidos de las muestras extraídas, se concluye que las perforaciones rotativas fueron ejecutadas de acuerdo a lo solicitado. Además, en ninguna de las perforaciones rotativas se detectó nivel freático ni flujos subsuperficiales de agua. De la misma manera, hasta la profundidad máxima investigada, no se encontró lecho rocoso continuo, únicamente estratos con fragmentos de roca de tamaños variables y finos intermedios alterados por el fluido de perforación. Es importante recalcar que en la perforación No. 1 realizada, a una profundidad de 7.50 metros se presentó el rechazo al avance de la cuchara muestrera dado que a partir de esa profundidad hasta los 24.00 metros se presentan estratos con presencia de grava, lo cual impide el avance de la cuchara muestrera.

Respecto a las recomendaciones realizadas por la empresa Rivera Harrouch con base a los resultados del estudio de suelos, se presentaron principalmente las siguientes:

1. Recomendaron que se revise el área de influencia de cada una de las perforaciones realizadas, para que el diseñador o ingeniero estructurista defina sus niveles de cimentación, en base a las cargas que espera transmitir.

2. Recomendaron que se realice una limpieza general del sitio, debiendo eliminar por completo toda la capa superficial contaminada con materia orgánica, siendo su profundidad variable en toda el área del terreno.
3. No se recomendaron utilizar los suelos producto de las actividades de descapote y limpieza ni las contaminadas con materia orgánica y raíces para actividades de rellenos compactados. Para esto se recomienda utilizar suelos importados y clasificados como Arena limosa (SM) o Limo arenoso (ML), y que se encuentren en condiciones de limpieza adecuada, plasticidad nula y humedad óptima.
4. Recomendaron que, acorde a la época del año que se lleve a cabo el proyecto, se protejan las excavaciones de cualquier tipo de escurrimiento superficial debiendo cubrir las excavaciones con plásticos, lonas o nylon. Además, se recomendó construir bordas perimetrales que eviten el ingreso de las escorrentías superficiales al fondo de las excavaciones, dado que los suelos son con características granulares tienen a perder su capacidad al corte y los suelos de características cohesivas presentan cambios volumétricos, por lo que se podría experimentar alteraciones desfavorables.
5. Se recomendó que para los taludes proyectados deberán poseer bermas y canaletas de concreto hidráulico que capten y drenen el agua producto del escurrimiento superficial, y donde las canaletas deberán ubicarse en la corona, parte media y pie de talud. Además, realizar el mantenimiento periódico de las bermas y canaletas instaladas, lo cual ayudará a mantener una red de drenaje adecuada y con ello evitar procesos de erosión que generen o produzcan la inestabilidad en taludes y posibles deslizamientos de tierra. Especialmente, para en periodos de inverno se deberá mantener un monitoreo constante para verificar que no existan obstruccione sen drenajes y/o fisuras a lo largo de los taludes.

g. Resolución de Permiso de Construcción

Para el proyecto Valto Ignis, se obtuvo el Permiso de Construcción No. 0438-2025, emitido por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) con fecha 13 de octubre de 2025, resolución que autoriza la construcción de dos torres de apartamentos de 13 niveles y 4 niveles de sótano, destinadas principalmente a uso habitacional y estacionamientos.

Este permiso incorpora los lineamientos técnicos, ambientales e hidráulicos que deberán cumplirse durante la ejecución y posterior operación del proyecto. Entre los principales requerimientos se establece la obligación de mantener las condiciones de movilidad y accesibilidad con los asentamientos cercanos, garantizando el acceso público al Pasaje Gavidia y demás vías adyacentes. Asimismo, se dispone que las obras de estabilización, particularmente los muros tipo Soil Nailing, de carácter permanente, deberán conservarse en buen estado estructural, siendo responsabilidad de los condómines su mantenimiento, así como la reparación de cualquier daño que pueda comprometer su integridad.

En cuanto a la gestión hidráulica, el proyecto cuenta con un sistema de detención de aguas lluvias diseñado para garantizar la descarga controlada de escorrentías superficiales hacia la quebrada Los Cojos, conforme a la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias aprobada. La resolución especifica que el mantenimiento y limpieza de este sistema, así como de las obras de protección del terreno, como canaletas, engramados y estructuras similares, serán responsabilidad de los condómines una vez se entreguen las obras.

Adicionalmente, se establecen medidas de mitigación durante la construcción, entre ellas: el manejo adecuado del material de excavación y terracería para evitar azolvamientos, el control de escorrentías y la prevención de erosión o afectaciones a propiedades vecinas. También se exige la instalación de sistemas de drenaje en los muros de retención y la implementación de medidas de aislamiento acústico para evitar molestias a los vecinos.

De la misma manera, la resolución exige incorporar en la Escritura del Régimen de Condominio las obligaciones de los futuros propietarios respecto al mantenimiento de las áreas comunes, tales como el sistema hidráulico, la cisterna de agua potable, las áreas recreativas, las circulaciones vehiculares y peatonales, así como los muros perimetrales y tapiales.

En conclusión, la obtención del Permiso de Construcción No. 0438-2025 refleja el cumplimiento de las normativas urbanísticas, ambientales y estructurales aplicables al proyecto Valto Ignis, garantizando que su desarrollo se lleve a cabo de forma segura, sostenible y con medidas que aseguren la integridad de la obra y de su entorno inmediato.

5. ASPECTOS LEGALES

a. Propiedad del Inmueble

El inmueble a ser desarrollado está asentado bajo la matrícula 60686262-00000 con un área de 8,035.35 metros cuadrados a favor de DESARROLLADORA PESCADA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE – DESARROLLADORA PESCARA, S.A. DE C.V., con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad, según consta en certificación extractada Número de Solicitud 06202500166216 emitida en fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco a las 15:00:33 horas en el Departamento de San Salvador.

La transferencia del activo al Fondo de Titularización se realizará a título de compraventa, pero para ello no se suscribirá contrato de promesa de compraventa según se ha determinado en la estructura legal del Fondo.

El inmueble actualmente se encuentra hipotecado sin ninguna otra anotación ni gravamen, pero dicha situación no imposibilita registralmente su traslado al Fondo o su explotación por parte del Fondo de Titularización.

No obstante lo anterior, al momento de transferir el inmueble al Fondo de Titularización, se deberá atender lo previsto en el artículo 48 de la Ley de Titularización de Activos, es decir, el inmueble deberá encontrarse libre de todo gravamen.

b. Permisos de Construcción Requeridos para el Inmueble

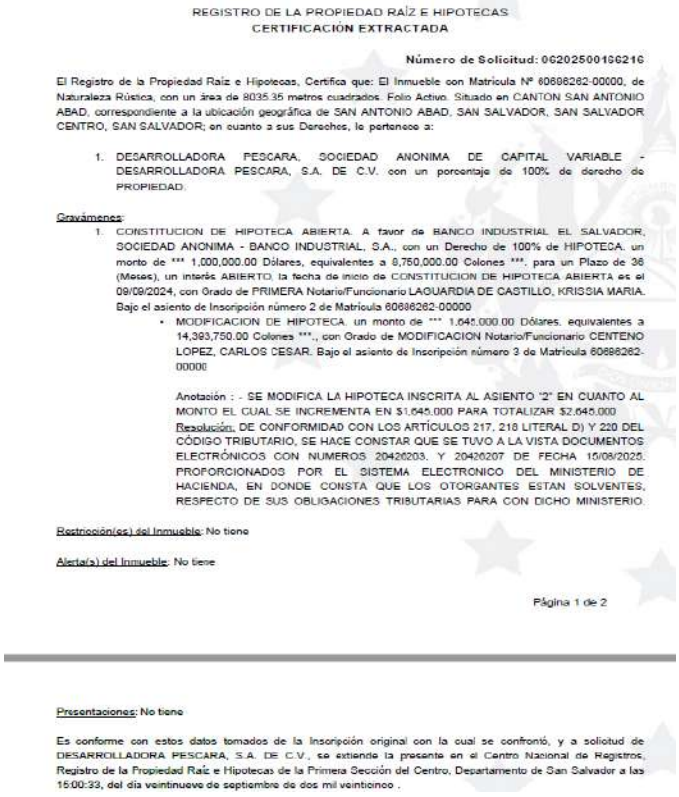
En este apartado se detalla el estado de los permisos requeridos para el inicio de la obra, y que fueron presentados para la elaboración de este estudio de factibilidad:

Tipo de Documento	Otorgante	Fecha de Resolución
Permiso de Construcción	OPAMSS	13/10/2025
Resolución Ministerio de Medio Ambiente	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	05/12/2024
Resolución línea de construcción	OPAMSS	02/07/2024
Factibilidad para drenaje de aguas lluvias	OPAMSS	11/09/2025

Tipo de Documento	Otorgante	Fecha de Resolución
Calificación de lugar	OPAMSS	18/03/2024
Revisión vial y zonificación	OPAMSS	25/04/2025
Permiso demolición	Alcaldía San Salvador Centro Distrito de San Salvador Zona 2	25/02/2025
Permiso de tala	Alcaldía San Salvador Centro Distrito de San Salvador Zona 2	29/04/2025
Factibilidad Obra Hidráulica	ANDA	28/05/2025
Opinión Técnica Favorable	Autoridad Salvadoreña del Agua	13/11/2024
Factibilidad de servicio de energía eléctrica	AES	27/03/2025

c. Ficha Catastral y Certificación Extractada

Se adjunta copia de la ficha catastral y de la certificación extractada con una antigüedad no mayor a 60 días desde su emisión, a la fecha de este informe, para el terreno con matrícula No 60686262-00000.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS
CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

Número de Solicitud: 06202500196216

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matricula Nº 60686262-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 8035.35 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. DESARROLLADORA PESCARA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - DESARROLLADORA PESCARA, 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 *** 1,000,000.00 Dólares, equivalentes a 8,750,000.00 Colones ***, para un Plazo de 36 (Meses), un interés ABIERTO, la fecha de inicio de CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA es el 09/09/2024, con Grado de PRIMERA Notario/Funcionario LAGUARDIA DE CASTILLO, KRISSIA MARIA. Bajo el asiento de Inscripción número 2 de Matrícula 60686262-00000
   - MODIFICACION DE HIPOTECA, un monto de *** 1,645,000.00 Dólares, equivalentes a 14,393,750.00 Colones ***., con Grado de MODIFICACION Notario/Funcionario CENTENO LOPEZ, CARLOS CESAR. Bajo el asiento de Inscripción número 3 de Matrícula 60686262-00000

Anotación : - SE MODIFICA LA HIPOTECA INSCRITA AL ASIENTO "2" EN CUANTO AL MONTO EL CUAL SE INCREMENTA EN $1,645,000 PARA TOTALIZAR $2,645,000
Resolución: DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 217, 218 LITERAL D) Y 220 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO, SE HACE CONSTAR QUE SE TUVO A LA VISTA DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS CON NUMEROS 20426203, Y 20426207 DE FECHA 15/08/2025. PROPORCIONADOS POR EL SISTEMA ELECTRONICO DEL MINISTERIO DE HACIENDA, EN DONDE CONSTA QUE LOS OTORGANTES ESTAN SOLVENTES, RESPECTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS PARA CON DICHO MINISTERIO.

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Página 1 de 2

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de DESARROLLADORA PESCARA, S.A. DE C.V., se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 15:00:33, del día veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco .



d. Informe de los Contratos Suscritos

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

Contrato	Proveedor	Estado
Contrato de Construcción	Construcciones Nabla, S.A. DE C.V.	Firmado con Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V.
Supervisión	Ingeniero Margarita Marciano	Pendiente de suscribir
Administración y Comercialización	Calidad Inmobiliaria, S.A. de C.V.	Pendiente de suscribir

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

- Contrato de cesión de derechos del contrato de construcción.
- Contrato de supervisión.

Adicionalmente se requerirá la cesión o cambio de beneficiario de las garantías que se hayan entregado como:

- Garantía de buena inversión de anticipo.
- Garantía de fiel cumplimiento de contrato.

Y en el futuro, el Fondo requerirá:

- Garantía de buena obra, ya sea esta por medio de fianzas, pagarés u otros, para garantizar la cobertura de parte del constructor de fallas que le sean imputables luego de entregada la obra.
- Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para mitigar riesgos potenciales del proyecto.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

a. Determinación del Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio se refiero al punto donde se igualan los ingresos y los costos del proyecto de manera que en este punto no se generan ni ganancias ni perdidas. Debido a la naturaleza del proyecto, la variable clave para obtener el punto de equilibrio es el precio por metro cuadrado mínimo al que se deben vender los apartamentos para asegurar que se cubren todos los costos asociados.

Se han utilizado los precios establecidos en el cuadro de valores compartido en el Modelo Financiero. Para el proyecto VALTO IGNIS, el punto de equilibrio se obtiene con un precio por metro cuadrado de $2,712 que equivale a un margen de disminución de 6.1% comparado con el precio actual de los apartamentos. A continuación, los resultados:

Precio por M2 (Caso Base)	Precio por M2 (BEP)	Δ%
$2,889	$2,712	-6.1%

Ingresos Ventas (Caso Base)	Ingresos Ventas (BEP)	Δ%
$45,750,129	$42,963,931	-6.1%

Estado de Resultados	
INGRESOS	
Ingresos por Ventas de T1	$21,168,115
Ingresos por Ventas de T2	$21,592,123
TOTAL DE INGRESOS	**$42,963,931**
GASTOS	
Costo de Venta	($41,884,265)
Gastos del Fondo	($75,728)
Gastos Financieros Préstamo - VALTO	($1,003,937)
TOTAL DE EGRESOS	**($42,963,931)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$0**

Fuente: Elaboración propia a partir de proyecciones financieras elaboradas por Ricorp Titularizadora.

El precio que se ha considerado en las proyecciones financieras para cálculo de ingresos es superior al que se obtiene en el análisis de punto de equilibrio debido a la favorable dinámica de mercado que percibe el proyecto. Este margen de maniobra permite que el nivel de riesgo que asumen los inversionistas se mantenga moderado.

b. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

El Modelo Financiero y las proyecciones desarrolladas por la sociedad Titularizadora han sido consideradas como escenario base del análisis de sensibilidad. Para sensibilizar los resultados se han definidos dos escenarios adicionales partiendo del base: uno optimista y uno pesimista. Se han seleccionado tres variables para llevar a cabo un análisis de sensibilidad de las proyecciones financieras y evaluar variaciones el los resultados y el nivel de riesgo de los inversionistas. Las variables que se han seleccionado son:

- Tasa de Inflación: la tasa de inflación impacta directamente los costos de construcción del desarrollo. Las variaciones en este indicador impactan las utilidades y el rendimiento de los inversionistas.
- Tasa de Interés: variaciones en las tasas de interés de referencia mundiales pueden encarecer el financiamiento del proyecto e incrementar el costo financiero. Este escenario es mitigado, pero no eliminado, por la carta de términos indicativos que el acreedor ha otorgado al proyecto a la fecha.
- Precio por Metro Cuadrado: el precio por metro cuadrado afecta directamente los ingresos por venta del desarrollo y, por lo tanto, los retornos a los inversionistas. El considerable avance de comercialización del proyecto mitiga el impacto negativo de bajas en precio.

A continuación, se definen los rangos de variación para las variables críticas y los resultados obtenidos para la TIR en cada uno:

	Pesimista	Base	Optimista
Tasa de Inflación	1.75%	1.43%	1.00%
Tasa de Interés	8.90%	8.55%	7.75%
Precio por M2	$2,802	$2,889	$2,976
TIR	8.62%	18.52%	27.95%
ΔTIR	-9.9 pp		9.4 pp

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

La TIR obtenida para el caso base es de 18.52%. Los escenarios definidos muestran variaciones simétricas a la baja y al alza, respondiendo de forma más significativa a cambios en la tasa de inflación y en el precio por metro cuadrado de los apartamentos. Cabe mencionar que las variaciones en las variables críticas generan un impacto mayor ante escenarios desfavorables. Sin embargo, este impacto se ve mermado por el alto

nivel de comercialización y por los términos pre negociados con el banco acreedor que reducen la incertidumbre respecto de las dos variables más sensibles.

c. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción

El presupuesto técnico del proyecto incluye dentro de sus principales partidas la compra del terreno, planos y diseños, permisos, urbanización, costos de construcción (estructura principal y secundaria, instalaciones hidráulicas/eléctricas, acabados, mobiliario, entre otros), indirectos, costos asociados con el Fondo de Titularización, gastos financieros, así como otros en los que se incurran y sean necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto.

La inversión total para el proyecto VALTO IGNIS asciende a $41,550,000 que se desglosan de la forma siguiente:

Terreno	$1,000,000
Permisos, planos y diseños	$1,471,243
Construcción	$37,437,564
Proyecto Total	**$39,908,807**
Intereses (durante construcción)	$1,301,752
Comisiones bancarias	$133,918
Valor del Proyecto	**$41,344,478**
Capital de Trabajo	$205,522
Valor Total de la Inversión	**$41,550,000**

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

d. Ofertas y/o Subcontratos considerados en el Presupuesto

A la fecha de elaboración del presente informe, no hay subcontratos firmados para el proyecto dado que el Fondo de Titularización no ha sido constituido. En el presupuesto detallado en el apartado anterior los gastos financieros se han calculado tomando en cuenta la oferta indicativa que se ha pre negociado con un acreedor financiero. El capital de trabajo se ha calculado tomando en cuenta la necesidad de gastos del fondo de titularización, basándose en ofertas que ha gestionado la sociedad Titularizadora con el resto de proveedores del Fondo.

e. Programa de la Obra y Plan de Inversión

Se espera que el proyecto concluya su proceso constructivo en marzo 2028, a continuación, se muestra el flujo esperado de desembolsos asociado con las obras de edificaciones. Estas acumulan un total de $37,437,564 lo cual es consistente con el detalle presentado en el literal c del presente apartado.

	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26
Flujo Mensual	$7,017,086	$1,863,609	$1,916,118	$1,934,513	$1,548,932	$1,587,923
Acumulado	$7,017,086	$8,880,694	$10,796,813	$12,731,325	$14,280,258	$15,868,181

may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26
$1,534,875	$1,530,106	$1,506,253	$1,531,634	$1,446,242	$1,423,860
$17,403,056	$18,933,162	$20,439,415	$21,971,049	$23,417,291	$24,841,151

nov-26	dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27
$1,652,654	$1,618,917	$774,933	$1,026,041	$756,006	$757,601
$26,493,805	$28,112,723	$28,887,656	$29,913,697	$30,669,702	$31,427,303

may-27	jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27
$628,404	$506,752	$412,556	$392,173	$371,376	$455,482
$32,055,707	$32,562,459	$32,975,015	$33,367,188	$33,738,564	$34,194,046

nov-27	dic-27	ene-28	feb-28	mar-28
$327,934	$272,782	$327,036	$499,861	$1,815,905
$34,521,980	$34,794,763	$35,121,798	$35,621,659	$37,437,564

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

f. Proyecciones de Ventas e Ingresos

Las proyecciones de ventas presentadas consideran la comercialización de los 210 apartamentos, que equivale a un área total de 15,765.61 metros cuadrados que generan ingresos por $45,546,436 de acuerdo al siguiente detalle:

Torre	Cantidad	Área (m2)	%	Precio/mt2	Precio/unidad	Venta total
T1	105	7,804.59	49.5%	$2,888.99	$214,737	$22,547,400
T2	105	7,960.92	50.5%	$2,888.99	$219,038	$22,999,036
TOTAL	**210**	**15,765.51**	**100.0%**	**$2,888.99**	**$216,888**	**$45,546,436**

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

g. Proyecciones de Costos y Gastos

Los costos y gastos considerados en las proyecciones financieras son: costo de ventas, gastos de comercialización, gastos de administración y gestión, gastos del fondo de titularización y gastos financieros. El monto total suma $42,925,102 y se detalla de acuerdo al siguiente flujo mensual:

	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26
Flujo Mensual	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Acumulado	$0	$0	$0	$0	$0	$0

may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26
$0	$0	$0	$0	$0	$0
$0	$0	$0	$0	$0	$0

nov-26	dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27
$0	$0	$0	$0	-$2,478,668	-$2,474,095
$0	$0	$0	$0	-$2,478,668	-$4,952,763

may-27	jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27
-$2,453,551	-$2,443,556	-$4,778,538	-$4,753,298	-$4,732,557	-$4,702,817
-$7,406,314	-$9,849,870	-$14,628,408	-$19,381,706	-$24,114,263	-$28,817,080

nov-27	dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28
-$4,688,184	-$2,353,207	-$2,353,274	-$2,353,342	-$2,358,659	-$1,356
-$33,505,264	-$35,858,471	-$38,211,746	-$40,565,087	-$42,923,746	-$42,925,102

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

Los costos del fondo de titularización se han estimado tomando en cuenta ofertas de servicios presentadas por proveedores y que la sociedad Titularizadora ha aceptado. El monto total suma $618,310.

Detalle de Gastos Iniciales	Costo	Frecuencia	Monto	Base de Cálculo
Titularizacion RICORP				
Comisión de Estructuración	0.75%	1 vez	$311,625	Se causa al momento de la obtención del NIT y se paga al momento de la primera colocación
RICORP S.A Levantamiento de Capital				
Comisión Levantamiento de capital	2.00%	1 vez	$127,500	Sobre colocaciones en efectivo
Costos Directos Fondo de Titularización				
Perito valuador de los activos	$2,500	Por cada informe	$12,500	Monto máximo autorizado según contrato de Titularización es de hasta $5,000 anuales.
Comisiones Puesto de Bolsa				
Inscripción Emisión	$1,000	1 vez	$1,000	Costo fijo
Comisión Intermediación	0.1000%	1 vez	$6,375	Sobre el monto colocado
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador				
Comisión por colocación en Mercado Primario	0.1413%	1 vez	$9,005	Sobre el monto colocado
Costos Central de Depósito de Valores				
Comisión por Depósito Inicial de Valores	0.0339%	1 vez	$2,161	Con un máximo de $750.00 por cada tramo/serie a colocar
Depósito Inicial de Documentos	0.0005%	1 vez	$75	Sobre el valor total de los contratos, con un monto mínimo de $1.00 USD
Comisión por Transferencia entre cuentas	0.0011%	1 vez	$72	Sobre el monto colocado
			$475,313	
Titularizacion RICORP				
Comisión Administración Fondo Titularización	0.40%	Anual	$71,438	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.
Calificador de Riesgo	$9,000	Anual	$31,500	Costo fijo a negociar con el proveedor
Costos Directos Fondo de Titularización				
Pago Representante Tenedores del Fondo	$8,000	Anual	$24,000	Costo fijo a negociar con el proveedor
Auditor Externo y Fiscal Fondo de Titularización	$4,000	Anual	$9,333	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.
Legalizacion de Libros	$120	Anual	$280	Costo aproximado
Papeleria y otros Gastos	$300	Anual	$700	Costo aproximado
Costos Central de Depósito de Valores				
Custodia Local	0.0008%	Mensual	$3,360	Sobre el valor de los contratos, mensual
Comision por pago de dividendos	0.048%	Cada pago	$1,356	Sobre el monto de dividendos efectivamente pagados
Retiro de Documentos	0.0050%	1 vez	$750	Sobre el valor de los contratos
Emisión de constancias estado de cuentas	$10	Mensual	$280	Costo aproximado
			$142,997	
Total de Gastos del Fondo de Titularización			**$618,310**	

h. Flujos de Inversión y Rentabilidad

El flujo de caja libre para los inversionistas se calcula tomando como base la utilidad operativa del Fondo, ajustando según corresponda por cambios en capital de trabajo, inversiones de capital y activo fijo y desembolsos del crédito bancario. El monto que resulta se conoce como flujo de caja libre (FCF por sus siglas en inglés):

	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26
FCF Mensual	$1,228,155	-$4,499,110	$29,265	-$5,559	-$1,137,234	-$873,218
Acumulado	$1,228,155	-$3,270,956	-$3,241,691	-$3,247,250	-$4,384,484	-$5,257,702

may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26
$1,809	-$4,498	-$3,737	-$508,065	-$4,526	-$35,162
-$5,255,893	-$5,260,392	-$5,264,129	-$5,772,194	-$5,776,720	-$5,811,882

nov-26	dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27
-$8,477	$35,412	$1,798	-$6,629	$44,874	-$77,040
-$5,820,359	-$5,784,946	-$5,783,148	-$5,789,777	-$5,744,902	-$5,821,942

may-27	jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27
-$282,408	-$121,215	$474,857	$520,479	$182,421	$467,646
-$6,104,350	-$6,225,565	-$5,750,708	-$5,230,229	-$5,047,808	-$4,580,162

nov-27	dic-27	ene-28	feb-28	mar-28	abr-28
$1,254,107	$1,986,582	$1,915,008	$1,870,268	$380,579	-$1,356
-$3,326,055	-$1,339,473	$575,535	$2,445,803	$2,826,382	$2,825,026

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

El flujo de caja acumulado al cierre del plazo del Fondo es positivo lo cual indica que el proyecto demuestra viabilidad para los inversionistas. Adicionalmente, se comprueba la viabilidad del proyecto contrastando la tasa interna de retorno obtenida por el proyecto (TIR) con el costo promedio ponderado de capital (WACC por sus siglas en inglés). El WACC calcula el costo de las fuentes de fondeo del proyecto y los pondera acorde a su participación dentro de la estructura para obtener el costo de oportunidad de los inversionistas. La inversión es considerada viable siempre que el resultado de la TIR exceda el cálculo del WACC.

Variable	Valor
Bonos del Tesoro EEUU (5 años)	3.57%
Eurobono SV 2029	6.18%
Spread	**2.61%**

Prima por Riesgo País SV	8.68%
Beta desapalancado	0.57
Prima por riesgo de mercado	4.33%
Prima por riesgo de capital	13.01%
Costo de capital	**13.60%**

Costo neto de deuda	**8.55%**

% Capital	**42.00%**
% Deuda	**58.00%**

WACC	**10.67%**

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

Los datos mostrados relacionadas a primas de riesgo, betas y demás indicadores generales del mercado se consultaron en la base de datos de la Escuela de Negocios NYU Stern. Las tasas correspondientes a los bonos del tesoro estadounidense y el bono soberano del Estado Salvadoreño se consultaron en YAHOO Finance y CBonds. El WACC resultante confirma que la inversión es atractiva para inversionistas.

i. Justificación del Plazo

El plazo de tres años establecido para el Fondo de Titularización responde directamente al tiempo requerido para la construcción del proyecto y para asegurar su adecuada operación y la comercialización de los apartamentos a construirse, por lo que constituye un período estrictamente funcional para este objeto.

Debido a que se trata de un plazo corto y cuyo objeto es la venta de las unidades habitacionales, la justificación del plazo no está determinada a partir de un análisis iterativo mediante simulaciones de Montecarlo.

La duración propuesta obedece a una necesidad operativa concreta, el Fondo se liquida al mes inmediato posterior al que se realice la venta de la última unidad, tal cual se plantea en el modelo financiero. Las condiciones indicativas de financiamiento bancario consideran también esta lógica.

j. Avalúo de los Inmuebles

El proyecto será desarrollado en un inmueble con área total de 8,035.35 m^2, ubicado en CANTON SAN ANTONIO ABAD, correspondiente a la ubicación geográfica de SAN ANTONIO ABAD, SAN SALVADOR, SAN SALVADOR CENTRO, SAN SALVADOR. Para dicho inmueble se realizó un informe por la sociedad GEOTERRA REGIONAL DE AVALUOS, S.A. DE C.V., con número de inscripción PV00032021 y número de asiento registral PV-0003-2021, firmados por su Representante Legal el Ing. MSc. Julio Antonio Espinoza. A continuación, se exponen los resultados del informe de avalúo:

- Informe con fecha 20 de octubre de 2025, un inmueble con matrícula 60686262-00000, con un área de 8,035.35 m^2, donde se otorga un valor de mercado de USD$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE DÓLARES CON CERO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

k. Lineamientos para el Financiamiento

Banco Industrial El Salvador ha emitido una carta de términos indicativos para el financiamiento del proyecto VALTO IGNIS. Los términos son acordes a lo reflejado en las proyecciones financieras, destacando entre ellos:

- Monto Aprobado: $24,100,000
- Tasa de Interés: 8.55%
- Plazo: 27 meses
- Comisión por Otorgamiento: 0.25%
- Comisión por Supervisión: 0.25%
- Desgrave de Hipoteca: 70.00%

7. CONCLUSIÓN

Este informe ha procurado evaluar la factibilidad técnica y económica del desarrollo del proyecto VALTO IGNIS dentro de un Fondo de Titularización de Inmuebles denominado FTIRTIZ 2. Se han incluido en el análisis aspectos de mercado, técnicos, legales, financieros y de riesgo. A la fecha de entrega de este informe, el proyecto ya cuenta con toda la permisología necesaria para iniciar obras.

El análisis financiero y las pruebas de sensibilidad llevadas a cabo, así como el resto de factores cualitativos evaluados, demuestran que el proyecto cumple con todos los lineamientos para considerarse una alternativa de inversión viable y atractiva para inversionistas.



Distrito de San Salvador, 21 de noviembre de 2025
Lic. Ricardo Arturo Andino Gutiérrez

8. ANEXOS

a. Resolución de permiso de construcción

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

San Salvador Centro, 13 de octubre de 2025.

Arquitecta
Diana Sofia Turcios Velásquez
Presente

Expediente No. 0294-2025
Resolución No. 0294-2025

En atención a su solicitud de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN No.0438-2025** del proyecto denominado **" VALTO IGNIS"**, en un inmueble propiedad de **DESARROLLADORA PESCARA S.A DE C.V**, ubicado en Prolongación Avenida Masferrer Norte y Pasaje Gavidia, Lotes S/N, Cantón San Antonio Abad, Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador.

Considerando que:

I. El proyecto cuenta con**:**
- Resolución emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, MARN-NFA1034-2024-R-1058-2024, emitida el 5 de diciembre de 2024, firmada por Carlos Andres Schonenberg Llach, Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental. **Siendo responsabilidad del Titular del terreno, Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución y en el Dictamen Técnico correspondiente.** 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 lo detallado en la resolución emitida por dicha institución.
- Opinión Técnica Favorable emitida por la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), referencia ASA-ADPH-J0015-2024, emitida el 13 de noviembre de 2024.
- Permiso Municipal de Tala y trasplante emitido por la Gerencia Ambiental de la Alcaldía de San Salvador, de fecha 22 de abril de 2025, firmado por Ing. Willian René Hernández Arévalo, dicho permiso concede la tala de 124 especímenes arbóreos dentro del inmueble a desarrollar el proyecto. Siendo responsabilidad del Titular del terreno, Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución.
- Permiso de terracería, Ref. de Expediente: PT-3-2025, emitida por la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro, Zona dos, Distrito Sede San Salvador Centro, notificado el 30 de abril de 2025.
- Permiso de demolición emitida por la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro, Zona dos, Distrito Sede San Salvador Centro, notificado el 26 de febrero de 2025

II. La Ley General de Recursos Hídricos entró en vigencia a partir del 12 de julio de 2022, y entre sus alcances se encuentra la creación de la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), constituyéndola como la instancia superior en materia de recursos hídricos con funciones para autorizar el uso y aprovechamiento del recurso hídrico, permisos de exploración y vertido, así como las autorizaciones u opiniones técnicas sobre la intervención de los bienes de dominio público hidráulico.

III. En el Documento "MEMORIA DE CÁLCULO DE ESTRUCTURAS", de fecha mayo 2025, firmado y sellado por Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152, establece en el apartado 4 que: "*El sistema de protecciones perimetrales será en colindancia por medio de muros enclavados permanentes...Todo elemento relacionado con las contenciones laterales estará desligada de la estructura y no podrá ser apoyada en ninguna de las dos fases, quedara aislada y trabajada en todo momento de forma independiente.*"

IV. En Carta respuesta a observaciones, de fecha 26 de septiembre de 2024, elaborada por River Harrouch S.A de C.V y firmada y sellada por Ing. Moisés Eliam Haroruch Angel con número de registro profesional IC-6067 e Ing. Jose Miguel Mena Menjívar con número de registro profesional IC-2473; indican: "*Caso A…. En esta corrida se demostró que aún con las cargas transmitidas del edificio no se ve comprometida la condición de estabilidad del talud, ya que la zona de transferencia de cargas queda alejada de las zonas de cuñas de falla…"*

V. En el Documento "INFORME DE CLIMATOLOGÍA-HIDROLOGÍA-HIDRÁULICA EDIFICIO VALTO", suscrito bajo la responsabilidad del Ing. Roger Alexander Villeda García, con registro de profesional IC-4796, se analiza el cauce de la Quebrada Los Cojos, así como la obra de paso existente aguas abajo del terreno, para un caudal de 5.5 m³/s; además, se indica que el tirante máximo del cauce es de 0.51 m, en una longitud aproximada de 150 metros lineales, y determinó que la obra de paso existente posee la suficiente capacidad hidráulica para transportar el caudal de la quebrada y del proyecto.

VI. A la fecha en que se emite la presente resolución, el proyecto se emplaza en un inmueble afectado por la continuidad del derecho de vía del Pasaje Gavidia, según la demarcación del alineamiento establecido por esta Oficina en resolución de Línea de Construcción No. 0192-2025.

VII. Las obras de protección de los niveles de terraza de los sótanos del proyecto ha iniciado su construcción a la fecha en que se emite la presente resolución; los cuales se diseñaron bajo la responsabilidad del Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152, como muros tipo soil naling cuyos anclajes son permanentes con longitudes de desarrollo dentro de la poligonal del inmueble según escritura de reunión de inmuebles inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR), no obstante la franja de acera del derecho de vía del Pasaje Gavidia frente al proyecto quedará afectada por dichos anclajes, por lo que es responsabilidad del Titular del Terreno, Titular del Proyecto y Director de Obra verificar que para la Recepción de Obra se cuente con el Visto Bueno por parte del Municipio para los anclajes permanentes bajo la franja de la acera del derecho de vía, garantizando la permanencia de los mismos durante el tiempo a fin de resguardar la seguridad estructural de los muros del proyecto.

VIII. Esta Oficina ha dado seguimiento al proyecto desde el 19 de septiembre de 2025 hasta la fecha, estableciéndose comunicación vía telefónica, con el profesional responsable del trámite, titular y su equipo técnico; y en la fecha mencionada se emitieron observaciones técnicas preliminares vía plataforma institucional, y comunicadas el mismo día al profesional responsable del trámite y su equipo técnico en reunión presencial en conjunto con coordinador del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano y equipo técnico de esta Oficina; para lo cual, se habilitó la plataforma institucional para que las observaciones fueran superadas, teniendo como fecha límite 26 de septiembre de 2025. En la reunión se abordó, entre otros: Las intervenciones por las descarga del sistema de detención del proyecto en la quebrada Los Cojos, esta Oficina le indicó al Titular que, para proceder al Permiso de Construcción, debía adjuntar al expediente un documento en el que conste que se ha solicitado al Municipio el Permiso Municipal, según lo establecido en el Art.10 de la "Ordenanza de Protección y Conservación de Ríos y Quebradas", publicada en el Diario Oficial No.239, Tomo 365, de fecha 22 de diciembre de 2004, a lo cual el profesional tramitador subió a la plataforma institucional, nota destinada al Consejo Municipal de San Salvador Centro, suscrita por el representante legal de Desarrolladora Pescara S.A de C.V, con sello de recibido por la Gerencia de Desarrollo Urbano.

IX. El proyecto cuenta con resolución favorable de Revisión Vial y Zonificación No. 0026-2024 emitida por esta Oficina, en el cual se revisó el anteproyecto de diseño.

Por tanto, **sin perjuicio de las autorizaciones de las demás instituciones correspondientes y sobre la base de los considerandos de esta resolución, bajo la responsabilidad del titular del terreno, titular del proyecto, director de obra, profesional responsable del diseño estructural del proyecto integral: Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152 y de los demás profesionales a cargo de las diferentes especialidades, de acuerdo a lo establecido en el Art. VII.15 del RLDOTAMSS,** esta Oficina resuelve **OTORGAR** lo detallado a continuación, **SUJETO** a **obtener el visto bueno por parte de la municipalidad para los anclajes permanentes de las obras de estabilización "muros tipo soil nailing" y presentarlo al momento de solicitar la primera recepción de obras de construcción**, además, en lo no contemplado en esta Resolución deberá cumplir con lo estipulado en los trámites previos concedidos por esta Oficina, resoluciones emitidas por otras instituciones, lo establecido en el del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños que en adelante se denominará RLDOTAMSS, en el área estructural a lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador que en adelante se denominará RESESCO y sus normativas técnicas, para lo cual deberá atender de lo siguiente:

1. El proyecto consiste en la construcción de dos edificios de apartamentos de 13 niveles y 4 niveles en sótano destinados a estacionamientos (totalizando 411 plazas de estacionamiento, de las cuales 4 son destinadas para vehículos conducidos o que transportan personas con discapacidad), cuenta con circulaciones verticales (cada uno de los edificios cuenta con: dos elevadores, una escalera principal y una de emergencias), espacios complementarios, tres accesos y salidas por el Pasaje Gavidia, zona de protección (según plano EH-01), e infraestructura hidráulica, incluyendo el sistema de mitigación de impacto hidrológico, cuya responsabilidad del mantenimiento y limpieza corresponderá a los condómines a partir de la Recepción de Obra. El proyecto, incluyendo las intervenciones para la descarga del sistema de detención hacia la quebrada Los Cojos, **queda sujeto al cumplimiento de lo que determine el Permiso Municipal, según lo establecido en el Art.10 de la "Ordenanza de Protección y Conservación de Ríos y Quebradas", y en caso que lo autorizado por la municipalidad difiera de lo aquí aprobado, deberá solicitar la modificación a este Permiso de Construcción presentando las alternativas de solución, siendo exclusiva responsabilidad del Titular del terreno, Titular del proyecto y Director de Obra acatar de forma estricta lo que resuelva la municipalidad, debiendo realizar las gestiones y trámites según corresponda.**
2. Es responsabilidad del Titular del Terreno, Titular del Proyecto y Director de Obra presentar al momento de la Recepción de Obra, el Visto Bueno por parte del Municipio para los anclajes permanentes de las obras de estabilización "muros tipo soil nailing" ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar, según el alineamiento definido en la Línea de Construcción, y visto lo dispuesto en planos, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia, por lo que será responsabilidad del o los propietarios del terreno-proyecto y los responsables del derecho de vía, garantizar la permanencia y resguardar la seguridad estructural de los muros y sus anclajes en el tiempo.
3. Se deberán mantener las condiciones de movilidad y accesibilidad con los asentamientos cercanos, como de la comunidad ubicada sobre el Pasaje Ana Gloria, Condominio Vía Aurora y otras viviendas ubicadas sobre Calle las Granadillas. No se permitirá privatizar el acceso público con el uso de plumas o barreras en la circulación de las servidumbres y accesos antes mencionados, tal como se estableció en la resolución de Calificación de Lugar No.0131-2024.
4. Toda obra que forma parte del proyecto deberá desarrollarse al interior del inmueble con área de 8,035.35 m^2, según Escritura de reunión de inmuebles inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR). Los anclajes de los muros Soil Nailing, los cuales son de carácter permanentes según documentación técnica y planos, se deberá evitar que se dañen en el tiempo, por lo que no se podrá construir infraestructura sobre la longitud de desarrollo de dichos anclaje; por tanto, cualquier efecto adverso sobre los muros y sus anclajes se **deberá resarcir y/o reconstruir de forma tal que lo afectado garantice la estabilidad y seguridad estructural a costo y cuenta del/los Titulares del proyecto, quien deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios**

Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS, y contar con la revisión del diseño y supervisión estructural por parte de un ingeniero con especialidad en estructuras y un especialista en geotecnia.

5. El área de construcción es de 31,684.11m^2, según información presentada en formulario de solicitud, bajo la responsabilidad del Titular, el Director de Obra y de los profesionales responsables de las especialidades.
6. El proyecto cuenta con resolución favorable emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales MARN-NFA1034-2024-R-1058-2024, emitida el 5 de diciembre de 2024, firmada por Carlos Andres Schonenberg Llach, Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental. **Siendo responsabilidad del Titular del terreno, Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución y en el Dictamen Técnico correspondiente.** 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 lo detallado en la resolución emitida por dicha institución.
7. En la zona de protección no podrán realizar obras que alteren la estabilidad del terreno con el objeto de evitar afectación a la quebrada y propiedades vecinas y las ubicadas aguas abajo, asimismo los condómines tendrán la obligación de mantener en buen estado las obras de protección con que cuente la misma como engramados, canaletas y otros similares.
8. **Deberá atender las notas en color rojo dispuestas en planos, las cuales prevalecerán sobre el resto de planos y especialidades:**
   - 8.1. Al momento de las cimentaciones y en el resto de su ejecución, el proyecto debe contar con control y supervisión in situ por parte de un laboratorio de suelos y materiales y de un profesional idóneo en el área estructural, conforme a lo establecido en el Art. 66 del RESESCO, los que deberán extender las Certificaciones correspondientes al momento de la Recepción de Obra de todo el proyecto, en las que garanticen la estabilidad del proyecto integral, tal como se indica en planos.
   - 8.2. Las rampas de acceso serán únicamente en el ancho del arriate, atendiendo lo establecido en el Art. VI. 8 del RLDOTAMSS, tal como se indica en planos.
   - 8.3. Los espacios del proyecto que no cuenten con ventilación natural, deberán proveerse de ventilación mecánica, disponiendo de las instalaciones eléctricas adecuadas para su funcionamiento conforme al Art.VI.25 del RLDOTAMSS.
   - 8.4. Es responsabilidad del Titular del Terreno, Titular del Proyecto y Director de Obra presentar al momento de la Recepción de Obra, el Visto Bueno por parte del Municipio para los anclajes permanentes de las obras de estabilización "muros tipo soil nailing" ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar según lo definido en la Línea de Construcción, y según dicho alineamiento, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia, por lo que será responsabilidad del o los propietarios del terreno-proyecto y los responsables del derecho de vía, garantizar la permanencia y resguardar la seguridad estructural de los muros y sus anclajes en el tiempo.
   - 8.5. Se deberán mantener las condiciones de movilidad y accesibilidad con los asentamientos cercanos, como de la comunidad ubicada sobre el Pasaje Ana Gloria, Condominio Vía Aurora y otras viviendas ubicadas sobre Calle las Granadillas. No se permitirá privatizar el acceso público con el uso de plumas o barreras en la circulación de las servidumbres y accesos antes mencionados, tal como se estableció en la resolución de Calificación de Lugar No.0131-2024.
   - 8.6. Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta la acumulación de escombros y sedimentos, así como también el azolvamiento en la quebrada Los Cojos y en cualquier infraestructura de aguas lluvias existentes circundantes y aguas abajo del área a intervenir, por lo que, deberá proporcionar limpieza y mantenimiento permanente durante el proceso de construcción y durante el invierno.
   - 8.7. Todos los muros de retención deberán contar con un adecuado sistema de drenaje con el fin de controlar empuje hidrostático, y drenar hacia el sistema interno de drenaje pluvial de la edificación, en atención al Art. VI. 56 del RLDOTAMSS, dichos sistemas deberán ser construidos dentro de los límites de propiedad.
   - 8.8. Por ningún motivo, razón o circunstancia, se permitirá la reducción del ancho natural del cauce de la quebrada Los Cojos, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente del agua, tampoco se permitirá la tala de árboles existentes, en atención a lo definido en el Art. **V.15 Propiedad, Uso y Mantenimiento de las Zonas de Protección, por lo que deberá evitar depositar desechos en la Quebrada.**
   - 8.9. Las áreas verdes deberán contar con la infraestructura mínima para su operatividad y mantenimiento.
   - 8.10. Diferenciar mediante un tratamiento de recubrimiento y señalización, la circulación peatonal en las áreas de estacionamiento, para garantizar la seguridad de los peatones.
   - 8.11. Los servicios sanitarios de los apartamentos, que no cuenten con ventilación natural, deberá proveerlos de ventilación mecánica, disponiendo de las instalaciones eléctricas adecuadas para su funcionamiento conforme al Art.VI.25 del RLDOTAMSS.
   - 8.12. Colocar huellas antideslizantes en gradas y doble pasamanos en escaleras, rampas en cambios de desnivel, y donde el proyecto lo requiera; considerando la "Normativa Técnica Salvadoreña NTS 11.69.01:14. Accesibilidad al Medio Físico, Urbanismo y Arquitectura, Requisitos".

8.13. Dado que la sección hidráulica de la obra de paso ubicada aguas abajo del proyecto es pequeña, y que en eventos de lluvia intensos puede generar desbordamientos y afectación a los proyectos e inmuebles aledaños a dicha obra, se requerirá monitorear en caso de arrastre de sedimentos o árboles que puedan ocasionar azolvamientos y bloqueos en la misma, esto tanto en el proceso constructivo como en el funcionamiento.

8.14. Los equipos e instalaciones mecánicas, tales como aire acondicionado, maquinaria, etc., que producen ruidos, vibración u otros que provoquen malestar a los vecinos, deberán estar separados y/ó aislados de tal forma que no se perjudique a las colindancias. En caso de ser necesario, deberá ejecutar las obras adicionales para el aislamiento del ruido con respecto a los colindantes al proyecto, tal como se indica en planos.

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

9. No se permite la caída libre en forma copiosa y directa sobre la acera ni hacia predios vecinos, conforme a lo establecido en el Art. VI.31 del RLDOTAMSS.
10. Será responsabilidad del Ingeniero Electricista realizar las conexiones eléctricas adecuadas cumpliendo con normativas vigentes, garantizando un adecuado funcionamiento integral.
11. Cualquier modificación a lo otorgado en el presente Permiso de Construcción, deberá solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina.
12. Deberá mantener medidas de manejo de la escorrentía superficial y sedimentos del proceso constructivo, con el fin de evitar problemas de erosión e inundación y no afectar las colindancias aguas abajo.
13. **Es responsabilidad del titular del terreno y del titular del proyecto previa intervención contar con todas las autorizaciones requeridas en el marco normativo nacional vigente y presentarlas cuando le sean requeridas; incluyendo el permiso municipal para las intervenciones en la quebrada por la descarga del sistema de detención.**
14. En caso que se genere un impacto al exterior, inmediato al proyecto y aguas abajo a raíz de la ejecución y/o funcionamiento del proyecto, el propietario del terreno y del proyecto deberá generar las obras de mitigación necesarias a su costo y cuenta, y realizar los trámites correspondientes.
15. **Sera responsabilidad del propietario del proyecto y Director de Obra dar fiel cumplimiento a lo establecido en resoluciones emitidas por otras instancias; incluyendo el permiso municipal para las intervenciones por la descarga de las aguas lluvias provenientes del sistema de detención hacia la quebrada y el Visto Bueno de la Municipalidad por los anclajes permanentes de los muros soil nailing,** ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar según lo definido en la Línea de Construcción, y según dicho alineamiento, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia.
16. La veracidad y autenticidad de la información presentada en la documentación y planos anexos a la solicitud del trámite del presente permiso es de exclusiva responsabilidad de la Arquitecta Diana Sofia Turcios Velásquez con número de registro profesional A-4498 y del propietario del proyecto, en atención a lo definido en la LDOTAMSS y su Reglamento.
17. Establecer en la Escritura de Constitución del Régimen de Condominio:
    17.1. Las áreas comunes y privativas atendiendo lo establecido en la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos, incluyendo que las áreas recreativas, área de circulación vehicular y peatonal, plazas de estacionamiento para visitas, plazas de estacionamiento para personas con discapacidad, acceso vehicular controlado, caseta de vigilancia, basurero, tapiales y muros perimetrales, sistema de detención de aguas lluvias, son propiedad común, incluyendo el buen funcionamiento de los mismos, y definir la responsabilidad de quien o quienes proporcionaran limpieza y mantenimiento a dicha infraestructura.
    17.2. **Para el conocimiento de los condómines que, los muros ubicados colindantes al Pasaje Gavidia según plano PLA01 son muros tipo Soil Nailing,** los cuales son de carácter permanente según documentación técnica y planos bajo la responsabilidad profesional del Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152, se deberá evitar que se dañen en el tiempo, por lo que no se podrá construir infraestructura sobre la longitud de desarrollo de los anclajes de dichos muros; por tanto, cualquier efecto adverso se **deberá resarcir y/o reconstruir de forma tal que lo afectado se vuelva estable estructuralmente a costo y cuenta de los propietarios presentes o futuros, quien deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS y contar con la revisión del diseño y supervisión estructural por parte de un ingeniero con especialidad en estructuras y un especialista en geotecnia,;** por lo que, deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos.
18. Deberá quedar establecido en las Escrituras de Compraventa de cada apartamento lo siguiente:
    18.1. Las áreas de propiedad privativa y las áreas de carácter común según lo dispuesto en el Art.6 de la Ley de Pisos y Apartamentos, e incluir que la cisterna de agua potable, y cisterna de detención de aguas lluvias son de propiedad común, siendo responsabilidad de los condóminos proporcionarles el mantenimiento y limpieza periódicamente a todas las áreas comunes para garantizar el buen funcionamiento de estas, para toda intervención en elementos secundarios o no estructurales deberá contar con la aprobación de la junta Directiva del Condominio y del profesional especialista correspondiente.

18.2. Que el proyecto cuenta con un sistema de detención de aguas lluvias para la descarga controlada de la escorrentía superficial; por lo que, para su buen funcionamiento será responsabilidad de los propietarios de los apartamentos proporcionarle mantenimiento y limpieza.

18.3. En el proyecto y en los apartamentos no se podrán realizar intervenciones, sin contar con la autorización legal de la Asamblea de propietarios del Condominio o quien haga sus veces, y en caso de ser estructurales; además; deberá contar con el análisis de un ingeniero civil especialista en estructuras quien deberá justificar técnicamente la intervención y realizar los trámites correspondientes en esta Oficina; excepto los elementos que forman parte del sistema estructural resistente a cargas lateral, no podrán ser intervenidos.

18.4. **Para el conocimiento de los condómines que, los muros ubicados colindantes al Pasaje Gavidia según plano PLA01 son muros tipo Soil Nailing,** los cuales son de carácter permanente según documentación técnica y planos bajo la responsabilidad profesional del Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152, se deberá evitar que se dañen en el tiempo, por lo que no se podrá construir infraestructura sobre la longitud de desarrollo de los anclajes de dichos muros; por tanto, cualquier efecto adverso se **deberá resarcir y/o reconstruir de forma tal que lo afectado se vuelva estable estructuralmente a costo y cuenta de los propietarios presentes o futuros, quien deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS;** por lo que, deberán garantizar la no afectación a la integridad y seguridad estructural de los mismos

19. El presente permiso de construcción se resuelve bajo la responsabilidad profesional en las diferentes áreas de diseño los cuales firma y sellan en cada una de las especialidades mencionadas y dispuestas en formulario de solicitud: Profesional tramitador, Diseño Urbano, y Diseño Arquitectónico: Arq. Diana Sofia Turcios Velásquez con número de registro profesional A-4498; Director de Obra: Ing. Ana Gregoria Rodríguez de Herrera con número de registro profesional IC-0108; Diseño Estructural: Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152; Diseño Hidráulico: Ing. Roger Alexander Villeda García con número de registro profesional IC-4796; Diseño Eléctrico: Ing. Néstor Waldir Constante Quezada con número de registro profesional IE-1531; Especialista: Ing. Moisés Eliam Harrouch Ángel con número de registro profesional IC-6067;; según consta en formulario, planos y documentos técnicos.

20. **Será Responsabilidad del Director de Obra, cumplir lo siguiente:**

20.1. Notificar por escrito a esta Oficina, la fecha de inicio de las obras, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. VIII.20 RLDOTAMSS.

20.2. Verificar el cumplimiento de lo detallado en las notas en rojo dispuestas en planos y todo lo descrito en esta Resolución; además, deberá atender lo dispuesto en los trámites previos concedidos por esta Oficina, pronunciamientos y resoluciones emitidas por otras instituciones.

20.3. Obtener la Modificación de este Permiso de Construcción, en caso de ser procedente según lo definido en esta resolución

20.4. Obtener el Visto Bueno por parte del Municipio **por los anclajes permanentes de los muros soil nailing,** ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar según lo definido en la Línea de Construcción, y según dicho alineamiento, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia, garantizando la permanencia de los mismos durante el tiempo a fin de resguardar la seguridad estructural de los muros del proyecto.

20.5. Verificar y cumplir lo siguiente: por ningún motivo, razón o circunstancia, se permitirá la reducción del ancho natural del cauce de la quebrada Los Cojos, ni la obstrucción del curso normal de la escorrentía superficial o corriente del agua, tampoco se permitirá la tala de árboles existentes, en atención a lo definido en el **Art. V.15 Propiedad, Uso y Mantenimiento de las Zonas de Protección, por lo que deberá evitar depositar desechos en La Quebrada Los Cojos.**

20.6. Verificar que en la zona de protección no se realicen obras que alteren la estabilidad del terreno con el objeto de evitar afectación a la quebrada y propiedades vecinas y las ubicadas aguas abajo, y mantenerlas en buen estado incluyendo los engramados, canaletas y otros similares, hasta que la obra se recepcione, posteriormente será responsabilidad de los Condomines.

20.7. Suscribir en bitácora y verificar el cumplimiento de lo definido en notas en color rojo en planos e indicadas en esta resolución.

20.8. Contar control y supervisión in situ por parte de un laboratorio de suelos y materiales y de un profesional idóneo en el área estructural, conforme a lo establecido en el Art. 66 del RESESCO, y verificar que se atiendan las recomendaciones hechas por dicho laboratorio.

20.9. Verificar que las cimentaciones se construyan en suelos con capacidad soportante adecuada atendiendo lo establecido por el laboratorio de suelos y materiales que realice el control y la supervisión in situ y el profesional responsable del área estructural, en caso de utilizar equipo mecánico durante el proceso de compactación y del mejoramiento de los suelos, deberá regular dicha vibración con el objeto de no dañar la integridad estructural de las edificaciones colindantes y existentes, en atención al Art. VIII.29 Precauciones en la Ejecución de las Obras.

20.10. Proveer de limpieza y mantenimiento de los sistemas de drenaje de aguas lluvias hasta que sean entregadas las obras de construcción, posteriormente su limpieza y mantenimiento será responsabilidad de los Condóminos.

20.11. Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería y excavación durante el proceso constructivo, con el objeto de evitar al momento de una tormenta la acumulación de escombros y sedimentos, así como también el azolvamiento de cualquier infraestructura de aguas lluvias circundantes y aguas abajo del área a intervenir, o cualquier desbordamiento en los márgenes de la quebrada sin nombre, por lo que, deberá proporcionar limpieza y mantenimiento permanente durante el proceso de construcción y durante el invierno.

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

20.13. Verificar que se cumpla con No privatizar el pasaje Gavidia ni restringir el acceso público, por lo que no se permitirá la instalación y/o uso de plumas o barreras en el derecho de vía, tal como se estableció en la resolución de Calificación de Lugar No.0131-2024; es decir, se deberá garantizar la continuidad, mantener el libre acceso y movilidad sobre el Pasaje Gavidia hasta interceptar con el Pasaje Ana Gloria, para utilidad de los asentamientos cercanos, tales como la Comunidad ubicada sobre el Pasaje Ana Gloria, Condominio Vía Aurora y otras viviendas ubicadas sobre Calle las Granadillas.

20.14. De las fallas en la ejecución y/o en la supervisión de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las edificaciones, provenientes de la negligencia y/o deficiencia de su trabajo; por lo que deberá responder ante las autoridades correspondientes, según el Art. VII.15 del Reglamento vigente.

20.15. Cumplir con lo establecido en los Art. VI.38 “Responsabilidad”, VI.39 “Seguridad”, VI.44 “Materiales y Escombros en la Vía Pública”, VI.50 “Protección de Colindancias y Vías Públicas”, Arts. VI.52 “Remoción de Materiales” y VII.15. “De las Responsabilidades”, todos del RLDOTAMSS.

20.16. Toda transgresión al permiso, falsedad o incumplimiento, se procederá según los Artículos IX. 3 De las Transgresiones, IX.4 Suspensión y Art. IX. 8 demoliciones de obra objetada del RLDOTAMSS.

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

21. Cualquier daño que ocurriere en el proceso de construcción, causado por efectos en la construcción debidamente comprobado u omisiones en los planos y/o documentos, será de exclusiva responsabilidad Civil o Penal del propietario y del profesional responsable, de conformidad a lo que determine la Ley.
22. Se prohíbe la acumulación de escombros, maquinaria o materiales de construcción en las vías públicas en atención a lo definido en el Art. VI.44 del RLDOTAMSS.
23. En caso que se genere un impacto que vulnere la seguridad humana, ya sea en el área a intervenir, en el sector inmediato a las obras y aguas abajo a raíz de la ejecución del proyecto, el propietario del terreno y del proyecto deberá generar las obras de mitigación necesarias a su costo y cuenta, y realizar los trámites correspondientes.
24. El expediente de este permiso cuenta con los siguientes trámites otorgados por esta Oficina: Calificación de Lugar No. 0131-2024, Línea de Construcción No. 0192-2024, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias No. 0291-2025, Revisión Vial y Zonificación No.0026-2024, por lo que será responsabilidad del Titular del proyecto y Director de Obra dar fiel cumplimiento de lo indicado en dichas resoluciones, en lo que no riña con lo establecido en esta resolución y lo establecido en pronunciamiento y resoluciones emitidas por otras instancias.
25. El expediente de este Permiso de Construcción cuenta con la siguiente documentación, en los archivos en formato digital proporcionados por el usuario: Formulario de solicitud de permiso de construcción; Escritura de Reunión de inmuebles inscrita en el Centro Nacional de Registros; Análisis de estabilidad de talud, elaborado por RIVERA-HARRUCH S.A de C.V, referencia E-007-25, de fecha 25 de febrero de 2025, firmado y sellado por Ing. Moisés Eliam Harrouch Angel con número de registro profesional IC-6067 e Ing. José Miguel Mena Menjívar con número de registro profesional IC-2473; Documento de revisión del reporte del estudio geotécnico “SV-024-094”, firmado y sellado por Ing. José Miguel Mena Menjívar con número de registro profesional IC-2473, Ing. Moisés Eliam Harrouch Angel con número de registro profesional IC-6067 e Ing. Angel David Calderón Canizales con número de registro profesional IC-6073; Certificado de Factibilidad No. 669/2025 Ref10392, de fecha 28 de mayo de 2025, emitido por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA); Estudio Hidrológico-Hidráulico, de fecha 8/1/2025, firmado y sellado por Ing. Roger Alexander Villeda García con número de registro profesional IC-4796; Memoria de cálculos – Sistema de agua potable, aguas negras y aguas lluvias, de fecha 29/05/2025, firmado y sellado por Ing. Roger Alexander Villeda García con número de registro profesional IC-4796; Memoria de cálculo de estructuras, de fecha mayo 2025, firmado y sellado por Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152; Opinión Técnica Favorable emitida por la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), referencia ASA-ADPH-J0015-2024, emitida el 13 de noviembre de 2024; Resolución emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, MARN-NFA1034-2024-R-1058-2024, emitida el 5 de diciembre de 2024, firmada por Carlos Andres Schonenberg Llach, Director General de Evaluación y Cumplimiento Ambiental; Investigación del subsuelo, referencia E-010-24,de fecha 16 de mayo de 2024, elaborado por RIVERA HARROUCH S.A DE C.V, firmado y sellado por Ing. Moises Eliam Harrouch Angel con número de registro profesional IC-6067 e Ing. Angel David Calderón Canizales con número de registro profesional IC-6073; Factibilidad de servicio de energía eléctrica KR-030066-2025, de fecha 27 de marzo de 2025, emitida por CESS S.A de .C.V.; Nota respuesta de fecha 30 de Julio 2025, suscrita por la profesional responsable del trámite; Permiso Municipal de Tala y trasplante emitido por la Gerencia Ambiental de la Alcaldía de San Salvador, de fecha 22 de abril de 2025, firmado por Ing. Willian René Hernández Arévalo; Permiso de terracería, Ref. de Expediente: PT-3-2025, emitida por la Alcaldía Municipal de San

Salvador Centro, Zona dos, Distrito Sede San Salvador Centro, notificado el 30 de abril de 2025; Permiso de demolición emitida por la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro, Zona dos, Distrito Sede San Salvador Centro, notificado el 26 de febrero de 2025; Memoria de cálculo para estabilización de sótanos, de fecha 09.06.2025, elaborado por RODIO SWISSBORING, firmado y sellado por Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152; Carta respuesta a observaciones, de fecha 26 de septiembre de 2024, suscrita por profesional responsable del trámite; Solvencia; MEMORIA DE CÁLCULO PARA LA ESTABILIZACIÓN DE SÓTANOS DEL PROYECTO VALTO IGNIS, de fecha 01/10/2025 firmado y sellado por Ing. Gerardo Javier Jovel Rodríguez con número de registro profesional IC-3152; Carta respuesta a observaciones, de fecha 01 de octubre de 2025, suscrita por profesional responsable del trámite.

26. **Al solicitar el trámite de Recepción de Obra, además de lo establecido en el RLDOTAMSS deberá presentar:**
    - 26.1. Bitácora del proceso constructivo, en base a lo establecido en los Art. VIII.22 y el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS, respetando el formato tamaño carta, las hojas enumeradas y selladas por OPAMSS.
    - 26.2. Permiso Municipal, según lo establecido en el Art.10 de la "Ordenanza de Protección y Conservación de Ríos y Quebradas" para las intervenciones por la descarga del sistema de detención hacia la quebrada Los Cojos.
    - 26.3. Visto Bueno por parte del Municipio **por los anclajes permanentes de los muros soil nailing,** ya que el terreno en análisis es afectado por la continuidad del alineamiento del derecho de vía del Pasaje Gavidia a conformar según lo definido en la Línea de Construcción, y según dicho alineamiento, el desarrollo de los anclajes afecta el área que se conformará como acera, perteneciente a la continuidad del Derecho de Vía del Pasaje Gavidia, garantizando la permanencia de los mismos durante el tiempo a fin de resguardar la seguridad estructural de los muros del proyecto.
    - 26.4. Modificación de este Permiso de Construcción, en caso de ser procedente según lo definido en esta resolución.
    - 26.5. Copia certificada por notario del Régimen de Condominio inscrito en CNR describiendo lo definido en esta resolución.
    - 26.6. Certificación del Cumplimiento de las Medidas de Seguridad contra incendios y planos aprobados por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador.
    - 26.7. Certificación de Buena Obra por parte del laboratorio de suelos que realizo la supervisión in-situ, definiendo que las obras de protección fueron cimentadas en suelos de resistencia adecuada, compactaciones de material de restitución adecuados y obras de cimentación adecuadas, garantizando la estabilidad del proyecto integral desde el punto de vista geotécnico.
    - 26.8. Certificación de Buena Obra extendida por el Director de Obra, haciendo constar que todas las obras se construyeron según lo establecido en planos, diseño presentados, con un proceso constructivo adecuado para proporcionar seguridad al proyecto, utilizando además mano de obra calificada y materiales de buena calidad, apoyando las cimentaciones sobre suelos mejorados conforme recomendaciones del Laboratorio de Geotecnia que efectuó el control y supervisión de Suelos y Materiales in situ, hasta alcanzar la capacidad de carga apropiada, y que en la ejecución de las obras se cumplió con los requerimientos y normas definidas en el RESESCO y sus Normas Técnicas y planos, por lo que garantiza la seguridad estructural y buen funcionamiento del proyecto integral.
    - 26.9. Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área estructural, garantizando que todas las estructuras fueron cimentadas sobre suelos mejorados conforme recomendaciones del Laboratorio de Geotecnia que efectuó el control y supervisión de Suelos y Materiales in situ, hasta alcanzar la capacidad de carga apropiada, que para el diseño y ejecución de las obras se cumplió con lo establecido en las memorias de cálculo estructural, planos y el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO), la Norma Técnica para Diseño por Sismo (NTDS), Norma técnica de Diseño por Viento de El Salvador y la Norma Técnica para Diseño de Cimentaciones y Estabilidad de Taludes de El Salvador, por lo que garantiza la seguridad estructural del proyecto integral, incluyendo las obras de estabilización: muros tipo soil nailing y los muros "Pantalla de pilotes"**.**
    - 26.10. Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área hidráulica, haciendo constar que garantiza el control de las aguas lluvias generadas al interior del proyecto integral, que el volumen de almacenamiento es el requerido para el cumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución de Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias No. 0291-2025, y que garantiza la salida controlada del sistema de detención para el caudal máximo total definido en dicha factibilidad, por lo que se garantiza el buen funcionamiento de toda la red de drenaje incluyendo el sistema de detención, también certifica que las obras de mitigación realizadas en las cárcavas garantizan la estabilidad del terreno en el tiempo, y que ha realizado las recomendaciones de mantenimiento al propietario del terreno y del proyecto para que sea permanente en el tiempo.
27. **El presente Permiso no exonera de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio nacional vigente y presentarlos cuando le sean requeridos, siendo responsabilidad del titular del proyecto dar cumplimiento a lo antes citado.**
28. Colocar placa de 30cm x 30cm en un lugar visible de la fachada, en la cual se especifique el uso y cargas máximas permitidas por cada nivel, según lo estipulado en el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.
29. Este Permiso no podrá ser utilizado como instrumento jurídico para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.
30. En caso de generarse alguna denuncia y/o queja por daños cuyo origen sea adjudicable, con carácter comprobable, al proceso de constructivo del proyecto ejecutado y su funcionamiento, el propietario del proyecto deberá buscar

alternativas de solución que se ejecuten de inmediato a cuenta y costo del proyecto mismo, conforme el Art.VI.43 “Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas” del RLDOTAMSS.

31. Cualquier impacto adverso no previsto que surja durante la ejecución del proyecto o durante su funcionamiento, será responsabilidad del Titular mitigarlo, atenuarlo o compensarlo y en caso de así requerirse, deberá solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina, sobre la base de lo establecido en el Art. VIII.21 del RLDOTAMSS.
32. Cualquier infraestructura fuera de los límites de propiedad y Línea de Construcción queda fuera de este permiso.
33. En caso de suscitarse algún reclamo o denuncia ciudadana durante el proceso constructivo del proyecto, deberán observarse los lineamientos que al respecto defina la Municipalidad respectiva, como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal y marco legal vigente; caso contrario, las autoridades podrán iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.
34. Posterior a la Recepción de Obra deberá solicitar el **Permiso de Habitar** para su registro en la Municipalidad respectiva.
35. La documentación que integra este expediente se encuentra en versión digital, archivada en OPAMSS con número de resolución N°0438-2025, se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.
36. La presente resolución consta de 04 hojas (frente y vuelto) y 450 planos, ambos en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estos deja sin efecto la presente, a continuación, se detallan los planos por contenido en el anexo 1 de esa resolución.
37. **ESTA RESOLUCIÓN SE EMITE CON FORMATO DE FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA, LFE Y ART. 19 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS LPA, SI REQUIERE UNA CERTIFICACIÓN DE ESTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO, -ART. 16 LFE, SOLICITARLO AL CORREO: TRAMITES@OPAMSS.ORG.SV, Y CANCELAR LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.**
38. **PUEDE GENERAR INFORME DE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AQUÍ UTILIZADAS, EN EL SIGUIENTE ENLACE https://vol.uanataca.com/detail-.validation.signatures%5b0%5d.certificates%5b0**
39. **LA PRESENTE RESOLUCIÓN TENDRÁ UNA VALIDEZ DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CONCLUIDO DICHO PLAZO, DEBERÁ INICIAR NUEVO TRÁMITE DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ART. VIII.34 "VALIDEZ" DEL RLDOTAMSS.**

DIOS UNION LIBERTAD

Coordinador del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano, con delegación del Director Ejecutivo, de fecha 06 de enero de 2025

Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano

ANEXO 1.

No.	Hoja	Contenido	No.	Hoja	Contenido
1	A0-01	PLANO DE ÁREAS A	226	1519	1519 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA
2	1505	1505 PLANTAS DETALLES -AMENIDADES EXTERIORES	227	1520	1520 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA
3	1505a	1505a PLANTAS DETALLES -AMENIDADES EXTERIORES BARANDAS DE PROTECCION	228	1523	1523 PLANTAS DETALLES - TIPOS DE APARTAMENTOS
4	101	101 PLANTA ARQUITECTÓNICA - CONJUNTO	229	1524	1524 PLANTAS DETALLES - TIPOS DE APARTAMENTOS
5	102	102 PLANTA ARQUITECTONICA T1 - SOTANO 04 Y 03	230	1521	1521 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA
6	103	103 PLANTA ARQUITECTONICA T1 -SOTANO 02 Y 01	231	1522	1522 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA
7	104	104 PLANTA ARQUITECTONICA -CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01	232	1802	1802 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
8	105	105 PLANTA ARQUITECTÓNICA T1 -NIVEL 02 Y 03 AL 07	233	1803	1803 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
9	106	106 PLANTA ARQUITECTÓNICA T1 -NIVEL 8 AL 9 Y NIVEL 10	234	1804	1804 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
10	107	PLANTA ARQUITECTÓNICA T1 -NIVEL 11 Y 12	235	1805	1805 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
11	108	108 PLANTA ARQUITECTÓNICA T1 -NIVEL 13 Y NIVEL CUBIERT	236	1806	1806 PLANTAS DETALLES -DETALLES RAMPAS
12	109	109 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 02	237	1807	1807 PLANTAS DETALLES -DETALLES TERRAZAS APARTAMENTOS INFERIORES
13	110	110 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 03 AL 07 Y NIVEL 08 AL 09	238	1808	1808 PLANTAS DETALLES -CERRAMIENTOS METALICOS
14	111	111 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 10 Y 11	239	1809	1809 DETALLES - CERRAMIENTOSMETALICOS
15	112	112 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 12 Y 13	240	1810	1810 DETALLES - ACERAS Y PASAJE VAGIDIA
16	113	113 PLANTA ARQUITECTÓNICA T2 -NIVEL 14 Y CUBIERTAS	241	2301	2301 PLANTA RUTA RUTA EVACUACIÓN T1 - SOTANO 04 Y 03
17	PLA01	PLANTA UBICACIONTRATAMIENTOS	242	2302	2302 PLANTA RUTA RUTA EVACUACIÓN T1 - SOTANO 02 Y 01
18	PLA02	ELEVACIONES	243	2303	2303 PLANTA RUTA RUTA EVACUACIÓN - CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01
19	PLA03	SECCIONES Y METODOLOGIA	244	2304	2304 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T1 - NIVEL 02 Y 03 AL 09
20	PLA04	SECCIONES METODOLOGIA Y DETALLES	245	2305	2305 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T1 - NIVEL 10 Y 11
21	F1-S-0001	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 01	246	2306	2306 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T1 - NIVEL 12 Y 13
22	F1-S-0002	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 02	247	2307	2307 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T2 - NIVEL 01
23	F1-S-0003	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 03	248	2308	2308 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T2 - NIVEL 02 AL 08 Y 09
24	F1-S-1001	PLANTA DE CIMENTACIONES+DETALLES	249	2309	2309 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T2 - NIVEL 10 Y 11
25	F1-S-2001	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 01	250	2310	2310 PLANTA RUTA EVACUACIÓN T2 - NIVEL 12 Y 13
26	F1-S-2002	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 02	251	HVAC-101	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 SÓTANO 04 Y SÓTANO 03

27	F1-S-2003	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 03	252	HVAC-102	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 SÓTANO 02 Y SÓTANO 01
28	F1-S-2004	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 04	253	HVAC-103	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 01 Y NIVEL 02
29	F1-S-2005	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 05	254	HVAC-104	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 03 A NIVEL 09 Y NIVEL 10
30	F1-S-2006	PLANTA DE COLUMNAS-HOJA 06	255	HVAC-105	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 11 Y NIVEL 12
31	F1-S-2007	PLANTA DE COLUMNAS	256	HVAC-106	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 13 Y NIVEL 14
32	F1-S-3001	ESTRUCTURA MUROS- HOJA 01	257	HVAC-107	PLANTA MECANICA - T1 Y T2 NIVEL 15 CUBIERTAS
33	F1-S-3002	ESTRUCTURA MUROS- HOJA 02	258	HVAC-108	CUADROS DE EQUIPOS MECANICOS
34	F1-S-3003	ESTRUCTURA MUROS- HOJA 03	259	HVAC-109	PRESURIZACION DE ESCALERAS T1
35	F1-S-4001	PLANTA DE VIGAS Y LOSA SOTANO 3+DETALLES	260	HVAC-110	PRESURIZACION DE ESCALERAS T2
36	F1-S-4002	ELEVACIONES DE VIGAS+SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3- HOJA 01	261	T1-1900-E-000	DETALLES ELECTRICOS II
37	F1-S-4003	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3 - HOJA 02	262	T1-1900-E-000	DETALLES ELECTRICOS
38	F1-S-4004	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3 - HOJA 03	263	T1-1900-E-001	DIAGRAMA UNIFILAR T1
39	F1-S-4005	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3 - HOJA 04	264	T1-1900-E-002	RED DE TIERRA T1
40	F1-S-4006	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3 - HOJA 05	265	T1-1900-E-003	PARARRAYOS T1
41	F1-S-4007	PLANTA DE VIGAS Y LOSA SOTANO 2 Y SOTANO 1 + DETALLES	266	T1-1900-E-004	CONTROL DE LUCES T1
42	F1-S-4008	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 2 Y SOTANO 1 - HOJA 01	267	T1-1900-E-005	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S01 (T1)
43	F1-S-4009	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 2 Y SOTANO 1 - HOJA 02	268	T1-1900-E-006	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S02 (T1)
44	F1-S-4010	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 2 Y SOTANO 1 - HOJA 03	269	T1-1900-E-007	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S03 (T1)
45	F1-S-4011	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 1 + DETALLES	270	T1-1900-E-008	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S04 (T1)
46	F1-S-4012	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 1 - HOJA 01	271	T1-1900-E-009	ACOMETIDA PRINCIPAL S01 (T1)
47	F1-S-4013	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 1 - HOJA 02	272	T1-1900-E-010	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S01 (T1)
48	F1-S-4014	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 1 - HOJA 03	273	T1-1900-E-011	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S01 (T1)
49	F1-S-4015	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 2 +DETALLES	274	T1-1900-E-012	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S01 (T1)
50	F1-S-4016	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 3 A NIVEL 6 +DETALLES	275	T1-1900-E-013	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S02 (T1)
51	F1-S-4017	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 A NIVEL 6 - HOJA 01	276	T1-1900-E-014	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S02 (T1)
52	F1-S-4018	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 A NIVEL 6 - HOJA 02	277	T1-1900-E-015	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S02 (T1)
53	F1-S-4019	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 7 A NIVEL 10 + DETALLES	278	T1-1900-E-016	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTOS S03 (T1)

54	F1-S-4020	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 7 A NIVEL 10- HOJA 01	279	T1-1900-E-017	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTOS S03 (T1)
55	F1-S-4021	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 7 A NIVEL 10- HOJA 02	280	T1-1900-E-018	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTOS S03 (T1)
56	F1-S-4022	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 11+DETALLES	281	T1-1900-E-019	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S04 (T1)
57	F1-S-4023	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 11 - HOJA 01	282	T1-1900-E-020	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S04 (T1)
58	F1-S-4024	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 11 - HOJA 02	283	T1-1900-E-021	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTOS S04 (T1)
59	F1-S-4025	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 12 + DETALLES	284	T1-1900-E-022	ACOMETIDAS N1-N9 (T1)
60	F1-S-4026	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 13 + DETALLES	285	T1-1900-E-023	LUMINARIAS APTOS N1-N9 (T1)
61	F1-S-4027	ELEVACIONES DE VIGAS+SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 13- HOJA 01	286	T1-1900-E-024	LUMINARIAS DE PASILLO N1 (T1)
62	F1-S-4028	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 12 Y NIVEL 13 - HOJA 02	287	T1-1900-E-025	TOMACORRIENTES APTOS - PASILLO Y EMERGENCIA N1 (T1)
63	F1-S-4029	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 14 Y NIVEL 15 + DETALLES	288	T1-1900-E-026	LUMINARIAS LOBBY+COWORKING (T1)
64	F1-S-4030	EACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 14 Y NIVEL 15 - HOJA 01	289	T1-1900-E-027	TOMACORRIENTES LOBBY+COWORKING (1)
65	F1-S-5001	DETALLES TIPICOS DE ESTRUCTURA SECUNDARIA	290	T1-1900-E-028	LUMINARIAS DE PASILLO N2-N9 (T1)
66	F1-S-5002	CORTES DE MURO ESTRUCTURA SECUNDARIA	291	T1-1900-E-029	TOMACORRIENTE DE APTOS - PASILLO Y EMERGENCIA N2-N9 (T1)
67	F1-S-5003	PLANTA ESTRUCTURA SECUNDARIA NIVEL 3 A NIVEL 9	292	T1-1900-E-030	ACOMETIDAS N10 (T1)
68	F1-S-7001	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 01	293	T1-1900-E-031	LUMINARIAS APTOS N10 (T1)
69	F1-S-7002	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 02	294	T1-1900-E-032	LUMINARIAS DE PASILLO N10 (T1)
70	F1-S-7003	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 03	295	T1-1900-E-033	TOMACORRIENTES DE APTOS Y PASILLO N10 (T1)
71	F1-S-7004	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 04	296	T1-1900-E-034	LUMINARIAS + TOMACORRIENTES GAME ROOM N10 (T1)
72	F1-S-7005	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 05	297	T1-1900-E-035	ACOMETIDAS N11-N12 (T1)
73	F1-S-7006	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 06	298	T1-1900-E-036	LUMINARIAS APTOS N11-N12 (T1)
74	F1-S-7007	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 07	299	T1-1900-E-037	LUMINARIAS DE PASILLO N11-N12 (T1)
75	F1-S-8001	ESTRUCTURA CUARTO DE BOMBEO, CISTERNA INCENDIOS Y CISTERNA AP	300	T1-1900-E-038	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N11-N12 (T1)
76	F1-S-8002	ESTRUCTURA CISTERNA ELEVADA	301	T1-1900-E-039	LUMINARIAS+TOMACORRIENTES CHET C HITCKEN N13 (T1)
77	F2-S-0001	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 01	302	T1-1900-E-040	LUMINARIAS EXTERIOR (NPT)
78	F2-S-0002	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 02.	303	T1-1900-E-041	TOMACORRIENTE EXTERIOR (NPT)
79	F2-S-0003	ESPECIFICACIONES GENERALES - HOJA 03	304	T1-1900-E-042	CUADRO DE CARGA T1
80	F2-S-1001	PLANTA DE CIMENTACION + DETALLES	305	T1-1900-E-043	CUADRO DE CARGAS T1-2
81	F2-S-2001	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 01	306	T2-1900-E-000	DETALLES ELÉCTRICOS T2
82	F2-S-2002	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 02	307	T2-1900-E-000	DETALLES ELÉCTRICOS II (T2)

83	F2-S-2003	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 03	308	T2-1900-E-001	DIAGRAMA UNIFILAR T2
84	F2-S-2004	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 04	309	T2-1900-E-002	RED DE TIERRA T2 (S03)
85	F2-S-2005	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 05	310	T2-1900-E-003	PARARRAYOS T2
86	F2-S-2006	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 06	311	T2-1900-E-004	CONTROL DE LUCES T2
87	F2-S-2007	PLANTA DE COLUMNAS+DETALLES-HOJA 07	312	T2-1900-E-005	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S00 (T2)
88	F2-S-3001	ESTRUCTURA MUROS-HOJA 01	313	T2-1900-E-006	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S01 (T2)
89	F2-S-3002	ESTRUCTURA MUROS-HOJA 02	314	T2-1900-E-007	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S02 (T2)
90	F2-S-3003	ESTRUCTURA MUROS-HOJA 03	315	T2-1900-E-008	DISTRIBUCIÓN DE SENSORES Y BOTONERAS S03 (T2)
91	F2-S-3004	ESTRUCTURA MUROS-HOJA 04	316	T2-1900-E-009	ACOMETIDA PRINCIPAL S00 (T2)
92	F2-S-4001	PLANTA DE VIGAS Y LOSA SOTANO 2 +DETALLES	317	T2-1900-E-010	LUMIMNARIAS ESTACIONAMIENTO S00 (T2)
93	F2-S-4002	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3-HOJA 01	318	T2-1900-E-011	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S00 (T2)
94	F2-S-4003	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 3-HOJA 02	319	T2-1900-E-012	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S00 (T2)
95	F2-S-4004	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 1 Y SOTANO 00 +DETALLES	320	T2-1900-E-013	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S01 (T2)
96	F2-S-4005	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 1 Y SOTANO 00 - HOJA 01	321	T2-1900-E-014	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S01 (T2)
97	F2-S-4006	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES SOTANO 1 Y SOTANO 00 - HOJA 02	322	T2-1900-E-015	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S01 (T2)
98	F2-S-4007	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 2 + DETALLES	323	T2-1900-E-016	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S02 (T2)
99	F2-S-4008	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 - HOJA 01	324	T2-1900-E-017	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S02 (T2)
100	F2-S-4009	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 - HOJA 02	325	T2-1900-E-018	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S02 (T2)
101	F2-S-4010	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 2 - HOJA 03	326	T2-1900-E-019	LUMINARIAS ESTACIONAMIENTO S03 (T2)
102	F2-S-4011	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 3 A NIVEL 5+ DETALLES	327	T2-1900-E-020	TOMACORRIENTES ESTACIONAMIENTO S03 (T2)
103	F2-S-4012	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 3 A NIVEL 5 - HOJA 01	328	T2-1900-E-021	VENTILACIÓN MECÁNICA ESTACIONAMIENTO S03 (T2)
104	F2-S-4013	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 3 A NIVEL 5 - HOJA 02	329	T2-1900-E-022	ACOMETIDAS N2-N9 (T2)
105	F2-S-4014	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 6 A NIVEL 8+ DETALLES	330	T2-1900-E-023	LUMINARIAS APTOS N2-N9 (T2)
106	F2-S-4015	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 6 A NIVEL 8 - HOJA 01	331	T2-1900-E-024	LUMINARIAS DE PASILLO N2-N9 (T2)
107	F2-S-4016	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 6 A NIVEL 8 - HOJA 02	332	T2-1900-E-025	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N2-N9 (T2)

108	F2-S-4017	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL 9 Y NIVEL 10+ DETALLES	333	T2-1900-E-026	ACOMETIDAS N10 (T2)
109	F2-S-4018	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 9 Y NIVEL 10- HOJA 01	334	T2-1900-E-027	LUMINARIAS APTO N10 (T2)
110	F2-S-4019	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 9 Y 10 NIVEL 8 - HOJA 02	335	T2-1900-E-028	LUMINARIAS DE PASILLO N10 (T2)
111	F2-S-4020	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL11+ DETALLES	336	T2-1900-E-029	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N10 (T2)
112	F2-S-4021	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 11- HOJA 01	337	T2-1900-E-030	LUMINARIAS + TOMACORRIENTES FIRE LOUNGE N10 (T2)
113	F2-S-4022	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 11- HOJA 02	338	T2-1900-E-031	ACOMETIDAS N11 (T2)
114	F2-S-4023	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL12+ DETALLES	339	T2-1900-E-032	LUMINARIAS APTOS N11 (T2)
115	F2-S-4024	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 12- HOJA 01	340	T2-1900-E-033	LUMINARIAS DE PASILLO N11 (T2)
116	F2-S-4025	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 12- HOJA 02	341	T2-1900-E-034	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N11 (T2)
117	F2-S-4026	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL13 Y NIVEL 14+ DETALLES	342	T2-1900-E-035	LUMINARIAS + TOMACORRIENTE GLINT N11 (T2)
118	F2-S-4027	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 13 Y NIVEL 14- HOJA 01	343	T2-1900-E-036	ACOMETIDAS N12-N13 (T2)
119	F2-S-4028	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 13 Y NIVEL 14- HOJA 02	344	T2-1900-E-037	LUMINARIAS APTOS N12-N13 (T2)
120	F2-S-4029	PLANTA DE VIGAS Y LOSA NIVEL15 Y NIVEL 16+ DETALLES	345	T2-1900-E-038	LUMINARIAS DE PASILLO N12-N13 (T2)
121	F2-S-4030	ELEVACIONES DE VIGAS + SECCIONES TRANSVERSALES NIVEL 15- HOJA 01	346	T2-1900-E-039	TOMACORRIENTES APTOS Y PASILLO N12-N13 (T2)
122	F2-S-5001	DETALLES TIPICOS DE ESTRUCTURA SECUNDARIA	347	T2-1900-E-040	ACOMETIDAS N14 (T2)
123	F2-S-5002	CORTES DE MURO ESTRUTCURA SECUNDARIA	348	T2-1900-E-041	LUMINARIAS APTOS N14 (T2)
124	F2-S-5003	PLANTA ESTRUCTURA SECUNDARIA NIVEL 2 A NIVEL 8	349	T2-1900-E-042	LUMINARIAS DE PASILLO N14 (T2)
125	F2-S-7001	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 01	350	T2-1900-E-043	TOMACORRIENTES DE APTOS Y PASILLO N14 (T2)
126	F2-S-7002	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 02	351	T2-1900-E-044	LUMINARIAS + TOMACORRIENTES SKY LOUNGE N14 (T2)
127	F2-S-7003	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 03	352	T2-1900-E-047	CUADRO DE CARGA T2-1
128	F2-S-7004	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 04	353	T2-1900-E-048	CUADRO DE CARGA T2-2
129	F2-S-7005	ESTRUCTURA GRADAS HOJA 05	354	T1-S04-1900-SD-014	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S4 (T1)
130	F2-S-8001	ESTRUCTURA CISTERNA ELEVADA	355	T1-S04-1900-SD-005	SISTEMA CONTRAINCENDIO S4 (T1)
131	A0-02	PLANO DE ÁREAS B	356	T1-S03-1900-SD-004	SISTEMA CONTRAINCENDIO S3 (T1 y T2)
132	A0-03	PLANO DE POLILINEAS SOTANO 04	357	T1-S02-1900-SD-003	SISTEMA CONTRAINCENDIO S2 (T1 y T2)
133	A0-04	PLANO DE POLILINEAS SOTANO 03	358	T1-S01-1900-SD-002	SISTEMA CONTRAINCENDIO S1 (T1 y T2)
134	A0-05	PLANO DE POLILINEAS SOTANO 02	359	T1-N1-1900-SD-006	SISTEMA CONTRAINCENDIO N1 al N9 (T1)
135	A0-06	PLANO DE POLILINEAS SOTANO 01	360	T1-N1-1900-SD-015	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N1 al N9 (T1)
136	A0-07	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 1 (TORRE 1) Y SOTANO 0 (TORRE 2)	361	T1-N10-1900-SD-007	SISTEMA CONTRAINCENDIO N10 (T1)

137	A0-08	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 2 (TORRE 1 Y TORRE 2)	362	T1-N10-1900-SD-016	SISTEMAS DE CCTV LOBBY + COWORKING N1 (T1)
138	A0-09	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 3 (TORRE 1 Y TORRE 2)	363	T1-N10-1900-SD-017	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N10 (T1)
139	A0-10	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 4 (TORRE 1 Y TORRE 2)	364	T1-N11-1900-SD-008	SISTEMA CONTRAINCENDIO N11 y N12 (T1)
140	A0-11	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 5 (TORRE 1 Y TORRE 2)	365	T1-N11-1900-SD-018	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N11 y N12 (T1)
141	A0-12	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 6 (TORRE 1 Y TORRE 2)	366	T1-N13-1900-SD-009	SISTEMA CONTRAINCENDIO NIVEL 13 (T1)
142	A0-13	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 7 (TORRE 1 Y TORRE 2)	367	T1-N13-1900-SD-019	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N13 (T1)
143	A0-14	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 8 (TORRE 1 Y TORRE 2)	368	T2-S03-1900-SD-024	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S3 (T1 y T2)
144	A0-15	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 9 (TORRE 1 Y TORRE 2)	369	T2-S02-1900-SD-023	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S2 (T1 y T2)
145	A0-16	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 10 (TORRE 1 Y TORRE 2	370	T2-S01-1900-SD-022	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S1 (T1 y T2)
146	A0-17	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 11 (TORRE 1 Y TORRE 2)	371	T2-S00-1900-SD-021	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV S0 (T2)
147	A0-18	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 12 (TORRE 1 Y TORRE 2)	372	T2-S00-1900-SD-020	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO S0 (T2)
148	A0-19	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 13 (TORRE 1 Y TORRE 2)	373	T2-N1-1900-SD-029	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N1 al N9 (T2)
149	A0-20	PLANO DE POLILINEAS NIVEL 14 Y 15 (TORRE 2)	374	T2-N1-1900-SD-025	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO N1 al N9 (T2)
150	CNJ-S-1002	ESTRUCTURA GIMNASIO + DETALLES	375	T2-N8-1900-SD-026	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO N10 (T2)
151	CNJ-S-1003	ESTRUCTURA GIMNASIO SECCION	376	T2-N8-1900-SD-030	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N10 (T2)
152	CNJ-S-1004	ESTRUCTURA SALON SOCIAL + DETALLES	377	T2-N9-1900-SD-027	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO N11 y N12 (T2)
153	CNJ-S-1005	ESTRUCTURA SALON SOCIAL DETALLES + SECCION	378	T2-N10-1900-SD-028	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIO N13 (T2)
154	CNJ-S-1006	ESTRUCTURA MURO DE CONTENCION	379	T2-N10-1900-SD-031	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N11 y N12 (T2)
155	CNJ-S-1007	ETALLE ESTRUCTURAL DE CISTERNA	380	T2-N12-1900-SD-032	DISTRIBUCIÓN DE SISTEMA CCTV N13 (T2)
156	IH-31	SISTEMA CONTRA INCENDIOS SOTANO 4 - T1	381	IH-01	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 4 - T1
157	IH-32	SISTEMA CONTRA INCENDIOS SOTANO3	382	IH-02	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 3
158	IH-33	SISTEMA CONTRA INCENDIOS SOTANO 2	383	IH-03	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 2
159	IH-34	SISTEMA CONTRA INCENDIOS SOTANO 1	384	IH-04	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 1
160	IH-35	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 1 - T1	385	IH-05	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 1 - T1
161	IH-36	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 2 AL 9- T1	386	IH-06	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 2 AL 9- T1
162	IH-37	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 10- T1	387	IH-07	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 10- T1
163	IH-38	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 11 Y 12 - T1	388	IH-08	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 11 Y 12 - T1
164	IH-39	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 13 - T1	389	IH-09	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 13 - T1
165	IH-48	SISTEMA CONTRA INCENDIOS ISOMETRICO - T1	390	IH-45	SISTEMA AGUA POTABLE ISOMETRICO -T1
166	IH-49	DETALLES HIDRÁULICOS SISTEMA CONTRA INCENDIOS	391	IH-01	SISTEMA AGUA POTABLE SOTANO 01-T2

167	IH-30	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 13 - T2	392	IH-02	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 1 AL 8 - T2
168	IH-26	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 1 AL 8 - T2	393	IH-03	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 9- T2
169	IH-27	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 9- T2	394	IH-04	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 10 - T2
170	IH-28	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 10 - T2	395	IH-05	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 11 Y 12 - T2
171	IH-29	SISTEMA CONTRA INCENDIOS NIVEL 11 Y 12 - T2	396	IH-06	SISTEMA AGUA POTABLENIVEL 13 - T2
172	114	114 SECCIONES 01 - CONJUNTO	397	IH-07	SISTEMA AGUA POTABLE NIVEL 14 - T2
173	115	115 SECCIONES 02 - CONJUNTO	398	EH-01	MANCHA DE INUNDACIÓN, QUEBRADA LOS COJOS, EDIFICIO MASFERRER
174	116	116 ELEVACIONES 01 - CONJUNTO	399	IH-29	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 3
175	117	117 ELEVACIONES 02 - CONJUNTO	400	IH-30	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 4 - T1
176	301	301 ACOTADO - SOTANO 04 Y 03	401	IH-20	SISTEMA AGUAS LLUVIAS TECHOS - T1
177	302	302 ACOTADO - SOTANO 02 Y 01	402	IH-21	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 13 - T1
178	303	303 ACOTADO T1 - CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01	403	IH-22	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 12 - T1
179	304	304 ACOTADO T1 - NIVEL 02 Y NIVEL 03 AL 07	404	IH-23	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 11 - T1
180	305	305 ACOTADO T1 - NIVEL 08 AL 09 Y NIVEL 10	405	IH-24	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 10- T1
181	306	306 ACOTADO T1 - NIVEL 11 Y 12	406	IH-25	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 2 AL 9- T1
182	307	307 ACOTADO T1 - NIVEL 13 Y CUBIERTAS	407	IH-26	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 1 - T1
183	308	308 ACOTADO T2 - NIVEL 02	408	IH-27	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 1
184	309	309 ACOTADO T2 - NIVEL 03 AL 07 Y NIVEL 08 AL 09	409	IH-28	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 2
185	310	310 ACOTADO T2 - NIVEL 10 Y 11	410	IH-47	SISTEMA AGUAS LLUVIAS ISOMÉTRICO GENERAL
186	311	311 ACOTADO T2 - NIVEL 12 Y 13	411	IH-16	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL AZOTEA - T2
187	312	312 ACOTADO T2 - NIVEL 14 Y CUBIERTAS	412	IH-17	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 13 - T2
188	701	701 PLANTA DE ACABADOS - SÓTANO 04 Y 03	413	IH-18	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 11 Y 12 - T2
189	702	702 PLANTA DE ACABADOS -SÓTANO 02 Y 01	414	IH-19	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 11 Y 12 - T2
190	703	703 PLANTA DE ACABADOS T1 -CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01	415	IH-20	SISTEMA AGUAS LLUVIASNIVEL 10 - T2
191	704	704 PLANTA DE ACABADOS T1 -NIVEL 02 Y 03 AL 07	416	IH-21	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 8 AL 2 - T2
192	705	705 PLANTA DE ACABADOS T1 -NIVEL 08 AL 09 Y 10	417	IH-22	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 9 - T2
193	706	706 PLANTA DE ACABADOS T1 - NIVEL 11 Y 12	418	IH-23	SISTEMA AGUAS LLUVIAS NIVEL 1 AL 8 - T2
194	707	707 PLANTA DE ACABADOS T1 - NIVEL 13 Y CUBIERTAS	419	IH-24	SISTEMA AGUAS LLUVIAS SOTANO 1 - T2
195	708	708 PLANTA DE ACABADOS T2 - NIVEL 02	420	IH-08	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 13 - T2
196	709	709 PLANTA DE ACABADOS T2 - NIVEL 03 AL 07 Y 08 AL09	421	IH-09	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 13 - T2
197	710	710 PLANTA DE ACABADOS T2 -NIVEL 10 Y 11	422	IH-10	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 10 - T2
198	711	711 PLANTA DE ACABADOS T2 -NIVEL 12 Y 13	423	IH-11	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 9- T2

199	712	712 PLANTA DE ACABADOS T2 -NIVEL 14 Y CUBIERTAS	424	IH-12	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 1 AL 8 - T2
200	901	901 CIELOS REFLEJADOS -CONJUNTO NIVEL 01 Y NIVEL 01	425	IH-13	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 1 AL 8 - T2
201	902	902 CIELOS REFLEJADOS - NIVEL 02 Y 03 AL 07	426	IH-14	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 1 AL 8 - T2
202	903	903 CIELOS REFLEJADOS T1 - NIVEL 08 AL 09 Y 10	427	IH-15	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 1 - T2
203	904	904 CIELOS REFLEJADOS T1 - NIVEL 11 Y 12	428	IH-10	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 13 - T1
204	905	905 CIELOS REFLEJADOS T1 - NIVEL 12 Y 13	429	IH-10	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 13 - T1
205	906	906 CIELOS REFLEJADOS T2 - NIVEL 02 Y 03 AL 7	430	IH-11	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 12 - T1
206	907	907 CIELOS REFLEJADOS T2 - NIVEL 08 AL 09 Y 10	431	IH-12	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 11 - T1
207	908	908 CIELOS REFLEJADOS T2 - NIVEL 11 Y 12	432	IH-13	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 10- T1
208	909	909 CIELOS REFLEJADOS T2 - NIVEL 13, 14 Y GYM	433	IH-14	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 2 AL 9- T1
209	1501	1501 PLANTAS DETALLES -GENERALES	434	IH-15	SISTEMA AGUAS NEGRAS NIVEL 1 - T1
210	1502	1502 PLANTAS DETALLES -GENERALES	435	IH-16	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 1
211	1503	1503 PLANTAS DETALLES -NUCLEOS DE ESCALERAS TORRE 01 Y 02	436	IH-17	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 2
212	1504	1504 PLANTAS DETALLES -NUCLEOS DE ESCALERAS TORRE 01 Y 02	437	IH-18	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 3
213	1506	1506 PLANTAS DETALLES - GYM Y FIRE PIT CON CUBIERTA	438	IH-19	SISTEMA AGUAS NEGRAS SOTANO 4 - T1
214	1507	1507 PLANTAS DETALLES	439	IH-46	SISTEMA AGUAS NEGRAS ISOMETRICO - T1
215	1508	1508 PLANTAS DETALLES - FIRE PIT Y DECK FLOTANTE	440	SE-00	PROPUESTA DE SEÑALIZACION GENERAL
216	1509	1509 PLANTAS DETALLES - ESCALERAS EXTERIORES	441	SE-01	PLANTA DE SEÑALIZACIÓN VIAL SÓTANO 03 Y SÓTANO 04
217	1510	1510 PLANTA DETALLES - PET GYM	442	SE-02	PLANTA DE SEÑALIZACIÓN VIAL SÓTANO 02 Y SÓTANO 01
218	1511	1511 PLANTA DETALLES - PET GYM	443	SE-03	PLANTA DE SEÑALIZACIÓN VIAL ESTACIONAMIENTO NIVEL 1 Y SOTANO 0
219	1512	1512 PLANTAS DETALLES - ÁREAS COMUNES	444	PER-00	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 00
220	1513	1513 PLANTAS DETALLES - ÁREAS COMUNES	445	PER-01	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO ESC.1:200 01
221	1514	1514 PLANTAS DETALLES -AMENIDADES	446	PER-02	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 02
222	1515	1515 PLANTAS DETALLES -AMENIDADES TORRES	447	PER-03	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 03
223	1516	1516 PLANTAS DETALLES -AMENIDADES TORRES	448	PER-04	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 04
224	1517	1517 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA	449	PER-05	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 05
225	1518	1518 PLANTAS DETALLES - DETALLES PANELES FACHADA	450	PER-06	PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES DE TERRENO 06

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 catorce horas con quince minutos del día dieciséis de octubre de dos mil veinticinco. Ante mí **IVETH SELENE BARAHONA PÉREZ,** Notario, del domicilio de este distrito, comparece: el ingeniero **JOSÉ ALEJANDRO GERARDO BELLEGARRIGUE POCASANGRE,** de cuarenta y nueve años, ingeniero industrial, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio del distrito de Nuevo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero uno cero ocho cuatro dos uno cinco – tres, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Administrador Único Propietario y por tanto Representante Legal de la sociedad **DESARROLLADORA PESCARA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** que puede abreviarse **DESARROLLADORA PESCARA S.A. DE C.V.,** de nacionalidad salvadoreña, del 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 dos – nueve, de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Matriz de Constitución de Sociedad otorgada en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, a las trece horas del veintiséis de octubre de dos mil veintidós, ante los oficios del licenciado Rafael Alberto Mendoza Calderón, e inscrita en el Registro de Comercio al número SESENTA Y CINCO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, de fecha uno de diciembre de dos mil veintidós, en la cual consta que su denominación, nacionalidad, naturaleza y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que dentro de su finalidad se encuentran actos como el comprendido en este instrumento, y 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 que se denominarán Director Presidente y Director Secretario y sus respectivos suplentes, quienes durarán en funciones por periodos de SIETE AÑOS; y que la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad así como el uso de la firma social corresponde al Administrador Único Propietario y al Director Presidente, según corresponda. Asimismo, en dicho instrumento consta que la primera administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador Único Propietario y su respectivo suplente, habiendo resultado electo el compareciente para el cargo de

Administrador Único Propietario para el periodo de SIETE AÑOS, por tanto, estando facultado para actuar en actos como el presente y estando vigente su periodo de elección; 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 residencial Valto Ignis y amenidades relacionadas: **1. Línea de Construcción.** Resolución Numero 0192-2024, emitida por el Departamento de Trámites Previos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador en la cual resolvió definir la Línea de Construcción para el proyecto de Apartamentos Valto Ignis, con fecha dos de julio de dos mil veinticuatro. **2. Factibilidad para Drenaje de Aguas Lluvias.** Se cuenta con Resolución concedida de Factibilidad para drenaje de aguas lluvias con número 0291-2025, emitida por Departamento de Trámites Previos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veinticinco. **3. Calificación de Lugar.** Se cuenta con Resolución concedida de Calificación de Lugar con número 0131-2025, emitida por Departamento de Trámites Previos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, de fecha dieciocho de marzo de dos mil veinticinco. **4. Revisión Vial Zonificación.** Se cuenta con Resolución concedida la Revisión Vial y Zonificación con número 0026-2025, emitida por el Departamento de Trámites Previos de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, de fecha veinticinco de abril de dos mil veinticinco. **5. Permiso de Construcción No. 0438-2025.** Se cuenta con Resolución concedida de Permiso de Construcción No. 0438-2025, a través del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, de fecha trece de octubre de dos mil veinticinco. **6. Permiso de Demolición.** Se cuenta con el Permiso de Demolición concedido por parte de la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro, Zona Dos, Distrito sede San Salvador, por medio de Notificación de fecha veintiséis de febrero de dos mil veinticinco. **7. Permiso de Tala.** Se cuenta con el Permiso de Tala de ciento veinticuatro árboles, concedido por parte de la Gerencia Ambiental de la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro, por medio de Notificación de fecha veintitrés de abril de dos mil veinticinco. **8. Permiso de Terracería.** Se cuenta con el Permiso de Terracería, autorizado por parte de la Alcaldía Municipal de San Salvador Centro, Zona Dos, Distrito sede San Salvador, por medio de Notificación de fecha treinta de abril de dos mil veinticinco. **9. Certificado de Factibilidad con Obra Hidráulica.** Se cuenta con

Autorización de Factibilidad con Obra Hidráulica con número 669/2025, Referencia 10392, emitida por la Gerencia Regional Metropolitana de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, de fecha veintiocho de mayo de dos mil veinticinco. **10. Permiso Ambiental.** Se cuenta con Resolución favorable, por parte del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, bajo la referencia MANR-NFA1034-2024-R-1058-2024 de fecha cinco de diciembre de dos mil veinticuatro. **11. Opinión Técnica para Obras de Descarga.** Acta de Notificación de Documentos con referencia ASA-ADPH-J0015-2024, emitida por el Registro Nacional de los Recursos Hidráulicos de la Autoridad Salvadoreña del Agua donde se realizó la entrega de la Opinión Técnica y Resolución Final para las Obra Hidráulica proyectada en la Quebrada los Cojos, con fecha trece de noviembre de dos mil veinticuatro. **12. Factibilidad de energía eléctrica.** Se cuenta con el servicio eléctrico por parte de la Distribuidora de Electricidad CAESS, S.A. de C.V., desde el veintisiete de marzo del presente año. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial la cual consta de dos hojas útiles y leída que le hube íntegramente, todo lo escrito en un solo acto, ininterrumpido y manifestó su conformidad, ratificó su contenido y firmamos. DOY FE.



Anexo 5:
Estados Financieros de la Titularizadora

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Contenido

Informe de los auditores independientes	1
Balances Generales	5
Estados de Resultados	6
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Municipio La Libertad Sur
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Ricorp Titularizadora, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2025, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ricorp Titularizadora, S.A.,al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

BDO Figueroa Jiménez & Co., Sociedad Anónima, debidamente constituida y registrada de acuerdo con las Leyes de El Salvador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantías del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO

Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 2 (a) que describe la base de contabilización de los estados financieros, los cuales están preparados de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, esta base de contabilidad corresponde a entidades reguladas en El Salvador cuyo propósito es específico, distinto al propósito de uso general de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador, la condición aplicable a la Compañía se presenta en la nota (22) a los estados financieros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Otra información

La administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria de labores de la Compañía, e incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría correspondiente. Se espera que la memoria de labores de la Compañía esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información que se comenta en los párrafos anteriores cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o con el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si parece que existe un error material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos la memoria de labores, si concluimos que contiene un error material, estamos obligados a comunicar la cuestión a los responsables del gobierno de la Compañía.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la 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 informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del 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.

BDO Figueroa Jiménez & Co., S.A.
Registro N° 215



Pedro Alberto Cruz Aquino
Socio
Santa Tecla, 6 de febrero de 2026.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas		2025	2024
Activo				
Activo corriente				
Efectivo y sus equivalentes	6	$	250.00	250.00
Bancos e intermediarios financieros no bancarios	6		29,407.15	37,146.76
Inversiones financieras	7		1,927,942.23	1,889,069.37
Cuentas y documentos por cobrar	8		146,518.90	144,865.81
Rendimientos por cobrar			2,886.45	1,573.10
Impuestos			49,400.98	41,148.40
Gastos pagados por anticipado			12,470.82	9,903.86
			2,168,876.53	**2,123,957.30**
Activo no corriente				
Inmuebles	9		1,660,126.15	1,703,139.19
Muebles	9		46,029.05	28,286.48
Mejoras en propiedad, planta y equipo	9		1,260.95	2,561.15
Activos intangibles	11		10,162.38	1,136.44
			1,717,578.53	**1,735,123.26**
Total activo		$	**3,886,455.06**	**3,859,080.56**
Pasivo				
Pasivo corriente				
Préstamos y sobregiros con bancos locales	13	$	1,663.84	1,895.79
Porción corriente de pasivos a largo plazo	13		94,311.93	87,203.64
Cuentas por pagar	11		86,320.60	69,668.31
Impuestos sobre la renta por pagar	12		208,418.73	166,217.23
			390,715.10	**324,984.97**
Pasivo no corriente				
Préstamos bancarios de largo plazo	13		1,209,100.92	1,303,412.85
			1,209,100.92	**1,303,412.85**
Total pasivo			**1,599,816.02**	**1,628,397.82**
Patrimonio				
Capital				
Capital social	14		1,400,000.00	1,400,000.00
Reservas de capital				
Reservas de capital			280,000.00	280,000.00
Resultados				
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	15		150,682.74	175,747.67
Resultados del presente período			455,956.30	374,935.07
			606,639.04	550,682.74
Total patrimonio			2,286,639.04	2,230,682.74
Total pasivo y patrimonio		$	**3,886,455.06**	**3,859,080.56**
Contingentes de compromisos y de control propias				
Cuentas contingentes de compromiso deudoras				
Garantías otorgadas		$	81,782.68	73,400.89
Valores de fondos de titularización por negociar			367,000.00	-
Otras contingencias y compromisos			159,095,310.56	139,050,608.28
Total			**159,544,093.24**	**139,124,009.17**
Cuentas de control				
Valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	1,296,000.00
Total de cuentas deudoras		$	**160,840,093.24**	**140,420,009.17**
Contingentes de compromiso y control acreedoras				
Cuentas contingentes y de compromisos				
Responsabilidad por garantías otorgadas		$	81,782.68	73,400.89
Responsabilidad por compromisos de colocación primaria			367,000.00	-
Responsabilidad por otras contingencias y compromisos			159,095,310.56	139,050,608.28
Total			**159,544,093.24**	**139,124,009.17**
Cuentas de control acreedoras				
Contracuenta valores y bienes propios cedidos en garantía			1,296,000.00	1,296,000.00
Total de cuentas acreedoras		$	**160,840,093.24**	**140,420,009.17**

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Resultados
Períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas		2025	2024
Ingresos				
Ingresos de explotación				
Ingresos por titularización de activos		$	2,137,611.04	1,635,396.56
Ingresos diversos			2,610.76	-
			2,140,221.80	1,635,396.56
Egresos				
Costos de explotación				
Gastos de operación por titularización de activos			281,623.75	158,036.20
Gastos generales de administración y de personal de operaciones de titularización			1,116,679.17	937,539.93
Gastos por depreciación, amortización y deterioro por operaciones corrientes			71,902.06	44,361.84
			1,470,204.98	1,139,937.97
Resultado de operación			**670,016.82**	**495,458.59**
Ingresos financieros				
Ingresos por inversiones financieras			97,938.77	112,449.64
Utilidad antes de intereses e impuestos			**767,955.59**	**607,908.23**
Impuesto sobre la renta				
Impuesto sobre la renta			206,284.77	164,155.56
Utilidad ordinaria después de Impuestos			**561,670.82**	**443,752.67**
Gastos financieros				
Gastos de operación por inversiones propias			322.00	332.97
Gastos por obligaciones con instituciones financieras			104,879.65	48,484.63
Otros gastos financieros			512.87	-
			105,714.52	48,817.60
Utilidad neta		$	**455,956.30**	**394,935.07**
Utilidades retenidas al principio del año		$	550,682.74	575,747.67
Dividendos decretados			400,000.00	400,000.00
Total utilidades retenidas al finalizar el año		$	150,682.74	175,747.67
Utilidad por acción				
Utilidades de ejercicio y antes de intereses e impuestos		$	0.55	0.43
Utilidad del ejercicio y antes de partidas extraordinarias		$	0.33	0.28
Utilidad después de partidas extraordinarias		$	0.33	0.28
N° de acciones comunes en circulación	**16**		1,400,000	1,400,000
Valor nominal por acción	**16**	$	1.00	1.00

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros

RICORP TITULARIZADORA, S.A
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas		Capital	Reservas	Resultado Acumulado	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2023		$	1,300,000.00	260,000.00	575,747.67	2,135,747.67
Decreto de dividendos	16		-	-	(300,000.00)	(300,000.00)
Capitalización de utilidades	16		100,000.00	-	(100,000.00)	-
Reserva legal del ejercicio			-	20,000.00	(20,000.00)	-
Resultado del ejercicio			-	-	394,935.07	394,935.07
Saldos al 31 de diciembre de 2024		$	1,400,000.00	280,000.00	550,682.74	2,230,682.74
Decreto de dividendos	16		-	-	(400,000.00)	(400,000.00)
Resultado del ejercicio			-	-	455,956.30	455,956.30
Saldos al 31 de Diciembre de 2025		$	1,400,000.00	280,000.00	606,639.04	2,286,639.04

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas el valor nominal por cada acción es de $1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 14)

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas		2025	2024
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Entrada por operaciones de inversión propia		$	96,625.42	112,923.38
Entrada por servicios			2,138,568.71	1,670,389.70
Menos:				
Pagos por compra de inversión propia			(105,714.52)	(48,817.60)
Pagos por costos de servicios			(281,623.75)	(158,036.20)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales			(734,383.41)	(658,266.00)
Pago de proveedores			(348,166.54)	(242,377.66)
Pago de impuestos y contribuciones			(192,379.74)	(174,617.87)
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación			**572,838.17**	**501,197.75**
Flujo de efectivo por actividades de inversión				
Entradas por venta de inversiones financieras			(38,872.86)	8,307.95
Menos:				
Pagos por compra de inmuebles y equipo			(43,422.34)	(1,473,988.92)
Otros egresos relativos a inversión			(10,846.99)	(1,615.90)
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de inversión			**(93,142.19)**	**(1,467,296.87)**
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento				
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo			-	1,224,000.00
Menos:				
Amortización de préstamos obtenidos			(87,435.59)	(51,660.93)
Pago de dividendos y otras distribuciones			(400,000.00)	(300,000.00)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			**(487,435.59)**	**872,339.07**
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo			(7,739.61)	(93,760.05)
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio			37,396.76	131,156.81
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	**6**	$	**29,657.15**	**37,396.76**
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de				
Efectivo proveniente de las actividades de operación				
Resultado del ejercicio utilidad.		$	455,956.30	394,935.07
Mas:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Depreciación y amortización del período			71,902.06	44,361.84
Menos:				
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:				
Cuentas y documentos por cobrar			(1,653.09)	34,993.14
Cuentas y documentos por pagar			16,652.29	26,037.95
Gastos pagados por anticipado			(2,566.96)	(6,695.72)
Otros activos			(9,565.93)	(6,647.51)
Impuesto y contribuciones por pagar			42,201.50	14,212.98
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo				
Provenientes de actividades de operación		$	**572,926.17**	**501,197.75**

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros

Nota (1) **Constitución e inscripción en el registro público bursátil**

Ricorp Titularizadora, S.A., es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en el Distrito de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A., de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A., siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la Inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Nota (2) Criterios contables utilizados

(a) Bases de medición

Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.

El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.

La Compañía registra sus operaciones y muestra las cifras en los estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda de curso legal, según lo establece la Ley de Integración Monetaria, aprobada con fecha 30 de noviembre de 2000, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2001. Los libros de la Compañía se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América, representados por el símbolo "$" en los estados financieros adjuntos.

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

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

Nota (3) Resumen de políticas contables significativas

i. Base de presentación

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

El 30 de junio de 2025 el Comité de Normas del Banco Central de Reserva aprobó el Manual de Contabilidad para Sociedades Titularizadoras de Activos (NCF-11), con vigencia a partida del 15 de julio de 2025, el cual deroga el Manual y Catalogo de Cuentas para Titularizadoras de Activos (RCTG-6/2008).

ii. Declaración de cumplimiento con Normas de Información Financiera Adoptadas en El Salvador

Según acuerdo del Consejo de Vigilancia de la Contaduría Pública y Auditoría de fecha 9 de julio de 2010, se establece que a partir del ejercicio económico que inicia el 1 de enero de 2011, las empresas deberán presentar sus estados financieros con propósito general con base a Normas Internacionales de Información Financiera (versión completa) o con base a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). El mismo acuerdo establece que en tanto no adopten la normativa contable internacional, no estarán incluidos en este acuerdo, los bancos del sistema y los conglomerados de empresas autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, así como los intermediarios financieros no bancarios y las sociedades de seguros.

Tampoco estarán incluidos en este acuerdo, las instituciones administradoras de fondos de pensiones y los fondos de pensiones, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Pensiones; ni las casas de corredores de bolsa, las sociedades de depósito y custodia de valores, almacenes generales de depósito, Titularizadoras de Activos y Bolsas de Valores, que aplican las normas contables establecidas por la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero.

iii. Estados financieros básicos

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

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

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

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

iv. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por cuentas bancarias, depósitos bancarios en cuentas corrientes (a la vista) y a plazo. El efectivo incluye el dinero o su equivalente. Las partidas incluidas en efectivo son: moneda, y depósitos bancarios en cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo.

v. Inversiones financieras

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

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

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

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

Inversiones conservadas para su negociación

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

Inversiones conservadas hasta su vencimiento

Son aquellos activos financieros cuyos cobros son de cuotas fijas y determinante su fecha de vencimiento, siempre y cuando la Titularizadora tenga la intención y la seria posibilidad de tenerlos hasta su vencimiento, condición esencial para esta clasificación.

Inversiones disponibles para la venta

Activos financieros que han sido adquiridos con la intención de ser vendidos en el futuro.

Medición inicial y subsiguiente

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su costo, el que incluye los costos de transacción.

Las mediciones posteriores de los activos y pasivos financieros serán a los valores razonables de los mismos sin incluir gastos asociados, excepto los activos financieros clasificados como inversiones mantenidas hasta su vencimiento, los cuales se llevan a su costo amortizado. Los activos financieros a los que no sea posible determinar un valor razonable debido a que no se han cotizado en Bolsa o que la medición del valor razonable no sea fiable, se continuarán valuando al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Todos los activos financieros están sujetos a revisiones de deterioro, excepto aquellos contabilizados a su valor razonable con cambios en los resultados.

Los ingresos y costos provenientes de las variaciones en los valores razonables de los activos y pasivos financieros clasificados como negociables son registrados a los resultados del período en que éstos incurrieron. Se efectuarán valuaciones en forma mensual con base en la determinación de los valores razonables al último día hábil de cada mes, de acuerdo con la fuente oficial de información.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Los efectos de las variaciones en los valores razonables de los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se contabilizarán al final de cada mes, llevándolos directamente contra una cuenta de reserva en el patrimonio (Revaluaciones de Inversiones, de acuerdo con catálogo de cuentas autorizado para Sociedades Titularizadoras de Activos). La liquidación de esta reserva contra los resultados del período se hará en la medida en que las ganancias o pérdidas acumuladas de estos activos financieros sean realizadas.

Para aquellos activos o pasivos que se lleven al costo, se reconocerán utilidades o pérdidas cuando los activos causen bajas en las cuentas o se presente una situación de deterioro de los mismos.

vi. Bienes inmuebles y muebles

Se considerarán bienes inmuebles y muebles, aquellos activos propiedad de la Titularizadora que son destinados para la producción de servicios y/o para propósitos administrativos, siempre y cuando se estime que estarán en uso al menos durante doce meses consecutivos y no exista la intención de mantenerlos para la venta.
Se reconocerán como bienes muebles o inmuebles, siempre que la Empresa espere obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo y que su costo sea medido con suficiente fiabilidad.

Medición

Todo elemento de los activos tipificados como bienes inmuebles y muebles se valuará inicialmente al costo, valor que comprenderá todos los pagos necesarios para su instalación y/o puesta en uso. Posteriormente los elementos de estos activos se contabilizarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y los valores determinados como deterioro sufrido durante su vida útil, si éstos lo tuvieran.

Depreciación

La base depreciable de los activos muebles, instalaciones y equipo será determinada por el costo de adquisición original y su depreciación será distribuida sistemáticamente durante el período de vida útil del mismo, utilizando el método de línea recta. Los valores resultantes de la depreciación serán reconocidos como gasto en el ejercicio corriente. La vida útil estará en función de la utilidad que se espera que aporten los activos al servicio de la Titularizadora.

Los terrenos y edificaciones son activos independientes y éstos se contabilizan por separado.

La Titularizadora hará una evaluación de la vida útil de los activos cada año calendario, registrando a resultados del ejercicio corriente los montos provenientes de ajustes si los hubiese.

Las vidas útiles estimadas de los bienes inmuebles y muebles son los siguientes:

	Vidas útiles
Inmuebles	35 años
Instalaciones	5 a 10 años
Muebles	4 a 5 años
Vehículos	4 años
Equipo de tecnología	2 años

Retiro de activos

Los elementos componentes de los bienes, instalaciones y equipo que sean desapropiados deberán eliminarse completamente de los registros contables a su valor neto en libros. De la misma manera aquellos activos que dejen de estar en uso, siempre que no se espere obtener un beneficio económico resultante de su retiro de uso. Si al retirar un activo de uso se pretende obtener un beneficio económico del mismo, se registrará una ganancia proveniente de la diferencia en la estimación de los montos que se esperan obtener de la venta y el valor neto en libros.

Los activos clasificados en este rubro serán sujetos a revisiones del deterioro en su valor. La Titularizadora procederá a hacer los ajustes correspondientes cuando el efecto del deterioro de los activos, si los hubiere, afectará importantemente la actividad de la Titularizadora y los resultados de la misma.

vii. Intangibles

Para efectos de esta política se considerarán activos intangibles a aquellos activos de carácter no monetarios, que son identificables y que no tienen apariencia física, siempre y cuando estos activos estén a la disposición de la Titularizadora y que solos o juntos con otros bienes iguales o con forma física produzcan o colaboren en la producción de servicios.

Medición

La medición original y posterior de los activos será el costo de adquisición menos su amortización acumulada.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Los activos intangibles tipificados como software desarrollado internamente se costearán conforme los importes efectuados en sueldos, horas extras, bonificaciones, prestaciones sociales, materiales, licencias, equipo, etc., siempre que éstos sean utilizados exclusivamente en el desarrollo de los mismos.

Amortización

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

viii. Arrendamiento financiero

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

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

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

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

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

(d) Existe un cambio substancial en el activo.

Cuando se realiza una reevaluación, la contabilización del arrendamiento financiero comenzará o cesará desde la fecha cuando el cambio en las circunstancias conllevó a la reevaluación de los escenarios a), c) o d) y a la fecha de renovación o período de extensión para el escenario b). Como arrendatario los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad o artículo de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del arrendamiento financiero al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento financiero son distribuidos entre los cargos por financiamiento y la reducción de la obligación de arrendamiento financiero para obtener una tasa constante de interés sobre el saldo pendiente del pasivo. Los gastos financieros son cargados y reflejados en el estado de resultados.
Los activos en arrendamiento financiero capitalizados son depreciados durante el menor entre la vida útil estimada del activo y la vigencia del arrendamiento financiero, si no existe una certeza razonable que la Titularizadora obtendrá la propiedad al final de la vigencia del arrendamiento financiero.

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

Como arrendador

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

Los contratos de arrendamiento financiero donde no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo son clasificados como arrendamiento financiero operativos. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación de arrendamiento financiero operativos son agregados al valor libro del activo arrendado y reconocidos durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre la misma base que los ingresos por arriendo. Los arriendos contingentes son reconocidos como ingresos en el período en el cual se ganaron.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

ix. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de operación, tales como los ingresos de explotación son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la empresa y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

Los ingresos por titularización de activos son calculados y registrados conforme a contratos de titularización suscritos con cada Fondo de Titularización.

x. Indemnizaciones

Las compensaciones que van acumulándose a favor de los empleados de la Titularizadora, según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo vigente, pueden llegar a serles pagadas en caso de despido sin causa justificada. La política vigente es registrar los gastos de esta naturaleza en el período que se conoce la obligación.

xi. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

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

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

xii. Uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros

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

xiii. Transacciones en moneda extranjera

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

xiv. Reserva Legal

La sociedad está obligada a formar un fondo de reserva de capital, para lo cual deberá destinar de sus utilidades anuales el porcentaje que la ley pertinente establece, hasta completar el límite máximo, de acuerdo a cláusula trigésima tercera de la Escritura de modificación e incorporación del nuevo texto íntegro del pacto social de la sociedad.

Nota (4) Cambios contables

No existieron cambios contables a la fecha de los estados financieros, de acuerdo con Manual de Contabilidad para Sociedades Titularizadoras de Activos (NCF-11) vigente.

Nota (5) Riesgos derivados de los instrumentos financieros

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

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

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración no ha determinado estimación de cuentas por cobrar.

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

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

Riesgo de tasa de interés

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

Riesgo de precio

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por cambios en los precios de mercado, sean éstos causados por factores intrínsecos al instrumento financiero o su emisor, o factores externos que afectan a todos los instrumentos cotizados en el mercado. La Titularizadora administra este riesgo por medio de un monitoreo constante de los precios de mercado de sus instrumentos financieros.

La Administración busca reducir los probables efectos adversos en resultados financieros por medio de la aplicación de procedimientos para identificar, evaluar y mitigar estos riesgos.

Nota (6) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		2025	2024
Efectivo y sus equivalentes	$	250.00	250.00
Depósitos en cuenta corriente		29,407.15	37,146.76
	$	29,657.15	37,396.76

Nota (7) Inversiones financieras

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se poseen inversiones financieras disponibles para la venta por $1,927,942.23 y $1,889,069.37, respectivamente.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Nota (8) Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

		2025	2024
Fondos de Titularización	$	137,959.75	123,823.50
Casas Corredoras de Bolsa		8,559.15	-
Otras cuentas por cobrar		-	21,042.31
	$	146,518.90	144,865.81

Nota (9) Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre, el detalle de los bienes inmuebles es el siguiente:

Descripción		2025 Costo de Adquisición	2025 Depreciación acumulada	2025 Bienes inmuebles neto	2024 Costo de Adquisición	2024 Depreciación acumulada	2024 Bienes inmuebles neto
Edificios	$	1,461,324.60	(39,131.01)	1,422,193.59	1,461,324.60	(9,904.53)	1,451,420.07
Instalaciones		275,730.71	(37,798.15)	237,932.56	275,730.71	(24,011.59)	251,719.12
Total bienes inmuebles	**$**	**1,737,055.31**	**(76,929.16)**	**1,660,126.15**	**1,737,055.31**	**(33,916.12)**	**1,703,139.19**

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

Descripción		2025 Costo de Adquisición	2025 Depreciación acumulada	2025 Bienes muebles neto	2024 Costo de Adquisición	2024 Depreciación acumulada	2024 Bienes muebles neto
Mobiliario y Equipo	$	207,785.88	(165,650.54)	42,135.34	168,354.37	(147,163.68)	21,190.69
Otros bienes de uso diverso		15,061.92	(11,168.21)	3,893.71	14,914.92	(7,819.13)	7,095.79
Total bienes muebles	**$**	**222,847.80**	**(176,818.75)**	**46,029.05**	**183,269.29**	**(154,982.81)**	**28,286.48**

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

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

Descripción		2025 Costo de Adquisición	2025 Depreciación acumulada	2025 Mejoras neto	2024 Costo de Adquisición	2024 Depreciación acumulada	2024 Mejoras neto
Mejoras en mobiliario de oficina	$	4,238.00	(3,210.45)	1,027.55	4,238.00	(2,396.22)	1,841.78
Mejoras en otros activos		963.28	(729.88)	233.40	963.28	(243.91)	719.37
Total mejoras	$	**5,201.28**	**(3,940.33)**	**1,260.95**	**5,201.28**	**(2,640.13)**	**2,561.15**

Nota (10) Activos intangibles

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

Descripción		2025 Costo de adquisición	2025 Amortización acumulada	2025 Activos intangibles neto	2024 Costo de Adquisición	2024 Amortización acumulada	2024 Activos intangibles neto
Licencias y concesiones	$	18,566.50	(16,832.04)	1,734.46	16,194.51	(15,058.07)	1,136.44
Programas informáticos		36,947.20	(28,519.28)	8,427.92	28,472.20	(28,472.20)	-
Sitios web		4,729.23	(4,729.23)	-	4,729.23	(4,729.23)	-
Otros intangibles		1,378.00	(1,378.00)	-	1,378.00	(1,378.00)	-
Total activos intangibles	**$**	**61,620.93**	**(51,458.55)**	**10,162.38**	**50,773.94**	**(49,637.50)**	**1,136.44**

Nota (11) Cuentas por pagar

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

		2025	2024
Provisiones por pagar de empleados (a)-	$	40,864.16	29,132.68
Retenciones por pagar		3,701.46	3,448.52
Impuestos retenidos		28,788.51	25,880.76
Cuentas por pagar por servicios		7,098.40	5,156.79
Provisiones por pagar		5,843.07	5,420.59
Acreedores varios		25.00	628.87
Total cuentas por pagar	$	86,320.60	69,668.21

a) Corresponde provisión por renuncia voluntaria de empleados.

Nota (12) Impuesto sobre la renta por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el impuesto sobre la renta diferido asciende a $803.26 y $802.03, respectivamente.

El detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		2025	2024
Pago a cuenta	$	2,132.73	1,859.82
Impuesto sobre la renta		206,286.00	164,357.47
Total impuestos por pagar		208,418.73	166,217.23

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Nota (13) Préstamos bancarios por pagar a largo plazo

El saldo de los préstamos bancarios por pagar a largo plazo, al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		2025	2024
Banco Industrial de El Salvador, S.A.	$	1,303,412.85	1,390,616.49
Porción corriente de préstamos a largo plazo		(94,311.93)	(87,203.64)
Préstamos bancarios a largo plazo	$	1,209,100.92	1,303,412.85

Los términos y condiciones más importantes, de los préstamos detallados anteriormente, son los siguientes:

Crédito 1 Banco Industrial El Salvador, S.A.

Ricorp Titularizadora, S.A., mantiene una línea de crédito no rotativa otorgada por el Banco Industrial de El Salvador, S.A., el 10 de noviembre de 2022, destinada a la adecuación y equipamiento del local adquirido en el complejo "Millennium Plaza".

Monto Original: $240,000.00

Plazo:6 años

Tasa de interés nominal: 8.00% anual desde el 15 de septiembre de 2023 a la fecha. La tasa de contratación del crédito fue del 7.50%

Forma de pago: Durante el período de gracia se cancelarán únicamente intereses de forma mensual. A partir del mes siete, se iniciará el pago de cuotas mensuales y consecutivas que comprenden capital e intereses. Las primeras diez comprendieron cuotas por un monto de $4,448.97 cada una. A partir de la cuota número once, el monto se ajustó a $4,506.06 mensuales. Al final del período, se realizará una última cuota correspondiente al saldo restante, más los intereses respectivos.

Garantizado por: Pagaré.

Crédito 2 Banco Industrial El Salvador, S.A.

El 28 de agosto de 2024, Ricorp Titularizadora, S.A., obtuvo un préstamo con el Banco Industrial de El Salvador, S.A., destinado al financiamiento del 85% del valor de adquisición de oficinas ubicadas en el edificio Millennium Plaza.

Monto Original: $1,224,000.00

Plazo:15 años

Tasa de interés nominal:7.75% anual

Forma de pago: 179 cuotas mensuales, vencidas y sucesivas de $11,521.21 que comprenderán pago de intereses, abono al capital y una última cuota por el saldo de capital más interese al vencimiento del plazo.

Garantizado por:

1) Hipoteca abierta: Ricorp Titularizadora, S.A., otorgó a favor del Banco una hipoteca abierta sobre el inmueble urbano ubicado en Condominio Millennium Plaza, Módulo 2, Nivel 9, Local 7, por un monto de $1,246,000 y con un plazo de vigencia de 20 años.

2) Cesión de póliza de seguro: Ricorp Titularizadora, S.A., cedió al Banco los derechos de la póliza de seguro contra daños, cuyos beneficios ascienden a $1,116,621.22.

Adicionalmente, se tienen intereses por pagar de los préstamos antes detallados por $1,663.84 al 31 de diciembre de 2025 ($1,895.79 al 31 de diciembre de 2024)

Nota (14) Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social asciende a $1,400,000.00, el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado, representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas de un valor nominal de $1.00 cada una, siendo la composición accionaria la siguiente:

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Accionista	N° de acciones	Monto del Capital	Porcentaje de participación
Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.	1,399,999	$1,399,999.00	99.9999%
Remo José Martin Bardi Ocaña	1	1.00	0.0001%
Total	**1,400,000**	**$1,400,000.00**	**100.0000%**

Ricorp Titularizadora, S.A., al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tiene como accionista controlador a la sociedad Regional Investment Corporation, S.A. de C.V., la cual posee 1,399,999 acciones, equivalentes a una participación del 99.9999% del capital social lo cual fue informado oportunamente a la Superintendencia del Sistema Financiero según la Ley. Para los períodos informados no existieron incumplimientos al nivel mínimo de patrimonio.

Capitalización de utilidades.

En sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas N°JGE 01/2024 celebrada el 13 de febrero de 2024, se acordó aumentar el Capital Social de la sociedad por la suma de $100,000.00, equivalente a 100,000 nuevas acciones de un valor nominal de $1.00, asimismo, se acordó que el pago de las aportaciones para la suscripción de nuevas acciones, se realizara por capitalización de utilidades, pasando de un Capital Social de $1,300,000.00 a $1,400,000.00, obteniendo la autorización para modificar el pacto social por parte del Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-28/2024, celebrada el 17 de mayo de 2024.

El aumento de capital fue formalizado mediante escritura de modificación de pacto social suscrita en fecha 3 de junio de 2024. El aumento de capital surtió efectos a partir del 5 de julio de 2024, fecha de inscripción de la escritura en el Registro de Comercio, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio.

Dividendos

El 13 de febrero de 2025 en Junta General Ordinaria de Accionistas N° JGOA 01/2025 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de $400,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2023 y 2024. El 13 de febrero de 2024 en Junta General Ordinaria de Accionistas N°JGOA 01/2024 se aprobó por unanimidad la distribución de dividendos por la cantidad de $300,000.00 de las utilidades acumuladas pendientes de distribuir del ejercicio 2022 y 2023.

Nota (15) Regímenes legales aplicables a las utilidades acumuladas

El pacto social de Ricorp Titularizadora, S.A., incorporado íntegramente en la escritura de modificación por aumento de capital de fecha 3 de junio de 2024, en su cláusula trigésima cuarta sobre dividendos y pérdidas, establece que la distribución de dividendos y pérdidas se realizará de conformidad a la ley, en la forma, época y fecha que lo decrete la Junta General de Accionistas.

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2025, ascienden a $150,682.74, ($175,747.67, al 31 de diciembre de 2024)

Nota (16) Ganancia por acción

Al 31 de diciembre 2025, la ganancia por acción asciende a $0.325683. Al 31 de diciembre de 2024, la ganancia por acción generada era de $0.267811.

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

Nota (17) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la sociedad Titularizadora recibió dos multas de parte de la Superintendencia del Sistema Financiero por: i) infracción al art. 44 d) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero el monto de $10,678.74; y ii) infracción al art. 4 con relación al art. 44 de la Ley de Titularización de Activos por el monto de $8,542.99.

Nota (18) Hechos posteriores y otras revelaciones importantes

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., como emisor de valores con cargo a los Fondos de Titularización que administra ha realizado las siguientes colocaciones de valores de titularización a través de la Bolsa de Valores de El Salvador:

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

a) Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno por monto de hasta $10,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2017 de fecha 18 de julio de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-25/2017 de fecha 29 de junio de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0002-2017, el 24 de julio de 2017, resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., en sesión JD-10/2017 de fecha 25 de julio de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCZ01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCZ01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $10,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V., con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: $9,000,000.00.
Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.
Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.
Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCZ01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: $1,000,000.00.
Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.
Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.
Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

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

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta $15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.
Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V., con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: $14,000,000.00.
Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.
Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.
Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 120 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: $1,000,000.00.
Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.
Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.
Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Precio base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 60 meses contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

c) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta $20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

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

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta $20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de $10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud de la Junta General de Tenedores de Valores, debiendo realizarse a través de Cedeval.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

El aumento del monto fijo de la emisión VTRTMP por $10,000,000.00, haciendo un total de $30,000,000.00, fue autorizado por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-21/2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, asimismo fue autorizado por la Junta General de Tenedores del FTIRTMP en sesión Extraordinaria en fecha 14 de diciembre de 2021, obteniendo autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero mediante acuerdo de su Consejo Directivo sesión CD-10/2022 de fecha 4 de marzo de 2022, en el que autorizó la modificación del asiento registral de la emisión para reflejar el nuevo monto de la emisión, siendo autorizado por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., mediante resolución del Comité de emisiones No. EM-16/2022 de fecha 15 de marzo de 2022. La modificación del asiento registral de la emisión VTRTMP en los apartados de monto de la emisión y cantidad de valores fue realizada el 9 de marzo de 2022 de acuerdo a certificación N SSF00452022.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTMP por monto de $30,000,000.00 a través de 9 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $200,000.00.
Fecha de negociación: 7 de junio de 2018.
Fecha de liquidación: 7 de junio de 2018.
Precio base: $10,000.00.

La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 20 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.

Plazo de la serie: 99 años.

Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.

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

Serie B

Monto de la serie: $11,050,000.00.
Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.
Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.
Precio base: $10,000.00.
Plazo de la serie: 99 años.
Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos.

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

Serie B2

Monto de la serie: $800,000.00.
Fecha de negociación: jueves 7 de junio de 2018.

Fecha de liquidación: jueves 7 de junio de 2018.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 7 de junio 2117.
Plazo de la serie: 99 años.

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

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Serie C

Monto de la serie: $1,500,000.00.
Fecha de negociación: 22 de julio de 2021.
Fecha de liquidación: 22 de julio de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 22 de julio de 2117.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación.
Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie D

Monto de la serie: $3,000,000.00.
Fecha de negociación: 2 de septiembre de 2021.
Fecha de liquidación: 2 de septiembre de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 2 de septiembre de 2117.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación.
Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie E

Monto de la serie: $1,000,000.00.
Fecha de negociación: 8 de octubre de 2021.
Fecha de liquidación: 8 de octubre de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 8 de octubre de 2117.

Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación.
Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie F

Monto de la serie: $1,500,000.00.
Fecha de negociación: 27 de octubre de 2021.
Fecha de liquidación: 27 de octubre de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la primera colocación.
Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie G

Monto de la serie: $950,000.00.
Fecha de negociación: 26 de noviembre de 2021.
Fecha de liquidación: 26 de noviembre de 2021.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.
Plazo de la serie: 34,891 días.
Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Serie H

Monto de la serie: $10,000,000.00.
Fecha de negociación: 7 de abril de 2022.
Fecha de liquidación: 7 de abril de 2022.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 7 de junio de 2117.
Plazo de la serie: 34,759 días
Respaldo de la serie: El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

d) Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno.

La inscripción de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno por un monto de hasta $25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-20/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-06/2019 de fecha 7 de febrero de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2019, el 1 de marzo de 2019. Acuerdo de Junta Directiva JD-04/2019, de fecha 4 de marzo de 2019 donde se autorizó la inscripción de esta emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTSD01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTSD01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación de los Originadores: Distribuidora Zablah, S.A. de C.V., Distribuidora Nacional, S.A. de C.V., y Unión Distribuidora Internacional, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Sociedades Distribuidoras Cero Uno, cuya abreviación es VTRTSD01

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTSD01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $25,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., pudiendo ser a solicitud de los Originadores o cualquiera de ellos sobre la porción que le corresponda, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V., con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2025, se ha emitido un monto de $25,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTSD01 a través de 4 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: $13,580,000.00.
Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.
Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.
Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Forma de pago de intereses: mensual
Precio base: 100.00%.
Plazo del tramo: 10 años contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.
Forma de Pago de capital: mensual, con 4 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 49 desde la fecha de colocación de la emisión.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Tramo 2

Monto del tramo: $3,650,000.00.
Fecha de negociación: 21 de marzo de 2019.
Fecha de liquidación: 22 de marzo de 2019.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Forma de pago de intereses: mensual.
Precio base: 100.00%.
Plazo del tramo: 5 años contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2024.
Forma de Pago de capital: mensual, con 2 años de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 25 desde la fecha de colocación de la emisión.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 3

Monto del tramo: $500,000.00.
Fecha de negociación: 7 de junio de 2019.
Fecha de liquidación: 7 de junio de 2019.
Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.
Precio base: 100.00%.
Plazo del tramo: 3,576 días contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.
Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 46 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 47 desde la fecha de colocación de este tramo.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo 4

Monto del tramo: $7,270,000.00
Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2019.
Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2019.
Tasa de interés a pagar: 7.40% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Forma de pago de intereses: mensual, pagaderos el 22 de cada mes.
Precio base: 100.00%.

Plazo del tramo: 3,474 días contados a partir de la fecha de colocación.
Fecha de vencimiento: 22 de marzo de 2029.
Forma de Pago de capital: mensual, pagaderos el 22 de cada mes, con 43 meses de gracia. El capital será amortizado a partir del mes 44 desde la fecha de colocación de este tramo.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado por el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTSD01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio de los Originadores y de la Titularizadora.

e) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa por un monto fijo de hasta $25,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-09/2019, de fecha 26 de junio de 2019. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-29/2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0009-2019, el 10 de octubre de 2019, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-14/2019 de fecha 15 de octubre de 2019 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, que puede abreviarse "FTIRTPMA".

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

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Denominación del Originador: Desarrollos Inmobiliarios Comerciales, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Plaza Mundo Apopa, cuya abreviación es "VTRTPMA".

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTPMA, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta $25,000,000.00.
Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de $10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de $10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

En fecha 21 de agosto de 2020 se celebró Junta General Extraordinaria de Tenedores, mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización del FTIRTPMA en lo referente a las características de la emisión 3.10) sobre la cantidad de valores, 3.11.2) sobre el valor mínimo y múltiplos de contratación de las otras series de la emisión diferentes a la serie A y 3.11) denominada valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Consecuentemente, el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-31/2020 del 9 de septiembre de 2020 autorizo la modificación de dicho contrato, la cual se suscribió entre las partes el 11 de septiembre de 2020.

Las características de la emisión modificadas se resumen de la siguiente manera: 3.10) la cantidad de valores será de hasta 248,080, sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos de los montos de la emisión, 3.11) valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se mantiene para serie A en $10,000.00 y múltiplos de contratación de ese mismo monto, 3.11.1.1) se mantienen las condiciones para aumento de valor de los títulos de participación de la serie A y 3.11.2) para las demás series de la emisión el valor mínimo de contratación de los valores de titularización será de $100.00 y múltiplos de contratación de $100.00.

En fecha 6 de mayo de 2025 se celebró Junta Extraordinaria de Tenedores mediante la cual se autorizó la modificación del Contrato de Titularización, dicho contrato se modificó el 11 de junio de 2025 en lo referente a la política de liquidez, política de distribución de dividendos, la característica 3.10 de "Cantidad de Valores" y "Valor Mínimo y Múltiplos de Contratación de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta" en lo referente al valor nominal de los títulos de participación emitidos en la Serie A con cargo al Fondo de Titularización, el valor mínimo y múltiplos de contratación de la seria A será de cien dólares de los Estados Unidos de America y múltiplos de contratación de diez mil dólares de los Estados Unidos de America; la modificación al asiento registral de la emisión VTRTPMA N° EM-0009-2019 de fecha 10 de octubre de 2019 fue acordada por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión CD-26/2025 de fecha 10 de junio de 2025.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el contrato de titularización.

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

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPMA por monto de $20,570,000.00 a través de 10 series, el detalle es el siguiente:

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Serie A

Monto de la serie: $800,000.00.
Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.
Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.
Precio base: $10,000.00
La serie A corresponde a la colocación adquirida por el Originador para efectos de cumplir con sus obligaciones por aportes adicionales, la cual está formada por 80 títulos de participación.

Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A: No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

Serie B

Monto de la serie: $10,920,000.00.
Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.
Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.
Precio base: $10,000.00.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

La serie B fue estructurada para ser adquirida por el Originador y corresponde a la transferencia del inmueble, permisos para el inicio de la construcción y la adquisición de los derechos patrimoniales de diseños y planos arquitectónicos, la cual está conformada por 1,092 títulos de participación.

Serie C1

Monto de la serie: $280,000.00.
Fecha de negociación: jueves 24 de octubre de 2019.
Fecha de liquidación: jueves 24 de octubre de 2019.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 99 años a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C2

Monto de la serie: $1,200,000.00.
Fecha de negociación: viernes 24 de enero de 2020.
Fecha de liquidación: viernes 24 de enero de 2020.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 36,067días.

Serie C3

Monto de la serie: $1,740,000.00.
Fecha de negociación: viernes 21 de febrero de 2020.
Fecha de liquidación: viernes 21 de febrero de 2020.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 36,039 días.

Serie C4

Monto de la serie: $1,270,000.00.
Fecha de negociación: viernes 20 de marzo de 2020.
Fecha de liquidación: viernes 20 de marzo de 2020.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 36,011 días.

Serie C5

Monto de la serie: $920,000.00.
Fecha de negociación: jueves 30 de julio de 2020.
Fecha de liquidación: jueves 30 de julio de 2020.
Precio base: $10,000.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 35,879 días.

Serie C6

Monto de la serie: $1,080,000.00.
Fecha de negociación: miércoles 7 de octubre de 2020.
Fecha de liquidación: miércoles 7 de octubre de 2020.
Precio base: $100.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

Serie C7

Monto de la serie: $511,000.00.
Fecha de negociación: miércoles 28 de octubre de 2020.
Fecha de liquidación: miércoles 28 de octubre de 2020.

Precio base: $100.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación

Serie C8

Monto de la serie: $1,849,000.00.
Fecha de negociación: lunes 30 de noviembre de 2020.
Fecha de liquidación: lunes 30 de noviembre de 2020.
Precio base: $100.00.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2118.
Plazo de la serie: 99 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

f) Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta $22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V., con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2025, se ha emitido un monto de $13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: $13,000,000.00.
Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.
Fecha de liquidación: 25 de octubre de 2021.
Tasa de interés a pagar: 7.25% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Plazo del tramo: 81 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 25 de julio de 2028.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos por monto de hasta $28,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-17/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-50/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0021-2021, el 23 de diciembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V., mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-01/2022 de fecha 5 de enero de 2022 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSV02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCSV02".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de San Vicente Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCSV02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSV02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $28,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V., con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2025, se ha emitido un monto de $19,150,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSV02 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: $15,000,000.00.
Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.
Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: hasta 117 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Tramo B

Monto del tramo: $2,730,000.00.
Fecha de negociación: 21 de febrero de 2022.
Fecha de liquidación: 21 de febrero de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.

Tipo de tasa: Fija.
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: hasta 60 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 21 de febrero de 2027.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 24 meses.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo C

Monto del tramo: $1,420,000.00.
Fecha de negociación: 16 de marzo de 2022.
Fecha de liquidación: 16 de marzo de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.55% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: hasta 116 meses y 5 días contados a partir de la fecha de la primera colocación de este tramo.
Fecha de vencimiento: 21 de noviembre de 2031.
Forma de Pago de capital: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 2 meses y cinco días calendario. El primer pago se realizará el 21 de junio de 2022.

Forma de Pago de intereses: mensual, pagadero en fecha 21 de cada mes con un periodo de gracia de 1 mes. El primer pago de interese se realizará el 21 de mayo de 2022.

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSV02, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

h) ***Emisión de valores de titularización-títulos de deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno.***

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno por monto de hasta $15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-10/2022 de fecha 12 de mayo de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-30/2022 de fecha 23 de junio de 2022, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0019-2022, el 26 de julio de 2022, con resolución del Comité de Emisiones EM-27/2022 de fecha 8 de agosto de 2022, donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCSO01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTCCSO01".

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

Denominación de la emisión: Valores de Titularización Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Caja de Crédito de Sonsonate Cero Uno, cuya abreviación es VTRTCCSO01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCSO01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Redención de los valores: A partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al ciento uno por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 15 días de anticipación.

La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V.

El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación.

El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago. En la fecha de redención de los valores, la Titularizadora, actuando en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los valores emitidos, debiendo realizarse por medio de CEDEVAL, S.A. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2025, se ha emitido un monto de $8,500,000.00 de la emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCSO01 a través de 3 tramos, el detalle es el siguiente:

Tramo A

Monto del tramo: $5,550,000.00.
Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.
Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.80% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: hasta 115 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 24 de marzo de 2032.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente.
Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo B

Monto del tramo: $2,250,000.00.
Fecha de negociación: 23 de agosto de 2022.
Fecha de liquidación: 24 de agosto de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.
Tipo de tasa: Fija.
Precio Base: 100.00 %.

Plazo del tramo: hasta 72 meses contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 24 de agosto de 2028.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente, con un periodo de gracia de capital de 12 meses.
Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

Tramo C

Monto del tramo: $700,000.00.
Fecha de negociación: 5 de septiembre de 2022.
Fecha de liquidación: 5 de septiembre de 2022.
Tasa de interés a pagar: 7.00% anual.
Tipo de tasa: Fija
Precio Base: 100.00 %.
Plazo del tramo: 2,180 días.
Fecha de vencimiento: 21 de agosto de 2028.
Forma de Pago: El capital y los intereses serán pagados mensualmente. El capital cuenta con un año de periodo de gracia.

Respaldo del tramo: Este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTCCSO01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora, y está conformado por un conjunto de activos y pasivos que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del respectivo proceso de titularización.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

i) ***Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna.***

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna por un monto de hasta $5,300,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 17/2022, de fecha 30 de septiembre de 2022. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-8/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0016-2023 el 24 de marzo de 2023 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-10-2023 de fecha 27 de marzo de 2023 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, que puede abreviarse "FTIRTLG".

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

Denominación del Originador: Inversiones La Guna, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, cuya abreviación es VTRTLG.
Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora La Guna, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $5,300,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del proyecto inmobiliario denominado Plaza Comercial Pasares y sus diversas etapas, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTLG por monto de $2,929,000.00 a través de 3 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $2,253,000.00.
Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.
Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 8,401 días
Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Serie B

Monto de la serie: $300,000.00.
Fecha de negociación: 30 de marzo de 2023.
Fecha de liquidación: 30 de marzo de 2023.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 8,401 días
Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

Serie C

Monto de la serie: $376,000.00.
Fecha de negociación: 25 de noviembre de 2025.
Fecha de liquidación: 25 de noviembre de 2025.
Precio base: $1,000.00

Plazo de la serie: 7,430 días
Fecha de vencimiento: 30 de marzo de 2046.

j) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa por un monto de hasta $35,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-13/2023, de fecha 19 de octubre de 2023. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-62/2023 de fecha 8 de diciembre de 2023, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0001-2024 el 9 de enero de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-01-2024 de fecha 15 de enero de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, denominación que podrá abreviarse "FTIRTNNEO".

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

Denominación del Originador: Progreso e Inversiones, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, cuya abreviación es VTRTNNEO.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora NNeo Nejapa, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $35,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación de los Inmuebles objeto del proceso de titularización, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso |mínimo de noventa días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTNNEO por monto de $35,000,000.00 a través de 8 series, el detalle es el siguiente:

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Serie A

Monto de la serie: $2,151,000.00.
Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
Precio base: $1,000.0
Plazo de la serie: 25 años
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie B

Monto de la serie: $2,405,000.00.
Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie C

Monto de la serie: $11,936,000.00.
Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie D

Monto de la serie: $600,000.00.
Fecha de negociación: 15 de febrero de 2024.
Fecha de liquidación: 15 de febrero de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie E

Monto de la serie: $7,220,000.00.
Fecha de negociación: 03 de mayo de 2024.
Fecha de liquidación: 03 de mayo de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie F

Monto de la serie: $4,049,000.00.
Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.
Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.
Precio base: $1,000.00

Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie G

Monto de la serie: $250,000.00.
Fecha de negociación: 09 de mayo de 2024.
Fecha de liquidación: 09 de mayo de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: Hasta 25 años contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

Serie H

Monto de la serie: $6,850,000.00.
Fecha de negociación: 05 de septiembre de 2025.
Fecha de liquidación: 05 de septiembre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 8,564 días
Fecha de vencimiento: 15 de febrero de 2049.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

k) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad por un monto de hasta $9,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 04/2024, de fecha 26 de febrero de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-19/2024 de fecha 4 de abril de 2024, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0011-2024 el 21 de mayo de 2024 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-11-2024 de fecha 24 de mayo de 2024 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, denominación que podrá abreviarse "FTIRTEELL".

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

Denominación del Originador: Bambú Lourdes, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, cuya abreviación es VTRTEELL.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora El Encuentro La Libertad, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $9,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización es constituido, indistintamente, para el financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento, o ampliación del inmueble a adquirir, y producto de ello generar rentabilidad a través de Dividendos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A. ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTEELL por monto de $9,000,000.00 a través de 5 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $208,000.00.
Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie B

Monto de la serie: $108,000.00.
Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Serie C

Monto de la serie: $2,905,000.00.
Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie D

Monto de la serie: $175,000.00.
Fecha de negociación: 14 de junio de 2024.
Fecha de liquidación: 14 de junio de 2024.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

Serie E

Monto de la serie: $5,604,000.00.
Fecha de negociación: 21 de noviembre de 2025.
Fecha de liquidación: 21 de noviembre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 8,971 días.
Fecha de vencimiento: 14 de junio de 2050.

l) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno por un monto de hasta $5,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 15/2024, de fecha 10 de octubre de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-08/2025 de fecha 5 de febrero de 2025, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0007-2025 el 27 de marzo de 2025 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-05-2025 de fecha 24 de marzo de 2025 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIRTSS Uno".

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

Denominación del Originador: Super Fast, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Super Solar Uno, cuya abreviación es VTRTSS Uno.

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

Monto de la emisión: Hasta $5,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se integrará con el inmueble a adquirir indistintamente, para el financiamiento, construcción y desarrollo de un parque solar, el cual se dedicará a la generación de energía eléctrica y cualquier otra actividad relacionada a la comercialización parcial o total de la misma, con el objeto de generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Redención de los valores: A partir del octavo año, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de noventa días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTSS Uno por monto de $2,478,000.00 a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $234,000.00.
Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025.
Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie B

Monto de la serie: $234,000.00.
Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025.
Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie C

Monto de la serie: $922,000.00.
Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025.
Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie D

Monto de la serie: $30,000.00.
Fecha de negociación: 28 de marzo de 2025.
Fecha de liquidación: 28 de marzo de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 25 años.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie E

Monto de la serie: $750,000.00.
Fecha de negociación: 20 de junio de 2025.
Fecha de liquidación: 20 de junio de 2025.

Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 9,047 días.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie F

Monto de la serie: $208,000.00.
Fecha de negociación: 20 de junio de 2025.
Fecha de liquidación: 20 de junio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie:9,047 días.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

Serie G

Monto de la serie: $100,000.00.
Fecha de negociación: 17 de septiembre de 2025.
Fecha de liquidación: 17 de septiembre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie:8,958 días.
Fecha de vencimiento: 28 de marzo de 2050.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

m) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno por un monto de hasta $5,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 18/2024, de fecha 12 de noviembre de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-28/2025 de fecha 13 de junio de 2025, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0010-2025 el 8 de julio de 2025 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-08-2025 de fecha 9 de julio de 2025 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIRTC Cero Uno".

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

Denominación del Originador: Basáltica, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Centré Cero Uno, cuya abreviación es VTRTC Cero Uno.

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

Monto de la emisión: Hasta $5,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación, en dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto Residencial Centré que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores, con el objeto de generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.
Redención de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A. ha emitido Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTC 01 por monto de $1,842,000.00 a través de 4 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $399,000.00.
Fecha de negociación: 24 de julio de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 3 años.
Fecha de vencimiento: 24 de julio de 2028.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Serie B

Monto de la serie: $399,000.00.
Fecha de negociación: 24 de julio de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 3 años.
Fecha de vencimiento: 24 de julio de 2028

Serie C

Monto de la serie: $1,028,000.00.
Fecha de negociación: 24 de julio de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 3 años.
Fecha de vencimiento: 24 de julio de 2028

Serie D

Monto de la serie: $16,000.00.
Fecha de negociación: 24 de julio de 2025.

Fecha de liquidación: 24 de julio de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 3 años.
Fechade vencimiento: 24 de julio de 2028.
Al 31 de diciembre de 2025, se encuentran pendientes de colocar $111,000.00 y $256,000.00 de las series A y B respectivamente.

n) *Emisión* de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno por un monto de hasta $15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesiónN° JD-18/2024, de fecha 12 de noviembre de 2024. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-37/2025 de fecha 31 de julio de 2025, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0014-2025 el 3 de septiembre de 2025 y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-11-2025 de fecha 4 de septiembre de 2025 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, denominación que podrá abreviarse "FTIRTIZ1".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTIRTIZ 1 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Desarrolladora Rennes, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Uno, cuya abreviación es VTRTIZ Uno.

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

Monto de la emisión: Hasta $15,000,000.00

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Torres Floreli que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores, con el objeto de generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Redención de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTIZ 1 por monto de $2,654,000.00 a través de 33 series, el detalle es el siguiente:

Serie	Monto de la serie	Fecha de Negociación	Fecha de Liquidación	Precio base ($)	Plazo de la serie (dias)	Fecha de Vencimiento
Serie 1	$ 343,000.00	10 de septiembre de 2025	10 de septiembre de 2025	1,000.00	1277	10 de marzo de 2029
Serie 2	215,000.00	10 de septiembre de 2025	10 de septiembre de 2025	1,000.00	1277	10 de marzo de 2029
Serie 3	70,000.00	10 de septiembre de 2025	10 de septiembre de 2025	1,000.00	1277	10 de marzo de 2029
Serie A	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie B	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie C	151,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie D	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie E	25,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie F	10,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie G	25,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie H	25,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie I	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie J	35,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie K	80,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie L	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie M	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie N	50,000.00	25 de septiembre de 2025	25 de septiembre de 2025	1,000.00	1262	10 de marzo de 2029
Serie O	25,000.00	1 de octubre de 2025	01 de octubre de 2025	1,000.00	1256	10 de marzo de 2029
Serie P	100,000.00	1 de octubre de 2025	01 de octubre de 2025	1,000.00	1256	10 de marzo de 2029
Serie Q	10,000.00	1 de octubre de 2025	01 de octubre de 2025	1,000.00	1256	10 de marzo de 2029
Serie R	150,000.00	1 de octubre de 2025	01 de octubre de 2025	1,000.00	1256	10 de marzo de 2029

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

Serie	Monto de la serie	Fecha de Negociación	Fecha de Liquidación	Precio base ($)	Plazo de la serie (dias)	Fecha de Vencimiento
Serie S	10,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie T	50,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie U	115,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie V	10,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie W	5,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie X	10,000.00	03 de octubre de 2025	03 de octubre de 2025	1,000.00	1254	10 de marzo de 2029
Serie Y	400,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie Z	10,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie AA	10,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie AB	10,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie AC	10,000.00	15 de octubre de 2025	15 de octubre de 2025	1,000.00	1242	10 de marzo de 2029
Serie AD	400,000.00	31 de octubre de 2025	31 de octubre de 2025	1,000.00	1226	10 de marzo de 2029
Total Monto Colocado	**$ 2,654,000.00**					

o) Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración por un monto de hasta $30,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° 11/2025, de fecha 10 de julio de 2025. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-46/2025 de fecha 26 de septiembre de 2025, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0018-2025 el 16 de octubre de 2025y en sesión del Comité de Emisiones, Acta CE-15-2025 de fecha 17 de octubre de 2025 se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores de El Salvador.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, denominación que podrá abreviarse "FTIRTPLI".

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

Denominación del Originador: Parque Industrial Las Ventanas, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, cuya abreviación es VTRTPLI.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Parque Logístico Integración, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta $30,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se integrará con los Inmuebles a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dichos Inmuebles se llevará a cabo el Proyecto Parque Logístico Integración que comprende la construcción y comercialización de ofibodegas, naves industriales y espacios comerciales en diversas etapas; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores, con el objeto de generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata a los Tenedores de los Valores de Titularización que se emitan con cargo al mismo.

Redención de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación y en los demás términos contenidos en el Contrato de Titularización.

Al 31 de diciembre de 2025, Ricorp Titularizadora, S.A., ha colocado Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización FTIRTPLI por monto de $11,887,000.00 a través de 7 series, el detalle es el siguiente:

Serie A

Monto de la serie: $41,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie B

Monto de la serie: $48,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie C

Monto de la serie: $219,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie D

Monto de la serie: $255,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie E

Monto de la serie: $9,067,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Serie F

Monto de la serie: $1,957,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Serie G

Monto de la serie: $300,000.00.
Fecha de negociación: 24 de octubre de 2025.
Fecha de liquidación: 24 de octubre de 2025.
Precio base: $1,000.00
Plazo de la serie: 26 años.
Fecha de vencimiento: 24 de octubre de 2051.

Garantías otorgadas

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

		2025	2024
Total Garantías otorgadas	$	81,782.68	73,400.89

Bienes propios cedidos en garantía

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se tienen bienes inmuebles cedidos en garantía por monto de $1,296,000.00 para el plazo de 20 años, con vencimiento el 28 de agosto de 2044.

Junta Directiva vigente

En sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de Ricorp Titularizadora, de fecha 13 de febrero de 2025 acta N° JGO-01/2025 se acordó elegir a la nueva Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., para un periodo de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la Credencial en el Registro de Comercio, es decir, a partir del 14 de febrero de 2025.

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2025, está conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Vacante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

La Junta Directiva vigente al 31 de diciembre de 2024, estaba conformada de la siguiente manera:

Directores Propietarios	
Presidente y Representante Legal:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente y Representante Legal:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	Enrique Borgo Bustamante
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Directores Suplentes:	
	José Miguel Carbonell Belismelis
	Juan Alberto Valiente Alvarez
	Enrique Oñate Muyshondt
	Miguel Ángel Simán Dada
	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Carlos Alberto Zaldívar Molina
	Santiago Andrés Simán Miguel

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

Contingencias

Existen contingencias fiscales y administrativos por litigios o recursos pendientes, que se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía mantiene dos litigios provenientes de la Dirección General de Impuestos Internos, Subdirección General de Impuestos Internos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Medianos Contribuyentes, Unidad de Audiencia y Tasaciones:

1. Derivado del informe de auditoría emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, respecto al ejercicio fiscal 2018, Ricorp Titularizadora, S.A., fue notificada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la liquidación oficiosa de Impuesto sobre la Renta correspondiente al ejercicio 2018. La cuantía de la pretensión asciende a $10,881.08.
   El 02 de junio de 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo. El 18 de octubre de 2023 se admitió la demanda, el 19 de septiembre de 2024 se señaló audiencia, el 10 de octubre de 2024 se celebró la audiencia, el 11 de noviembre de 2024 se prorrogó plazo para emitir sentencia. En espera de sentencia.

2. Derivado del informe de auditoría de emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, el 09 de marzo de 2023, Ricorp Titularizadora, S.A., fue notificada por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) de la liquidación oficiosa de Impuesto sobre la Renta correspondiente al ejercicio 2019. La cuantía de la pretensión ascienda a $23,911.88.

   El 20 de noviembre 2023, se presentó la demanda contencioso administrativo, el 11 de octubre de 2024 se admitió la demanda y se realizó una prevención de aportar NIT. El 14 de octubre de 2024 se evacuó la prevención. En espera de señalamiento de audiencia.

   En opinión de la Administración y de sus asesores legales, existen argumentos y documentación suficientes que demuestran la validez de las cifras fiscales reportadas por el Fondo durante el año antes indicado y se estima que no es probable que surja un pasivo significativo con relación a este proceso, que afecten de manera material los resultados y la posición financiera del Fondo. Para ambos procesos anteriores se estima una probabilidad de éxito del 80%.

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

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

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

2. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son las siguientes: instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta, e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.

3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.

4. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros.

5. De acuerdo con la NIC 7, los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo. De acuerdo a la NCF-11 las inversiones en fondos de inversión independientemente del plazo se registran dentro de las inversiones financieras.

6. Bajo la NIIF 16, la clasificación entre arrendamiento financiero y arrendamiento operativo se elimina para los arrendatarios, quienes ahora aplican un modelo único de reconocimiento, la NCF-11 hace referencia a tratamiento contable de bienes tomados en arrendamiento financiero.

7. El reconocimiento de ingresos según las NIIF se rige principalmente por la NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, De acuerdo a la NCF-11 los ingresos de la entidad se registran a medida que se realizan o incurren, respectivamente, prescindiendo de la fecha y forma de pago.

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 2025 y 2024
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – Nota 2)

8. La NIIF requiere revelar los pasivos financieros por fecha de vencimiento, este debe ser realizado según la fecha de vencimiento contractual y sus flujos sin descontar al valor presente a la fecha del estado de situación financiera.

9. La NIIF requiere revelar la razón de apalancamiento.

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Sociedad Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Contenido

Dictamen de los auditores independientes
Balances Generales
Estados de Resultados
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

PBX: (503) 2218-6400
auditoria@bdo.com.sv
consultoria@bdo.com.sv

17 Av. Norte y Calle El Carmen
Centro de Negocios Kinetika
Nivel 8° Local 13B
Santa Tecla La Libertad,
El Salvador, C.A.

Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
Ricorp Titularizadora, S.A.
(subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo, correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ricorp Titularizadora, S.A. (subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.), al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro dictamen. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales Contables (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) desarrollado y aprobado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y adoptado en El Salvador por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

BDO Figueroa Jiménez & Co., Sociedad Anónima, debidamente constituida y registrada de acuerdo con las Leyes de El Salvador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantías del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO

Base de contabilidad

Llamamos la atención a la nota 2 (a) que describe la base de contabilización de los estados financieros, los cuales están preparados de conformidad con las Normas Contables para Sociedades Titularizadoras de Activos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero, esta base de contabilidad corresponde a entidades reguladas en El Salvador cuyo propósito es específico, distinto al propósito de uso general de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por tanto pueden estar restringidos para otros usuarios y no ser aplicables a otras jurisdicciones fuera de El Salvador, la condición aplicable a la Compañía se presenta en la nota (22) a los estados financieros. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con lo anterior descrito.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Inversiones financieras	
Véase nota 7 a los estados financieros	
Asunto clave identificado	Como se abordó el asunto en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía posee inversiones financieras a corto plazo por un saldo de US$1,889,069.37, en cumplimiento de regulaciones establecidas, derivado de la importancia en los activos de la Compañía nuestro objetivo fue asegurarnos de la existencia y exactitud al cierre del ejercicio, así como de la razonabilidad de los rendimientos obtenidos.	Realizamos procedimiento de confirmación de las inversiones al 31 de diciembre de 2024, asimismo se verificó el cumplimiento con la regulación relacionada y la documentación que ampara las transacciones.

Responsabilidades de la administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de elaborar y presentar razonablemente los estados financieros de conformidad con las Normas emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y del control interno que la administración considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según proceda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha; excepto si tienen intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federacion Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) siempre detecte un error material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos de la auditoría, así como cualquier deficiencia del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias 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

AUDITOR-OSCAR ARMANDO URRUTIA VIANA INSCRIPCION No. 753 CVPCPA REPUBLICA DE EL SALVADOR

AUDITORES-BDO FIGUEROA JIMENEZ & CO. S.A. INSCRIPCIÓN No. 215 CVPCPA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

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 06/02/2023				+	+	+	(300,000.00)	+	(300,000.00)
Revaluación de Inversiones Financieras al 31/12/2023				+	+	(10,107.86)	+	+	(10,107.86)
Reserva Legal al 31/12/2023				+	35,770.38	+	+	-	35,770.38
Resultado del Ejercicio al 31/12/2023				+	+	+	+	350,234.70	350,234.70
Saldos al 31 de Diciembre de 2023		US$	1,300,000.00	-	260,000.00	+	225,512.97	350,234.70	2,135,747.67
Traslado de resultados acumulados al 31/12/2023				+	+	+	350,234.70	(350,234.70)	-
Decreto de dividendos 13/02/2024				+	+	+	(300,000.00)	+	(300,000.00)
Capitalización de utilidades 05/07/2024			100,000.00		-	+	(100,000.00)	+	+
Reserva Legal al 31/12/2024			+	+	20,000.00	+	+	-	20,000.00
Resultado del Ejercicio al 31/12/2024			+	+	+	+	+	374,935.07	374,935.07
Saldos al 31 de Diciembre de 2024		US$	1,400,000.00	-	280,000.00	-	175,747.67	374,935.07	2,230,682.74

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Titularizadora está representado por 1,400,000 acciones comunes y nominativas. Al 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Titularizadora estaba representado por 1,300,000 acciones comunes y nominativas; en ambos periodos el valor nominal por cada acción es de US$1.00 dólar de los Estados Unidos de América cada acción, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. (Nota 16)

Las notas que aparecen en las páginas 20 y 21 son parte integral de los Estados Financieros.

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los períodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2024 y 2023
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas		2024	2023
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Entrada por operaciones de inversión propia.		US$	112,923.38	121,484.49
Entrada por servicios.			1,670,389.70	1,420,353.42
Otras entradas relativas a operación.			-	45,620.57
MENOS:				
Pagos por compra de inversión propia.			(48,817.60)	(20,244.19)
Pagos por costos de servicios.			(158,036.20)	(43,536.25)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales.			(658,266.00)	(527,815.25)
Pago de proveedores.			(242,377.66)	(234,019.70)
Pago de impuestos y contribuciones.			(174,617.87)	(164,346.10)
Otros pagos relativos a operación.			-	-
AUMENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.			**501,197.75**	**597,496.99**
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 PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.			**(1,467,296.87)**	**(298,528.92)**
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 PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO.			**872,339.07**	**(320,911.72)**
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 período.			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 PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.		US$	**501,197.75**	**597,496.99**

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)

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

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

AUDITORIA EXTERNA, DICTAMEN FISCAL, ASESORIA TRIBUTARIA, CONSULTORIA ADMINISTRATIVA, ORGANIZACIÓN DE EMPRESAS

ANEXO 1

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Balances Generales
Al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo y sus Equivalentes	6	$ 250.00	$ 250.00
Bancos e Intermediarios Financieros no Bancarios	6	$ 130,906.81	$ 152,850.46
Inversiones Financieras	7	$ 1,897,377.32	$ 1,908,759.12
Cuentas y Documentos por Cobrar	8	$ 179,858.95	$ 351,621.03
Rendimientos por Cobrar		$ 2,046.84	$ 2,300.17
Impuestos		$ 34,027.15	$ 34,809.88
Gastos Pagados por Anticipado		$ 3,208.14	$ 10,188.36
		$ 2,247,675.21	**$ 2,460,779.02**
Activo No Corriente			
Inmuebles	9	$ 265,505.68	$ -
Muebles	9	$ 32,918.49	$ 33,078.94
Mejoras en Propiedad Planta y Equipo	9	$ 3,861.35	$ 5,161.55
Activos Intangibles	11	$ 1,594.76	$ 2,740.91
		$ 303,880.28	**$ 40,981.40**
Total Activo		**$ 2,551,555.49**	**$ 2,501,760.42**
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Préstamos y Sobregiros con Bancos Locales		$ 1,056.56	$ -
Porción Corriente de Pasivos a Largo Plazo		$ 37,897.01	$ 18,984.70
Cuentas por Pagar	12	$ 43,630.36	$ 50,438.10
Impuestos por Pagar	13	$ 152,004.25	$ 150,386.94
		$ 234,588.18	**$ 219,809.74**
Pasivo No Corriente			
Prestamos Bancarios de Largo Plazo		$ 181,219.64	$ 222,100.23
		$ 181,219.64	**$ 222,100.23**
Total Pasivo		**$ 415,807.82**	**$ 441,909.97**
Patrimonio			
Capital			
Capital Social	16	$ 1,300,000.00	$ 1,300,000.00
Reservas de Capital			
Reservas de Capital		$ 260,000.00	$ 224,229.62
Revaluaciones			
Revaluaciones de Inversiones		$ -	$ 10,107.86
Resultados			
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	17	$ 225,512.97	$ 181,054.54
Resultados del presente periodo		$ 350,234.70	$ 344,458.43
		$ 575,747.67	$ 525,512.97
Total Patrimonio		$ 2,135,747.67	$ 2,059,850.45
Total Pasivo Patrimonio		**$ 2,551,555.49**	**$ 2,501,760.42**
Contingentes de compromisos y de control propias			
Cuentas contingentes de compromiso deudoras			
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.

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

ANEXO 4

RICORP TITULARIZADORA, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Estados de Flujos de Efectivo
Por los periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2023 y 2022
(En Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2023	2022
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Entrada por operaciones de inversión propia.		$ 121,484.49	$ 115,957.79
Entrada por servicios.		$ 1,420,353.42	$ 961,337.87
Otras entradas relativas a operación.		$ 45,620.57	$ 633.88
MENOS:			
Pagos por compra de inversión propia.		$ (20,244.19)	$ (5,032.10)
Pagos por costos de servicios.		$ (43,536.25)	$ (111,888.75)
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 período.		$ 36,903.98	$ 20,684.38
Revaluación de Inversiones		$ -	$ 10,107.86
MENOS:			
CARGOS Y ABONOS POR CAMBIOS NETOS EN EL ACTIVO Y PASIVO:			
Cuentas y documentos por cobrar.		$ 171,762.08	$ (317,277.30)
Cuentas y documentos por pagar.		$ (6,807.74)	$ (3,965.16)
Gastos pagados por anticipado.		$ 6,580.22	$ (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.

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

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL

Ricorp Titularizadora, S.A. es una sociedad anónima de capital fijo y de plazo indeterminado, domiciliada en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, El Salvador y tiene como objeto exclusivo constituir, integrar y administrar Fondos de Titularización y emitir valores con cargo a los Fondos, de acuerdo a las normas establecidas en la Ley de Titularización de Activos.

Ricorp Titularizadora, S.A. de conformidad a lo dispuesto en el inciso primero Art. 8 de la Ley de Titularización de Activos, remitió a la Superintendencia de Valores hoy Superintendencia del Sistema Financiero proyecto de escritura de constitución para su revisión en fecha 20 de julio de 2011, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo de dicha Superintendencia en sesión número CD-15/2011 de fecha 28 de julio 2011, obteniendo la autorización de constitución de la Sociedad y procediendo al otorgamiento de la escritura pública de constitución social en fecha 11 de agosto de 2011, siendo inscrita en el Registro de Comercio al número 41 del libro número 2784 del Registro de Sociedades con fecha 26 de agosto de 2011.

Luego de cumplir con los requisitos legales y normativos correspondientes en sesión número CD-12/2011 celebrada con fecha 7 de diciembre de 2011 el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero autoriza el inicio de operaciones y el correspondiente asiento registral de Ricorp Titularizadora, S.A. siendo asentada en el Registro Especial de Titularizadoras de Activos del Registro Público Bursátil según asiento registral TA-0001-2011 el 13 de diciembre de 2011.

La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora en sesión N°. JD-01/2012, de fecha 19 de enero de 2012 autoriza la inscripción de la sociedad como emisor de valores. En sesión N°. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012, es autorizada por la Junta Directiva de Bolsa de Valores de El Salvador la inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de valores. El asiento registral en el registro especial de emisores de valores del Registro Público Bursátil fue autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión No. CD-23/2012 celebrada el 6 de junio de 2012, siendo asentada Ricorp Titularizadora bajo el asiento registral número EV-0002-2012 en fecha 2 de julio de 2012.

NOTA 2- CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

(a) Bases de medición.
Los estados financieros de Ricorp Titularizadora, S.A., han sido valorados al costo histórico de las transacciones.

(b) Ejercicio contable.
El ejercicio contable de Ricorp Titularizadora inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

(c) Moneda de medición y presentación de los estados financieros.
La moneda de medición y de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América (US$), moneda de curso legal en El Salvador de acuerdo a la Ley de Integración Monetaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2001.

(d) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad.
La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Titularizadora realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, y la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia 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.

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 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

AUDITOR FRANCISCO ANTONIO RIVERA RIVAS
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 por

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

medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTCCZ01 cuenta con dos tramos.

Tramo 1

Monto del tramo: US$9,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 7.45% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2027.

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

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

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 23 de agosto de 2017.

Fecha de liquidación: 23 de agosto de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.60% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 23 de agosto de 2022.

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

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

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

Ricorp Titularizadora, S.A.
(Compañía Salvadoreña)
(Subsidiaria de Regional Investment Corporation, S.A. de C.V.)
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América)

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

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno por monto de hasta US$15,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-14/2017 de fecha 9 de octubre de 2017. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión Nº CD-50/2017 de fecha 23 de noviembre de 2017, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0008-2017, el 15 de diciembre de 2017, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-16/2017 de fecha 18 de diciembre de 2017 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, que puede abreviarse "FTRTMIB01".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTMIB01 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Multi Inversiones Banco Cooperativo de los Trabajadores, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora – Multi Inversiones Mi Banco Cero Uno, cuya abreviación es VTRTMIB01.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTMIB01, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$15,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: Cien dólares y múltiplos de contratación de cien dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del quinto año de la emisión, los Valores de Titularización - Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados; con un pre aviso mínimo de 180 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A, a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Tramos de la emisión: La emisión de Valores de Titularización - Títulos de Deuda VTRTMIB01 cuenta con dos tramos.

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

Tramo 1

Monto del tramo: US$14,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.50% anual.

Tipo de tasa: Fija

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2027.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Tramo 2

Monto del tramo: US$1,000,000.00.

Fecha de negociación: 22 de diciembre de 2017.

Fecha de liquidación: 22 de diciembre de 2017.

Tasa de interés a pagar: 6.25% anual.

Tipo de tasa: Fija.

Precio Base: 100.00 %.

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

Fecha de vencimiento: 22 de diciembre de 2022.

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

Respaldo del tramo: este tramo se encuentra respaldado únicamente con el Patrimonio del Fondo de Titularización FTRTMIB01, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.

Emisión de valores de titularización - títulos de participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de participación, con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza por un monto fijo de hasta US$20,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión Nº JD-07/2018, de fecha 11 de abril de 2018. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema

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

Financiero en sesión Nº CD-13/2018 de fecha 12 de abril de 2018, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral Nº EM-0004-2018, el 25 de mayo de 2018, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-08/2018 de fecha 28 de mayo de 2018 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores.

Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, que puede abreviarse "FTIRTMP".

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

Denominación del Originador: Inversiones Simco, S.A. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Millennium Plaza, cuya abreviación es VTRTMP.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMP, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto fijo de la emisión: Hasta US$20,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: el valor mínimo de contratación de los valores de Titularización será de un título y múltiplos de uno, por un valor nominal de cada título de US$10,000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Tasa de interés: el fondo de titularización ha emitido Valores de Titularización – Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

El Fondo de Titularización se constituyó con el propósito principal de desarrollar el Proyecto de Construcción Millennium Plaza para generar rendimientos a ser distribuidos a prorrata como Dividendos entre el número de Títulos de Participación en circulación, según la Prelación de Pagos establecida en el Contrato de Titularización.

Redención de los valores: Durante el año previo al vencimiento de los Valores de Titularización , y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de 90 días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. La redención anticipada de los valores, 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

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: 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
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
AUDITOR - 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
INSCRIPCIÓN No. 113 CVPCPA
AUDITOR - 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 Vidrí, S.A. de C.V.; La Salvadora, S.A. de C.V. y MATCO, S.A.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Montreal Uno, cuya abreviación es VTRTMONT1.

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al FTIRTMONT1, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$60,000,000.00.

Aumentos del monto de la emisión: No obstante, lo establecido anteriormente, una vez colocado el monto fijo de la emisión por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de Diez dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de Diez dólares de los Estados Unidos de América

Tasa de Interés: El Fondo de Titularización emitió Valores de Titularización - Títulos de Participación, es decir títulos de renta variable, por lo que no pagara intereses a los tenedores sobre el saldo de las anotaciones en cuenta de cada titular.

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

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.

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 Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos.

La emisión de Valores de Titularización - Títulos de deuda, con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos por monto de hasta US$22,000,000.00, fue autorizada por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., en sesión N° JD-06/2021de fecha 13 de mayo de 2021. El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N° CD-34/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, autorizó el asiento registral de la emisión en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil, siendo asentada la emisión bajo el asiento registral N° EM-0015-2021, el 24 de septiembre de 2021, acuerdo de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. mediante resolución de su Comité de Emisiones en sesión EM-27/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021 donde se autorizó la inscripción de la emisión en la Bolsa de Valores. Las características de la emisión son las siguientes:

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, que puede abreviarse "FTRTCCZ02".

Denominación del emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en carácter de administradora del Fondo FTRTCCZ02 y con cargo a dicho Fondo de Titularización.

Denominación del Originador: Caja de Crédito de Zacatecoluca, S.C. de R.L. de C.V.

Denominación de la emisión: Valores de Titularización - Títulos de Deuda con cargo al Fondo de Titularización - Ricorp Titularizadora - Caja de Crédito de Zacatecoluca Cero Dos, cuya abreviación es VTRTCCZ02.

Clase de valor: Valores de Titularización - Título de Deuda con cargo al FTRTCCZ02, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Monto de la emisión: Hasta US$22,000,000.00.

Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta: mil dólares y múltiplos de contratación de mil dólares de los Estados Unidos de América.

Redención de los valores: a partir del tercer año de la emisión, los Valores de Titularización – Títulos de Deuda podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio igual al cien por ciento del principal vigente de los títulos a redimir más sus intereses devengados y no pagados, con un pre aviso mínimo de 30 días de anticipación. La redención anticipada de los valores podrá ser acordada únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. a solicitud del Originador, debiendo realizarse a través de CEDEVAL, S.A. de C.V. El Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al Representante de Tenedores, a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores y a CEDEVAL, S.A. de C.V. con al menos 15 días de anticipación. El monto de capital redimido, dejará de devengar intereses desde la fecha fijada para su pago.

Al 31 de diciembre de 2023, se ha emitido un monto de US$13,000,000.00 de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Deuda VTRTCCZ02 a través de 1 tramo, el detalle es el siguiente:

Tramo 1

Monto del tramo: US$13,000,000.00.

Fecha de negociación: 25 de octubre de 2021.

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

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

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 2 (FTIRTIZ 2) 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 2, FTIRTIZ 2. 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 Valto Ignis.

El complejo consta de 2 torres habitacionales a desarrollarse en dos fases. La primera torre cuenta con 12 niveles de apartamentos, 9 niveles con 9 apartamentos cada uno (81 apartamentos) y 3 niveles con 8 apartamentos cada uno (24 apartamentos). Mientras que la segunda torre cuenta con 13 niveles de apartamentos, 8 niveles con 9 apartamentos por nivel (72 apartamentos), un nivel con 8 apartamentos, 3 niveles con 7 apartamentos por nivel (21 apartamentos), y un nivel con 4 apartamentos. Cada torre tiene un total de 105 apartamentos, resultando en un proyecto compuesto por 210 unidades habitacionales.

Las 210 unidades están repartidas en 3 tipologías generales diferentes, en función del área y amenidades con las que cuenta cada una: la Tipología A ofrece una habitación, con un área promedio de 57.28 m2; la Tipología B ofrece dos habitaciones, con un área promedio de 78.58 m2; y la Tipología C, la cual ofrece 3 habitaciones, con un área promedio de 89.60 m2. A continuación se presenta el consolidado de áreas por tipología del Proyecto:

TIPO	Área Promedio M2	# Apartamentos	Área Total m2
Tipo A	57.28	48	2,749.46
Tipo B	78.58	136	10,686.40
Tipo C	89.60	26	2,329.65
TOTAL		210	15,765.51

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

TIPO	Precio por m2
Tipo A	$2,897.37
Tipo B	$2,894.96
Tipo C	$2,846.18

Al multiplicarse los precios por los metros cuadrados de cada tipo de apartamento, se obtienen ingresos por un total de $45,546,436.

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 $41,884,265:

Inversión en Activo Fijo	
Terreno	$1,000,000
Planos, permisos y Diseños	$1,471,243
Construcción	$37,437,564
Gastos Operativos Capitalizable	$539,788
Gastos Financieros Capitalizable	$1,435,671
TOTAL	**$41,884,265**

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; gastos financieros provenientes del préstamo bancario capitalizados 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 210 unidades. Inicialmente, los compradores pueden reservar los apartamentos aportando el 1% del valor de venta, totalizando $455,464. Dicha reserva será completada con dos elementos adicionales: i) 7% adicional del valor de venta de los apartamentos contra la firma de la Promesa de Compraventa (PCV), totalizando $3,188,251; ii) pagos mensuales en concepto de primas durante el periodo constructivo, las cuales representan un 2% adicional del valor de venta, totalizando $910,929. 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 $4,554,644. No omitimos resaltar que, en el caso del proyecto Valto Ignis, 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 la primera fase y parcialmente de la segunda fase previo a la liquidación del Fondo y repartición de dividendos a inversionistas.

El proyecto Valto Ignis está planificado para desarrollarse en 2 fases, de la siguiente forma:

Fase 1: la cual ya ha iniciado en agosto 2025 (previo a la constitución del Fondo), terminando en febrero 2027, aproximadamente. Las entregas de apartamentos están proyectadas para iniciar marzo 2027.

Fase 2: iniciará en enero 2026, terminando en junio 2027, aproximadamente. Las entregas de los apartamentos están proyectadas para iniciar en julio 2027.

Los montos correspondientes a reservas y primas suman $4,554,644, equivalente al 10% de las ventas de los apartamentos. Se estima que se requieren $6,520,356 adicionales para suplir las necesidades de liquidez del proyecto de acuerdo a la estructura financiera presentada. Dichos flujos adicionales se obtienen de las utilidades retenidas de la venta de la Torre 1 y parcialmente de la Torre 2, de la siguiente forma:

Concepto	Monto
Reservas	$455,464
Firma de PCV	$3,188,251
Primas	$910,929
Flujos de Utilidades Retenidas	$6,520,356
Torre 1	$3,195,844
Torre 2	$3,324,512
TOTAL	**$11,075,000**

(4) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los Títulos de Participación.

Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

El flujo de efectivo se compone del flujo proveniente de las actividades de operación; el flujo proveniente de las actividades de inversión y el flujo de las actividades de financiamiento.

El flujo de fuentes operacionales proviene inicialmente de los Ingresos Diferidos en razón de las preventas, las cuales se revierten a medida se obtienen los ingresos operativos generados por la venta de los apartamentos. Por otro lado, los usos de operación corresponden a los gastos operacionales y administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización (periodo operativo), el gasto financiero proveniente de la deuda bancaria (periodo operativo), 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 y gastos operativos del Fondo 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 2

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26
Estado de Resultados													
INGRESOS													
Ingresos por Ventas de T1	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por Ventas de T2	$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 1 - Masferrer	$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
	dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
Estado de Resultados												
INGRESOS												
Ingresos por Ventas de T1	$0	$0	$0	$2,353,513	$2,353,513	$2,353,513	$2,353,513	$2,353,513	$2,353,513	$2,353,513	$2,353,513	$2,353,513
Ingresos por Ventas de T2	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$2,707,202	$2,707,202	$2,707,202	$2,707,202	$2,707,202
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**$2,353,513**	**$2,353,513**	**$2,353,513**	**$2,353,513**	**$5,060,715**	**$5,060,715**	**$5,060,715**	**$5,060,715**	**$5,060,715**
GASTOS												
Costo de Venta	$0	$0	$0	($2,303,830)	($2,303,830)	($2,303,830)	($2,303,830)	($4,653,807)	($4,653,807)	($4,653,807)	($4,653,807)	($4,653,807)
Gastos del Fondo	$0	$0	$0	($7,498)	($12,498)	($2,998)	($5,498)	($2,998)	($2,998)	($7,498)	($2,998)	($13,498)
Gastos Financieros Préstamo 1 - Masferrer	$0	$0	$0	($167,340)	($158,524)	($148,236)	($136,498)	($124,760)	($99,520)	($74,279)	($49,039)	($23,799)
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**$0**	**$0**	**($2,478,668)**	**($2,474,852)**	**($2,455,065)**	**($2,445,827)**	**($4,781,566)**	**($4,756,325)**	**($4,735,585)**	**($4,705,845)**	**($4,691,104)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$0**	**$0**	**$0**	**($125,155)**	**($121,339)**	**($101,552)**	**($92,314)**	**$279,150**	**$304,390**	**$325,130**	**$354,871**	**$369,611**

Mes	25 dic-27	26 ene-28	27 feb-28	28 mar-28	29 abr-28
Estado de Resultados					
INGRESOS					
Ingresos por Ventas de T1	$0	$0	$0	$0	$0
Ingresos por Ventas de T2	$2,707,202	$2,707,202	$2,707,202	$2,707,202	$0
Otros Ingresos	$0	$0	$0	$203,693	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$2,707,202**	**$2,707,202**	**$2,707,202**	**$2,910,895**	**$0**
GASTOS					
Costo de Venta	($2,349,977)	($2,349,977)	($2,349,977)	($2,349,977)	$0
Gastos del Fondo	($3,021)	($3,139)	($3,257)	($8,625)	($1,347)
Gastos Financieros Préstamo 1 - Masferrer	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($2,352,998)**	**($2,353,116)**	**($2,353,234)**	**($2,358,602)**	**($1,347)**
RESULTADO DEL PERIODO	**$354,204**	**$354,086**	**$353,968**	**$552,293**	**($1,347)**

Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 2

Mes	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26
Balance General													
Activo													
Caja y Bancos	$4,587,180	$96,011	$133,217	$135,600	$997,982	$124,381	$125,806	$120,925	$116,804	$124,356	$119,446	$83,901	$75,041
Total Caja	**$4,587,180**	**$96,011**	**$133,217**	**$135,600**	**$997,982**	**$124,381**	**$125,806**	**$120,925**	**$116,804**	**$124,356**	**$119,446**	**$83,901**	**$75,041**
Inversión en Inmuebles	$1,995,006	$11,101,201	$13,113,409	$15,050,920	$16,669,491	$18,609,393	$20,147,266	$21,680,371	$23,189,623	$24,735,606	$26,226,931	$27,653,789	$29,319,941
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$78,976	$111,760	$157,666	$212,602	$272,640	$341,681	$421,798	$512,956	$613,810	$723,684	$844,310	$976,108
TOTAL ACTIVO	**$6,582,187**	**$11,276,188**	**$13,358,387**	**$15,344,186**	**$17,880,075**	**$19,006,414**	**$20,614,754**	**$22,223,093**	**$23,819,382**	**$25,473,772**	**$27,070,061**	**$28,582,000**	**$30,371,090**
Pasivo													
Préstamo 1 - Masferrer	$0	$3,856,000	$5,735,800	$7,519,200	$8,001,200	$9,073,650	$10,628,100	$12,182,550	$13,724,950	$14,809,450	$16,351,850	$17,809,900	$19,545,100
Ingresos Diferidos	$3,198,187	$3,400,585	$3,602,984	$3,805,383	$3,859,272	$3,913,162	$3,967,051	$4,020,940	$4,074,830	$4,128,719	$4,182,608	$4,236,498	$4,290,387
Cuentas por pagar al Originador	$0	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603
Excedentes acumulados	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL PASIVO	**$3,198,187**	**$7,892,188**	**$9,974,387**	**$11,960,186**	**$12,496,075**	**$13,622,414**	**$15,230,754**	**$16,839,093**	**$18,435,382**	**$19,573,772**	**$21,170,061**	**$22,682,000**	**$24,471,090**
Patrimonio del Fondo													
Títulos de Participación	$3,384,000	$3,384,000	$3,384,000	$3,384,000	$5,384,000	$5,384,000	$5,384,000	$5,384,000	$5,384,000	$5,900,000	$5,900,000	$5,900,000	$5,900,000
TOTAL PATRIMNIO	**$3,384,000**	**$3,384,000**	**$3,384,000**	**$3,384,000**	**$5,384,000**	**$5,384,000**	**$5,384,000**	**$5,384,000**	**$5,384,000**	**$5,900,000**	**$5,900,000**	**$5,900,000**	**$5,900,000**
ACTIVO NETO	**$3,384,000**	**$3,384,000**	**$3,384,000**	**$3,384,000**	**$5,384,000**	**$5,384,000**	**$5,384,000**	**$5,384,000**	**$5,384,000**	**$5,900,000**	**$5,900,000**	**$5,900,000**	**$5,900,000**

Mes	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
Balance General												
Activo												
Caja y Bancos	$110,070	$111,485	$104,473	$120,434	$488,724	$175,889	$23,491	$495,320	$1,012,772	$1,192,165	$1,656,783	$2,483,059
Total Caja	**$110,070**	**$111,485**	**$104,473**	**$120,434**	**$488,724**	**$175,889**	**$23,491**	**$495,320**	**$1,012,772**	**$1,192,165**	**$1,656,783**	**$2,483,059**
Inversión en Inmuebles	$30,941,857	$31,719,788	$32,752,214	$32,647,505	$31,113,113	$29,467,233	$27,670,155	$23,428,903	$19,167,269	$14,931,242	$10,732,917	$6,407,044
Otros Activos (intereses de construcción)	$1,120,302	$1,274,495	$1,435,671	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$32,172,229**	**$33,105,768**	**$34,292,358**	**$32,767,939**	**$31,601,837**	**$29,643,122**	**$27,693,645**	**$23,924,223**	**$20,180,040**	**$16,123,407**	**$12,389,700**	**$8,890,104**
Pasivo												
Préstamo 1 - Masferrer	$21,292,350	$22,172,000	$23,304,700	$22,115,141	$20,805,082	$19,157,623	$17,510,164	$13,967,664	$10,425,163	$6,882,662	$3,340,162	$0
Ingresos Diferidos	$4,344,276	$4,398,166	$4,452,055	$4,242,351	$4,032,647	$3,822,943	$3,613,239	$3,107,167	$2,601,095	$2,095,024	$1,588,952	$1,082,881
Cuentas por pagar al Originador	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$635,603	$302,411	$262,406	$239,432
Excedentes acumulados	$0	$0	$0	-$125,155	-$246,495	-$348,046	-$440,360	-$161,211	$143,179	$468,310	$823,180	$1,192,791
TOTAL PASIVO	**$26,272,229**	**$27,205,768**	**$28,392,358**	**$26,867,939**	**$25,226,837**	**$23,268,122**	**$21,318,645**	**$17,549,223**	**$13,805,040**	**$9,748,407**	**$6,014,700**	**$2,515,104**
Patrimonio del Fondo												
Títulos de Participación	$5,900,000	$5,900,000	$5,900,000	$5,900,000	$6,375,000	$6,375,000	$6,375,000	$6,375,000	$6,375,000	$6,375,000	$6,375,000	$6,375,000
TOTAL PATRIMNIO	**$5,900,000**	**$5,900,000**	**$5,900,000**	**$5,900,000**	**$6,375,000**	**$6,375,000**	**$6,375,000**	**$6,375,000**	**$6,375,000**	**$6,375,000**	**$6,375,000**	**$6,375,000**
ACTIVO NETO	**$5,900,000**	**$5,900,000**	**$5,900,000**	**$5,774,845**	**$6,128,505**	**$6,026,954**	**$5,934,640**	**$6,213,789**	**$6,518,179**	**$6,843,310**	**$7,198,180**	**$7,567,791**

Mes	25 dic-27	26 ene-28	27 feb-28	28 mar-28
Balance General				
Activo				
Caja y Bancos	$4,606,429	$6,658,174	$8,665,128	$9,182,343
Total Caja	**$4,606,429**	**$6,658,174**	**$8,665,128**	**$9,182,343**
Inversión en Inmuebles	$4,329,849	$2,317,987	$496,025	$0
Otros Activos (intereses de construcción)	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$8,936,278**	**$8,976,161**	**$9,161,153**	**$9,182,343**
Pasivo				
Préstamo 1 - Masferrer	$0	$0	$0	$0
Ingresos Diferidos	$812,161	$541,440	$270,720	$0
Cuentas por pagar al Originador	$202,122	$158,639	$260,383	$0
Excedentes acumulados	$1,546,995	$1,901,082	$2,255,050	$2,807,343
TOTAL PASIVO	**$2,561,278**	**$2,601,161**	**$2,786,153**	**$2,807,343**
Patrimonio del Fondo				
Títulos de Participación	$6,375,000	$6,375,000	$6,375,000	$6,375,000
TOTAL PATRIMNIO	**$6,375,000**	**$6,375,000**	**$6,375,000**	**$6,375,000**
ACTIVO NETO	**$7,921,995**	**$8,276,082**	**$8,630,050**	**$9,182,343**

Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco 2

Mes		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sept-26	oct-26	nov-26
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)														
Utilidad Neta		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Ingresos Diferidos		$3,198,187	$202,399	$202,399	$202,399	$53,889	$53,889	$53,889	$53,889	$53,889	$53,889	$53,889	$53,889	$53,889
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$635,603	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$3,198,187**	**$838,001**	**$202,399**	**$202,399**	**$53,889**	**$53,889**	**$53,889**	**$53,889**	**$53,889**	**$53,889**	**$53,889**	**$53,889**	**$53,889**
Cambios en Inmuebles		($1,995,006)	($9,106,195)	($2,012,208)	($1,937,511)	($1,618,571)	($1,939,902)	($1,537,873)	($1,533,104)	($1,509,252)	($1,545,984)	($1,491,324)	($1,426,858)	($1,666,152)
Cambio en Otros Activos		$0	($78,976)	($32,784)	($45,906)	($54,936)	($60,038)	($69,041)	($80,117)	($91,158)	($100,854)	($109,875)	($120,626)	($131,797)
Efectivo en Actividades de Inversión		**($1,995,006)**	**($9,185,170)**	**($2,044,993)**	**($1,983,417)**	**($1,673,507)**	**($1,999,940)**	**($1,606,914)**	**($1,613,221)**	**($1,600,410)**	**($1,646,838)**	**($1,601,199)**	**($1,547,484)**	**($1,797,950)**
Cambio en Préstamo 1		$0	$3,856,000	$1,879,800	$1,783,400	$482,000	$1,072,450	$1,554,450	$1,554,450	$1,542,400	$1,084,500	$1,542,400	$1,458,050	$1,735,200
Participaciones vendidas a valor nominal		$3,384,000	$0	$0	$0	$2,000,000	$0	$0	$0	$0	$516,000	$0	$0	$0
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
Efectivo en Actividades Financieras		**$3,384,000**	**$3,856,000**	**$1,879,800**	**$1,783,400**	**$2,482,000**	**$1,072,450**	**$1,554,450**	**$1,554,450**	**$1,542,400**	**$1,600,500**	**$1,542,400**	**$1,458,050**	**$1,735,200**
Variación en Efectivo		$4,587,180	($4,491,169)	$37,206	$2,382	$862,383	($873,601)	$1,425	($4,882)	($4,120)	$7,551	($4,909)	($35,545)	($8,860)
Efectivo al inicio		$0	$4,587,180	$96,011	$133,217	$135,600	$997,982	$124,381	$125,806	$120,925	$116,804	$124,356	$119,446	$83,901
Efectivo al final	**1%**	**$4,587,180**	**$96,011**	**$133,217**	**$135,600**	**$997,982**	**$124,381**	**$125,806**	**$120,925**	**$116,804**	**$124,356**	**$119,446**	**$83,901**	**$75,041**

Mes		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		dic-26	ene-27	feb-27	mar-27	abr-27	may-27	jun-27	jul-27	ago-27	sept-27	oct-27	nov-27
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)													
Utilidad Neta		$0	$0	$0	($125,155)	($121,339)	($101,552)	($92,314)	$279,150	$304,390	$325,130	$354,871	$369,611
Cambios en Ingresos Diferidos		$53,889	$53,889	$53,889	($209,704)	($209,704)	($209,704)	($209,704)	($506,072)	($506,072)	($506,072)	($506,072)	($506,072)
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	($333,192)	($40,005)	($22,974)
Efectivo en Actividades de Operación		**$53,889**	**$53,889**	**$53,889**	**($334,859)**	**($331,043)**	**($311,256)**	**($302,018)**	**($226,922)**	**($201,682)**	**($514,133)**	**($191,206)**	**($159,435)**
				-55.7%									
Cambios en Inmuebles		($1,621,916)	($777,931)	($1,032,426)	$104,709	$1,534,392	$1,645,880	$1,797,078	$4,241,252	$4,261,634	$4,236,027	$4,198,325	$4,325,873
Cambio en Otros Activos		($144,195)	($154,193)	($161,175)	$1,435,671	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**($1,766,111)**	**($932,124)**	**($1,193,601)**	**$1,540,380**	**$1,534,392**	**$1,645,880**	**$1,797,078**	**$4,241,252**	**$4,261,634**	**$4,236,027**	**$4,198,325**	**$4,325,873**
Cambio en Préstamo 1		$1,747,250	$879,650	$1,132,700	($1,189,559)	($1,310,059)	($1,647,459)	($1,647,459)	($3,542,501)	($3,542,501)	($3,542,501)	($3,542,501)	($3,340,162)
Participaciones vendidas a valor nominal		$0	$0	$0	$0	$475,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**$0**
Efectivo en Actividades Financieras		**$1,747,250**	**$879,650**	**$1,132,700**	**($1,189,559)**	**($835,059)**	**($1,647,459)**	**($1,647,459)**	**($3,542,501)**	**($3,542,501)**	**($3,542,501)**	**($3,542,501)**	**($3,340,162)**
Variación en Efectivo		$35,029	$1,415	($7,012)	$15,961	$368,290	($312,835)	($152,399)	$471,829	$517,452	$179,393	$464,619	$826,276
Efectivo al inicio		$75,041	$110,070	$111,485	$104,473	$120,434	$488,724	$175,889	$23,491	$495,320	$1,012,772	$1,192,165	$1,656,783
Efectivo al final	**1%**	**$110,070**	**$111,485**	**$104,473**	**$120,434**	**$488,724**	**$175,889**	**$23,491**	**$495,320**	**$1,012,772**	**$1,192,165**	**$1,656,783**	**$2,483,059**

Mes		25 dic-27	26 ene-28	27 feb-28	28 mar-28	29 abr-28
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)						
Utilidad Neta		$354,204	$354,086	$353,968	$552,293	($1,347)
Cambios en Ingresos Diferidos		($270,720)	($270,720)	($270,720)	($270,720)	$0
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar		($37,309)	($43,484)	$101,744	($260,383)	$0
Efectivo en Actividades de Operación		**$46,175**	**$39,882**	**$184,992**	**$21,190**	**($1,347)**
Cambios en Inmuebles		$2,077,195	$2,011,862	$1,821,962	$496,025	$0
Cambio en Otros Activos		$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Inversión		**$2,077,195**	**$2,011,862**	**$1,821,962**	**$496,025**	**$0**
Cambio en Préstamo 1		$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones vendidas a valor nominal		$0	$0	$0	$0	($6,375,000)
Distribución de Utilidades		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($2,805,996)**
Efectivo en Actividades Financieras		**$0**	**$0**	**$0**	**$0**	**($9,180,996)**
Variación en Efectivo		$2,123,370	$2,051,744	$2,006,954	$517,215	($9,182,343)
Efectivo al inicio		$2,483,059	$4,606,429	$6,658,174	$8,665,128	$9,182,343
Efectivo al final	**1%**	**$4,606,429**	**$6,658,174**	**$8,665,128**	**$9,182,343**	**$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:

Participación			Accionista o Socio	Porcentaje
Cantidad de acciones	**Valor de la Acción**	**Monto del capital social**		
1,399,999	$1.00	US$1,399,999.00	Ricorp, S.A. de C.V.	99.99%
1	$1.00	US$1.00	Remo José Martín Bardi Ocaña	0.01%
1,400,000		US$1,400,000.00		100%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en el distrito de San Salvador Centro y Capital de la República, municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, a los dieciséis días del mes de octubre 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

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2025 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informas son los siguientes:

1) Información General

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0002-2021, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, Distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. La acción que complementa el capital social le pertenece al Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña, totalizando así los US$1,400,000.00 del capital social. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

2) Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2025 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General Ordinaria de Accionistas	1

3) Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

Directores período 2025-2028	
Propietarios:	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	(Vacante)[3]
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Suplentes:	
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Enrique Oñate Muyshondt
Director:	Miguel Ángel Siman Dada
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Santiago Andrés Siman Miguel

[3] En virtud del sensible fallecimiento del Doctor Enrique Borgo Bustamante en agosto 2025, la plaza de Director que ocupaba en la Junta Directiva se mantiene vacante hasta que se realice el correspondiente llamamiento conforme al pacto social.

De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día 13 de febrero de 2025 por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciada Ludina Adriana Navas Flores, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número cero uno/dos mil veinticinco, en la que se acordó elegir a la Junta Directiva para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 14 de febrero de 2025.

La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2025, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 17 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2025	09/01/2025	JD-10/2025	12/06/2025
JD-02/2025	13/02/2025	JD-11/2025	12/07/2025
JD-03/2025	17/02/2025	JD-12/2025	14/08/2025
JD-04/2025	25/02/2025	JD-13/2025	11/09/2025
JD-05/2025	13/03/2025	JD-14/2025	09/10/2025
JD-06/2025	25/03/2025	JD-15/2025	13/11/2025
JD-07/2025	10/04/2025	JD-16/2025	04/12/2025
JD-08/2025	02/05/2025	JD-17/2025	12/12/2025
JD-09/2025	15/05/2025		

En cumplimiento con la NRP-17, Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, las Políticas de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora regulan lo siguiente:

- Política de Nombramiento de los Miembros de la Junta Directiva, establece los requisitos que todos los miembros deben cumplir, los cuales son conformes con lo que estipula el Código de Comercio, la Ley de Titularización de Activos y demás normativa aplicable a la entidad y el pacto social vigente. Se establece un Programa de Inducción para los nuevos miembros, así como sus derechos y obligaciones dentro de la Sociedad.
- Política de Rotación o Permanencia de los Miembros de la Junta Directiva establece que: (i) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de los Comités de Apoyo, de los Comités de Junta Directiva atenderán a lo dispuesto por la Junta Directiva en la sesión correspondiente. (ii) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de la Junta Directiva atenderán lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.

- Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.

En el año 2025, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de prevención de lavado de dinero y activos, gobierno corporativo y riesgos.

Por último, se confirma que la Junta Directiva no ha llevado a cabo operaciones con otras partes vinculadas.

4) Alta Gerencia

A la fecha, los miembros de la Alta Gerencia son:

Cargo	Nombre
Director Ejecutivo	Remo José Martín Bardi Ocaña
Gerente de Estructuración de Emisiones	Julio Enrique Rivas Sandoval
Gerente Legal	Claudia Elizabeth Arteaga Montano
Gerente de Operaciones	Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Gerente de Negocios	Rolando Gerardo Napoleón Duarte Westerhausen
Oficial de cumplimiento	José Luis Hernández Mina

La Política de selección de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A. atiende a los criterios de contratación de personal de la sociedad, de acuerdo con los perfiles autorizados por Junta Directiva y a lo establecido en el pacto social.

Para 2025, se informa que se han cumplido las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

5) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Auditoría	Director Ejecutivo, quién preside.	Remo José Bardi Ocaña
	Director de la sociedad	Enrique Oñate Muyshondt
	Director de la sociedad	Juan Alberto Valiente Álvarez

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Auditoría, durante 2025 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2025	08/01/2025
CA-02/2025	09/04/2025
CA-03/2025	09/07/2025
CA-04/2025	03/10/2025
CA-05/2025	11/11/2025
CA-06/2025	03/12/2025

En el desarrollo de las funciones como Comité de Auditoría sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales presentados por el Auditor Interno de la entidad, así como el contenido de notas de auditoría remitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero respecto a temas de Lavado de Dinero, de la gestión integral de riesgos y auditoría. Para el año 2025, no se conocieron aspectos corporativos.

6) Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Riesgos	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Jefe de Riesgos	Alberto David Cortez Villalta

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2025 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01-2025	08/01/2025
CR-02-2025	11/02/2025
CR-03-2025	09/04/2025
CR-04-2025	11/06/2025
CR-05-2025	09/07/2025
CR-06-2025	03/10/2025
CR-07-2025	11/11/2025

En el desarrollo de las funciones como Comité de Riesgos sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales y de riesgos operativos presentados por el

encargado de la Unidad de Riesgos y posteriormente se informó de los mismos a la Junta Directiva. Para el año 2025, no se conocieron aspectos corporativos.

7) Gobierno Corporativo y estándares éticos

En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2025 los empleados y funcionarios de Ricorp Titularizadora han cumplido con las Políticas de Manejo de Conflictos de Interés, contenidas en la "Política de Ética y Conducta" de dicha entidad.

Por lo tanto, no han incurrido en situaciones que supongan un conflicto de interés, ni que generen un compromiso personal o para la Titularizadora que reste objetividad en la toma de decisiones. Asimismo, no han participado en actividades incompatibles con las funciones que realizan dentro de la sociedad, cumpliendo efectivamente con los estándares éticos de conducta que se exigen en la Sociedad y con lo estipulado en la Política y demás normativa aplicable.

Asimismo, se hace constar que durante el mes de noviembre 2025, se hizo la actualización de dicha política para incluir La modificación consiste en incorporar dentro del apartado 6.9 de "Establecimiento de Comités" del Código de Gobierno Corporativo un inciso que regule la designación de un enlace operativo con los diversos Comités y con la Junta Directiva. La principal responsabilidad de dicho enlace será velar porque se incorporen en las agendas de Comité y en su caso de Junta Directiva, los temas relativos las funciones y responsabilidades que cada uno de dichos órganos debe cumplir de acuerdo a la normativa aplicable. En dicha modificación, se aprobó la designación del Director Ejecutivo como enlace con la Junta Directiva, y a la Gerente de Operaciones como enlace con el Comité de Auditoría.

El Código de Conducta se mantiene sin cambios.

8) Transparencia y revelación de información

Ricorp Titularizadora cuenta con mecanismos efectivos para dar atención a los clientes. Todos ellos pueden contactarse con miembros del Equipo de la Sociedad por cualquier medio de correo electrónico, llamadas telefónicas o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

Anexo 9: Clasificación de Riesgo

Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Clasificadora de Riesgo
Informe de Clasificación
Contacto:
José Andrés Morán
jandres@zummaratings.com
Aldo José Martínez Gómez
amartinez@zummaratings.com
(503) 2275-4853

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO DOS.

San Salvador, El Salvador **Comité de Clasificación Ordinario: 5 de noviembre de 2025**

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTIZ DOS.	*(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 Dos (FTIRTIZ DOS).
Originador:	Desarrolladora Pescara, 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 Dos (VTRTIZ DOS).
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 30.06.25** ----------
Activos: -- Utilidad: -- Ingresos: --

Historia de la Clasificación: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTIZ DOS → Nivel 2.sv (05.11.25).

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 auditados al 31 de diciembre de 2022, 2023 y 2024 y no auditados al 30 de junio de 2024 y 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 de Valores 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 Dos (VTRTIZ DOS).

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 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 Dos (FTIRTIZ DOS), posterior a efectuar la redención de los títulos valores de participación, considera rendimientos prioritarios a ser repartidos bajo una prelación de pagos entre aquellos tenedores de la emisión VTRTIZ DOS con serie de números y aquellos con serie de letras, destacando que estos últimos tienen una posición preferente.

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.

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 DOS 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:

- **Fondo de Titularización orientado al desarrollo del proyecto inmobiliario Valto Ignis:** El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Valto Ignis para su operación y venta, entre otros y producto de ello generar rentabilidad a través de dividendos a ser distribuidos conforme con la política de dividendos del Fondo de Titularización.

  El Proyecto Valto Ignis tendrá un total de área construida de 31,684.11 m^2, estará ubicado Cantón San Antonio Abad, correspondiente a la ubicación geográfica de San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador. Comprenderá la construcción y comercialización de dos torres de apartamentos de 13 niveles, 105 unidades por torre para totalizar 210 apartamentos, más 4 niveles de semi sótanos por torre con capacidad de estacionamiento conjunta de 411 vehículos.

  Cabe señalar que el Proyecto recibió el permiso de construcción el 13 de octubre de 2025, y a la fecha de emisión de este informe, se encuentra en etapa de terracería. El desarrollo se ejecutará en dos fases, con un intervalo entre la torre 1 y la torre 2 de cuatro meses, estimando el inicio de entrega de apartamentos en el primer semestre de 2027.
- **Perfil del Originador:** Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V. (en adelante Desarrolladora Pescara) fue constituida el 26 de octubre de 2022, bajo las leyes y jurisdicción de la República de El Salvador, por un tiempo indeterminado. La actividad principal de la entidad es el desarrollo de proyectos inmobiliarios de naturaleza industrial, comercial y de cualquier índole para su venta y explotación. Cabe señalar que Desarrolladora Pescara es un vehículo especial que Calidad Inmobiliaria (CI), brazo inmobiliario de Grupo Entero, decidió utilizar para desarrollar el Proyecto Valto Ignis. En esa línea, los accionistas del Originador forman parte de CI, y este último a su vez, forma parte de Grupo Entero, conglomerado con más de dos décadas de experiencia que integra las áreas de desarrollo, construcción, inversión y servicios complementarios, brindando soporte estratégico y financiero a sus operaciones.
- **Desarrollador del Proyecto:** Calidad Inmobiliaria, S.A. de C.V. (una empresa que forma parte de CI) fue constituida en 2010 y está especializada en el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios, con operaciones en El Salvador.

  CI ha mantenido una estrategia de expansión gradual, basada en la ejecución de proyectos verticales y de uso mixto, la incorporación de criterios de sostenibilidad y eficiencia constructiva, y la diversificación de su portafolio de desarrollos. Durante este período, CI ha conceptualizado, construido y comercializado múltiples proyectos tanto en Guatemala como en El Salvador con más de 639,000 m^2 de construcción desarrollados.

  Su tesis de inversión se fundamenta en la identificación y desarrollo de los denominados "Nodos de Desarrollo", un enfoque que prioriza la adquisición estratégica de terrenos con alto potencial de valorización para futuros proyectos.
- **Aspectos técnicos relacionados con el proyecto:** El proyecto contará con cinco modelos diferentes de apartamentos en cada torre: PIGRA A (56 y 60 m^2), PIGRA B (60 m^2), FLAMMA 77 (77 m^2), FLAMMA 79 (79 m^2) y LUCERNA (89 m^2) con características particulares de precio, disponibilidad de parqueos y tamaño.

  Valto Ignis dispondrá de un área verde recreativa de 3,359.57 m^2 (mayor a la mínima normada de 2,310 m^2) equipada con juegos infantiles, área pet friendly y senderos. El área de amenidades estará distribuida en el nivel 1 y nivel de azotea de cada torre. El nivel 1 contará con área de buzones, administración, co-working, salón de reuniones; mientras que en la azotea dispondrá de área de barbacoa y terraza.
- **Estado actual de la comercialización de las unidades:** La comercialización será ejecutada por Calidad Inmobiliaria, S.A. de C.V., 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 DOS.

  Al 1 de octubre de 2025, el Proyecto Valto Ignis registró un avance comercial favorable, el 73.8% de las unidades que conforman el proyecto ya cuentan con promesa de compraventa, destacando la colocación del 100% de los apartamentos de la Torre 1; mientas que de la Torre 2 se ha colocado el 49.5% de las unidades. Se destaca que el proceso constructivo del Proyecto ya ha iniciado y se encuentra en sus primeras fases, por lo que el desempeño en la comercialización evidencia una fuerte demanda del mercado objetivo y constituye un indicador positivo de viabilidad comercial.
- **Trayectoria comprobada del constructor:** Construcciones Nabla, S.A. de C.V. es una sociedad constituida bajo las leyes y jurisdicción de la República de 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.

En opinión de Zumma Ratings, la experiencia técnica y trayectoria comprobada de Construcciones Nabla en el sector constituye un factor positivo para la adecuada ejecución y culminación del proyecto.

- **Prelación de Pagos:** Todo pago se hará por la Titularizadora (sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida), con cargo al FTIRTIZ DOS, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada 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 DOS se pagará en el siguiente orden de prelación: i) deuda tributaria, ii) obligaciones a favor de los Tenedores de Valores emitidos con cargo al FTIRTIZ DOS, iii) saldos adeudados a terceros, iv) comisiones de gestión a favor de la Titularizadora y v) cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
- **Póliza de seguro como mitigante ante eventos adversos:** 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. Al respecto, se destaca que el proyecto Valto Ignis cuenta con una póliza de Seguro Todo Riesgo Construcción (CAR) contratado con MAPFRE Seguros El Salvador, S.A. (calificación de AAA.sv por otra agencia). Dicha póliza presenta las siguientes coberturas: daños materiales causados directamente por terremoto, erupción volcánica, huracán y tempestades, derrumbes y deslizamiento de tierra, entre otros. La vigencia de la póliza es del 28 de abril de 2025 al 2 de mayo de 2028.
- **Política de Pago de Dividendos – Instrumentos de renta variable:** Ricorp, con cargo al FTIRTIZ DOS, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. Una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad y finalizada la comercialización del proyecto Valto Ignis, el FTIRTIZ DOS 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 DOS. 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 la Política de Distribución de Dividendos.
- **Mezcla financiera alineada con la naturaleza del proyecto a desarrollarse:** La estructura financiera que tendrá el FTIRTIZ DOS para desarrollar el proyecto es alrededor de 58.0% deuda bancaria, 26.7% flujos internos y 15.3% capital. De forma preliminar, la deuda bancaria reflejará un plazo de 27 meses, con un período de gracia de 15 meses, donde el Fondo únicamente pagará intereses, alineado con la conclusión de la edificación de la Torre 1 y el inicio de la etapa operativa del Proyecto. En ese sentido, se valora de forma positiva el perfil de las condiciones crediticias, 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.
- **Endeudamiento elevado inicialmente, explicado por la fase de construcción:** En la fase de desarrollo del Proyecto Valto Ignis, la evolución de la deuda del Fondo de Titularización se encuentra determinada por los desembolsos parciales para avance de obra; así como por el periodo de gracia en la etapa constructiva y por la amortización del principal durante la etapa de operación. De esta manera, la relación deuda/patrimonio muestra un comportamiento ascendente en los primeros 15 meses del Proyecto, alcanzando el nivel máximo de 3.9 veces en el mes 15 (febrero 2027) y posteriormente se reduciría de manera progresiva con los repagos de la deuda hasta la cancelación total del préstamo en el mes 24 (noviembre 2027). De manera similar, por la naturaleza del Proyecto, el modelo financiero muestra un apalancamiento financiero (deuda/EBITDA) elevado en los primeros meses de la etapa operativa, ubicándose en 524.3 veces en el mes 16 (marzo 2027) con una consiguiente reducción importante, mes a mes, por las amortizaciones significativas de capital alineadas con la venta de los apartamentos y enmarcada dentro de su política de financiamiento al mostrar una relación Deuda/Patrimonio Autónomo inferior al 100% en el periodo proyectado (máximo 200%).
- **Retornos proyectados:** De conformidad con el perfil del proyecto, el FTIRTIZ DOS no registrará montos en las cuentas del estado de determinación de excedentes en la etapa preoperativa (primeros 15 meses) debido a que el proyecto estará en la fase constructiva. A partir del mes 16 (marzo 2027) comenzará a exhibir valores de ingresos y gastos. Una vez finalizado el proceso de escrituración de todos los apartamentos, se tiene previsto que los excedentes acumulados totalicen cerca de US$2.8 millones.

  Asimismo, se destaca que los excedentes a distribuir representarían el 44.0% del importe de los títulos valores a colocarse; mientras que la tasa interna de retorno anual de los títulos será de 18.4%.

  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 5.0% 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 todos los tenedores de las participaciones conforme a la política de distribución de dividendos. 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 inmobiliario, Zumma Ratings concluye que algunas variables relevantes que determinarán si el desempeño real del Proyecto Valto Ignis será similar a las 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. Asimismo, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son razonables.

Fortalezas
1. Reconocimiento del grupo inmobiliario detrás del proyecto de desarrollo.
2. La transferencia de un activo subyacente real.
3. Alto nivel de colocación en preventa, consistente con la dinámica de los proyectos inmobiliarios de este tipo, lo que refleja una sólida aceptación en el mercado.

Debilidades
1. Elevada posición de apalancamiento requerido en la fase inicial del Proyecto, inherente a este tipo de desarrollos inmobiliarios.

Oportunidades
1. Entorno favorable que impulsa al sector inmobiliario habitacional.
2. Alta demanda de viviendas y apartamentos en el mercado inmobiliario.

Amenazas
1. Factores externos que puedan retrasar la comercialización o venta de los apartamentos.
2. Incremento en los costos de los materiales y suministros para la construcción.

ENTORNO ECONÓMICO

El PIB de la economía salvadoreña registró un crecimiento interanual del 2.3% al primer trimestre de 2025, de acuerdo con el Banco Central de Reserva (BCR) reflejando una desaceleración con respecto al mismo período de 2024 (3.8%). Los sectores económicos que se han contraído fueron administración pública/defensa y actividades artísticas/entretenimiento. A pesar de lo anterior, el sector construcción fue el principal motor que lideró la expansión económica, con una variación en su PIB del 17.3%.

Por su parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM) prevén que la economía salvadoreña crecerá en torno al 2.5% y 2.7%, respectivamente para 2025. Dentro de las variables que impulsarían la actividad económica para el corto plazo destacan la expansión acelerada en el flujo de remesas familiares, el impulso por los diversos proyectos de construcción 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 el nivel de endeudamiento público, los retos domésticos para atraer inversión extranjera directa; así como las políticas en materia comercial (aranceles) que implementa actualmente el Gobierno de Estados Unidos.

El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (economía dolarizada); en ese sentido, según datos de la Secretaría Ejecutiva del Consejo Monetario Centroamericano (SECMCA), cerró con un índice de inflación de -0.18% al 30 de junio de 2025 (1.48% en similar período de 2024). Lo anterior lo ubica por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (1.82%). Por otra parte, la factura petrolera de El Salvador registró un monto acumulado de US$1,128 millones durante el primer semestre de 2025, observando una contracción interanual de -9.1%, derivada de la fluctuación de precios en el mercado de materias primas.

En otros aspectos, la balanza comercial registró un déficit acumulado de US5,263.3 millones a junio de 2025 producto de la mayor importación de bienes. Mientras que el volumen de exportaciones reflejó un aumento interanual del 6.5%, asociado con la evolución de los sectores de industria manufacturera (incluyendo actividades de maquila); seguido del sector de agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. En el análisis se incorpora, el endurecimiento en la política comercial del principal destino de exportación de El Salvador, Estados Unidos, particularmente con el alza de aranceles.

Durante el primer semestre de 2025, el comportamiento de las remesas familiares mantiene su dinámica de crecimiento acelerado; registrando un flujo acumulado de US$4,837.7 millones. Dicho importe, representó una expansión de 17.9% con respecto al mismo período de 2024, siendo el mayor crecimiento interanual a dicho mes en los últimos tres años.

La deuda pública (incluyendo la deuda previsional) totalizó US$33,005 millones a junio de 2025 de acuerdo con datos del BCR, reflejando un incremento interanual del 6.9%. Cabe destacar que durante los últimos dos años, se han ejecutado una serie de medidas para aliviar el 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.

Asimismo, se señala que el Directorio Ejecutivo del FMI aprobó un acuerdo de 40 meses para El Salvador bajo el Servicio Ampliado del Fondo (SAF), con un acceso equivalente a US$1,400 millones. Dicho programa tiene como objeto impulsar las perspectivas de crecimiento y resiliencia del país, mediante el fortalecimiento de las finanzas públicas, la acumulación de reservas externas y financieras, entre otros. En seguimiento con el acuerdo, el Directorio concluyó la primera revisión en fecha 27 de junio de 2025, reflejando un buen desempeño del programa y el cumplimiento de metas fiscales y de reservas; permitiendo un desembolso inmediato de US$118 millones (alcanzando un acumulado de US$231 millones desde su aprobación).

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador (GOES) mantiene calificación B- con perspectiva Estable al cierre del segundo trimestre de 2025 por Standard & Poor's.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto Valto Ignis 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 Ricorp 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 DOS adquirirá a título oneroso un inmueble ubicado en Cantón San Antonio Abad, correspondiente a la ubicación geográfica de San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador; inmueble en el cual se desarrollará el Proyecto Valto Ignis.

A través de un Contrato de Compraventa, el Fondo de Titularización se integrará con el inmueble a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho inmueble se llevará a cabo el Proyecto Valto Ignis que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos, ubicados en el distrito San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador conforme a las características generales señaladas en la documentación legal para el proceso de titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

El Proyecto Valto Ignis podrá desarrollar construcciones o mejoras que sean necesarias. Para el desarrollo de este proceso de construcción, Ricorp 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 la construcción 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 DOS, 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 Pescara, S.A. de C.V., en calidad de Originador, manifiesta entre otros aspectos, que es dueña y actual poseedora de un Inmueble ubicado en Cantón San Antonio Abad, correspondiente a la ubicación geográfica de San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador e inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador; inmueble en el cual se desarrollará el Proyecto Valto Ignis.

El mismo, se encuentra valuado en US$1,000,000.00 y, por ende, a través de dicho instrumento, vende por ese valor el referido inmueble al FTIRTIZ DOS; Fondo a ser administrado por Ricorp Titularizadora, S.A. Una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera 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$1,000,000.00, quedando habilitada Ricorp para pagar al Originador dicha cantidad.

Finalmente, por medio del Contrato de Compraventa y de conformidad al artículo 667 del Código Civil, Desarrolladora Pescara S.A. de C.V. hace para el FTIRTIZ DOS la tradición del dominio, posesión y demás derechos que le corresponden a su representada sobre el inmueble que enajena, así como la entrega del mismo.

Contrato de Cesión de Derechos
Mediante el denominado Contrato de Cesión de Derechos, Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V., 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 Valto Ignis 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 del referido instrumento legal, Desarrolladora Pescara, S.A. de C.V. cede a título oneroso y de forma irrevocable y exclusiva los derechos antes referidos por un monto de hasta USD$585,750.19 al FTIRTIZ DOS. 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$471,950.31; ii) Por la cesión de los derechos de dominio sobre los permisos hasta USD$113,799.88. Dichos montos se pagarán ya sea: a) en hasta USD$20,000.00 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTIZ DOS; 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 DOS.

Cabe precisar que la entrega de los Valores de Titularización y/o efectivo, según corresponda, será realizada una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Administración de Activos Titularizados
La administración del FTIRTIZ DOS 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 DOS, 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 DOS 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 administradora del FTIRTIZ DOS, 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 Valto Ignis. El Constructor podrá ser reemplazado en cualquier momento, según lo estipulado en la política de contratación del Constructor, sin necesidad de modificar el Contrato de Titularización.

Cuentas Bancarias del FTIRTIZ DOS

Cuenta Colectora
Es la o las cuentas corrientes que podrán ser abiertas de titularidad singular del FTIRTIZ DOS 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 Valto Ignis. 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 DOS, que servirán para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del Proyecto Valto Ignis y para capital de trabajo.

Cuenta Discrecional
Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del FTIRTIZ DOS 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 DOS 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 DOS, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: Primero, el pago de Deuda Tributaria. Segundo, pagos a favor de los Acreedores Financieros. Tercero, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. Cuarto, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de titularización. Quinto, constitución de 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 DOS.
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 DOS o disponible en la caja del FTIRTIZ DOS, 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 FTIRTIZ DOS, del Proyecto Valto Ignis; así como sus distintas construcciones o mejoras y para su operatividad; y/o iii) cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores de Valores.

Política de Financiamiento
El FTIRTIZ DOS, 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 Valto Ignis y cualquier nueva construcción o mejoras; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

El FTIRTIZ DOS podrá adquirir deuda con Acreedores Financieros, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo equivalente al 200.00% del Valor del Patrimonio Autónomo (sumatoria de todos los activos que lo conforman) al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; Asimismo, dicha Junta podrá autorizar dar en garantía los activos del FTIRTIZ DOS. En ningún caso, el plazo del crédito podrá ser mayor al plazo de la emisión (28 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 DOS, pagará dividendos, según la prelación de pagos establecida. Una vez cancelado el financiamiento bancario en su totalidad y finalizada la comercialización del proyecto Valto Ignis, el FTIRTIZ DOS 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 DOS.

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 DOS 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.

Al respecto, se destaca que el proyecto Valto Ignis cuenta con una póliza de Seguro Todo Riesgo Construcción (CAR) contratado con MAPFRE Seguros El Salvador, S.A. (calificación de AAA.sv por otra agencia). Dicha póliza presenta las siguientes coberturas: daños materiales causados directamente por terremoto, erupción volcánica, huracán y tempestades, derrumbes y deslizamiento de tierra, entre otros. La vigencia de la póliza es del 28 de abril de 2025 al 2 de mayo de 2028.

Política de Valuación de Inmuebles
Una vez los inmuebles se integren al FTIRTIZ DOS, 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 DOS 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 DOS, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca. Además, deberán contar con autorización vigente en la especialización correspondiente para la valuación del tipo de inmueble de que se trate, debiendo los peritos contratados, hacer constar mediante declaración jurada, que cuentan con experiencia comprobada en el tipo de inmueble a valorar y que guardan relación de independencia respecto de la Titularizadora, su Conglomerado Financiero o Grupo Empresarial y de los Fondos de Titularización que administra, así como del Originador, de la constructora y del Representante de Tenedores, a fin de minimizar el posible surgimiento de conflictos de interés.

Política de Liquidez
El Fondo de Titularización deberá mantener en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a seis meses, un mínimo del 1.0% del valor del Activo Neto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTIZ DOS)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Izalco Dos (FTIRTIZ DOS).
Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTIZ DOS.
Originador: Desarrolladora Pescara, 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 Dos (VTRTIZ DOS).
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 FTIRTIZ DOS, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.
Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.
Tasa de Interés: Los títulos de emisión son de renta variable, no pagarán intereses. Los retornos estarán en función de la Política de Distribución de Dividendos.
Plazo de la emisión: Hasta veintiocho 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 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 FTIRTIZ DOS, 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 Valores de Titularización podrán ser redimidos total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la SSF, a la BVES, a Cedeval y al Representante de Tenedores.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora.
Ricorp Titularizadora, S.A. es una firma salvadoreña autorizada para estructurar, constituir y administrar fondos de titularización. Con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la SSF autorizó a Ricorp Titularizadora, S.A. para iniciar operaciones; mientras que la compañía recibió la autorización de la BVES como emisor de valores, en sesión No. JD 03-/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.

Las principales actividades de la compañía se resumen en realizar el análisis para determinar la factibilidad financiera y legal de los activos a titularizar, llevar a cabo el proceso de titularización para su posterior emisión y colocación en el mercado bursátil, y finalmente administrar el Fondo de Titularización de acuerdo con los contratos suscritos, las normas y leyes establecidas para el mercado de valores.

Gobierno Corporativo
Ricorp es una entidad supervisada por la 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	
Director Presidente	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Director Vicepresidente	Manuel Roberto Vieytez Valle
Director Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director Propietario	Víctor Miguel Silhy Zacarías
Director Propietario	Ramón Arturo Álvarez López
Director Propietario	(Vacante)
Director Propietario	Francisco Javier E. Duarte Schlageter
Director Suplente	José Miguel Carbonell Belismelis

Junta Directiva de Ricorp Titularizadora	
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; además, se encuentran en constante capacitación sobre nuevas metodologías, normativas y leyes en el mercado. Adicionalmente, la estructura de gobernanza y la gestión de riesgos está alineada con los parámetros y los aspectos regulatorios vinculados con la titularización de activos.

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 Pescara, S.A. de C.V. (en adelante Desarrolladora Pescara) fue constituida el 26 de octubre de 2022, bajo las leyes y jurisdicción de la República de El Salvador, por un tiempo indeterminado. La actividad principal de la entidad es el desarrollo de proyectos inmobiliarios de naturaleza industrial, comercial y de cualquier índole para su venta y explotación.

Calidad Inmobiliaria (en adelante CI) es el brazo inmobiliario de Grupo Entero, CI es un desarrollador inmobiliario, especializado en proyectos residenciales, industriales, comerciales y de oficinas que opera en Guatemala y en El Salvador.

Desarrolladora Pescara es un vehículo especial que CI decidió utilizar para desarrollar el Proyecto Valto Ignis. La estructura accionaria de Desarrolladora Pescara es la siguiente:

Entidad	Domicilio	%
Almería Intercontinental Inc.	Panamá	50%
Almonedas Intercontinental, S.A.	Panamá	50%

En línea con lo anterior, los accionistas del Originador forman parte de CI, y este último a su vez, forma parte de Grupo Entero, conglomerado con más de dos décadas de experiencia que integra las áreas de desarrollo, construcción, inversión y servicios complementarios, brindando soporte estratégico y financiero a sus operaciones. Por otra parte, el órgano de administración de la sociedad está conformado por:

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

Desarrollador.
Calidad Inmobiliaria, S.A. de C.V. (una empresa que forma parte de CI) fue constituida en 2010 y está especializada en el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios, con operaciones en El Salvador.

En términos de estructura corporativa, Calidad Inmobiliaria, S.A. de C.V. cuenta con el siguiente directorio:

Nombre	Cargo
Oscar López	COCEO
Oliver Leonowens	COCEO
José Alejandro Gerardo Bellegarrigue	Gerente País El Salvador

El modelo de negocio de CI comprende las etapas de planificación, diseño, construcción y comercialización de inmuebles, abarcando los segmentos residencial, corporativo, comercial, industrial y médico-hospitalario, orientados a atender distintas necesidades del mercado regional.

CI ha mantenido una estrategia de expansión gradual, basada en la ejecución de proyectos verticales y de uso mixto, la incorporación de criterios de sostenibilidad y eficiencia constructiva, y la diversificación de su portafolio de desarrollos. Durante este período, CI ha conceptualizado, construido y comercializado múltiples proyectos tanto en Guatemala como en El Salvador. Un resumen general de su historial de proyectos se presenta a continuación:

Proyectos	m^2	Unidades	Proyectos
Industriales	334,000	281	9
Vivienda	72,000	291	7
Corporativos	203,000	569	7
Médico	30,000	162	1

Asimismo, CI ha ejecutado diversos proyectos bajo esquemas de capital privado, consolidando experiencia en la gestión integral de inversiones inmobiliarias. Su tesis de inversión se fundamenta en la identificación y desarrollo de los denominados “Nodos de Desarrollo”, un enfoque que prioriza la adquisición estratégica de terrenos con alto potencial de valorización para futuros proyectos.

Empresa Constructora.
Construcciones Nabla, S.A. de C.V. es una sociedad constituida bajo las leyes y jurisdicción de la República de 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.

En fecha 11 de abril de 2025, el Originador (Desarrolladora Pescara) suscribió con Construcciones Nabla un contrato de servicios de obra civil, mediante el cual esta última asume la ejecución constructiva del Proyecto Valto Ignis. En opinión de Zumma Ratings, la experiencia técnica y trayectoria comprobada de Construcciones Nabla en el sector constituye un factor positivo para la adecuada ejecución y culminación del proyecto.

Supervisor de Obra.
Desarrolladora Pescara ha designado a la Ing. Elia Margarita Marciano Segura como supervisora de obra del Proyecto Valto Ignis. Profesional en Ingeniería Civil, cuenta con más de 35 años de experiencia en la coordinación técnica y supervisión de proyectos de construcción, con participación en iniciativas promovidas por organismos internacionales y entidades privadas, entre ellas la Oficina de las Naciones Unidas de Servicios de Proyectos (UNOPS), Banco Cuscatlán de El Salvador y Grupo Monelca, entre otros. Adicionalmente, su trayectoria incluye la coordinación y supervisión de proyectos residenciales (viviendas y apartamentos), naves y plantas industriales, centros comerciales y oficinas, así como infraestructura pública, aportando un respaldo técnico relevante para el desarrollo del proyecto en análisis.

Empresa Comercializadora.
Para el Proyecto Valto Ignis, la comercialización será tercerizada, dicha función será ejecutada por Calidad Inmobiliaria, S.A. de C.V., 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 DOS.

Al 1 de octubre de 2025, el Proyecto Valto Ignis registró un avance comercial favorable, alcanzando un nivel de colocación del 100.0% en la Torre 1, equivalente a 105 unidades bajo estatus de Promesa de Compraventa (PCV). En el caso de la Torre 2, el avance es del 49.5%, considerando unidades en estatus de PCV y reservadas; representando 52 de las 105 unidades. Se destaca que el proceso constructivo del Proyecto ya ha iniciado y se encuentra en sus primeras fases, por lo que el desempeño en la comercialización evidencia una fuerte demanda del mercado objetivo y constituye un indicador positivo de viabilidad comercial. Además, el 73.8% de las unidades que conforman el proyecto ya cuentan con promesa de compraventa.

ANÁLISIS DEL SECTOR

El sector construcción registró un crecimiento interanual del 36.4% al 31 de julio de 2025, según datos del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) publicados por el BCR. De esta manera, se posiciona como el sector de mayor dinamismo en la economía, con una evolución favorable en los últimos cuatro años, a excepción de 2024 en el que decreció a una tasa interanual del 6.2% explicado por una ralentización en la ejecución de proyectos inmobiliarios. Pese a ello, el IVAE del sector construcción mostró un crecimiento promedio en dichos años del 18.2%.

En términos de generación de empleo, el sector construcción tiene un efecto relevante sobre la economía salvadoreña y un efecto multiplicador; de acuerdo con Casalco, por cada creación de un empleo directo, se crean 3 empleos indirectos; además el sector expande la cadena de valor al activar manufacturas de insumos (materiales de construcción), canteras, transporte y logística, servicios financieros y de seguros; así como en la ejecución de diversos proyectos de desarrollo inmobiliario, incluyendo oficinas, complejos residenciales (principalmente en edificaciones verticales) y centros comerciales.

En opinión de Zumma Ratings, el sector inmobiliario continuará con su expansión en 2025, 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 inmueble que será destinado para el desarrollo el Proyecto Valto Ignis 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 20 de octubre de 2025, muestra la utilización del método comparativo (o de mercado), a través de los cuales se determinó por US$1,000,000.00 el valor de mercado del terreno.

Estudio de Mercado
De conformidad con el marco normativo, el estudio de factibilidad técnico-económico del FTIRTIZ DOS identifica una demanda creciente de vivienda vertical en la zona metropolitana de San Salvador, impulsada por la escasez de terrenos para proyectos horizontales, el aumento del tráfico urbano y la preferencia por residencias próximas a centros de trabajo y servicios. Se estima una demanda potencial de 27,051 hogares con ingresos familiares entre US$2,500 a 4,000 mensuales, correspondiente al segmento B del mercado (clase media-alta). El cliente objetivo abarca profesionales de 29 a 55 años, tanto residentes como inversionistas (60% de la demanda esperada). El proyecto presenta una absorción sólida reflejado en el 73.8% de las unidades ya reservadas con promesa de compraventa, evidenciando alta aceptación y potencial de colocación sostenida en el corto y mediano plazo.

En lo que respecta al análisis de precios del proyecto Valto Ignis, revela que su posicionamiento se orienta al segmento medio-alto, con un público que posee acceso al crédito hipotecario y capacidad de pago sostenida. Los precios de los apartamentos se determinan según tipología, tamaño, nivel y vista, aplicando ajustes graduales en la preventa de hasta un 4 % entre fases. Este comportamiento está alineado con las condiciones de mercado donde el 80% de las transacciones inmobiliarias se consideran de inversión, y los atributos más valorados son la ubicación, seguridad y accesibilidad a servicios.

Por su parte, la competencia directa de Valto Ignis está conformada por desarrollos verticales en Escalón, Masferrer Norte y San Antonio Abad, donde predominan proyectos "por construir" orientados al mismo nicho de clase media-alta. Los precios de suelo por metro cuadrado de superficie en la zona (US$70/m² a US$150/m²) muestran variaciones según accesos, factibilidad de servicios y conectividad, factores en los que Valto Ignis obtuvo puntuación superior (95% del índice ponderado). Su localización estratégica, diseño moderno y amenidades diferenciadas (coworking, rooftop, gimnasio, piscina) le otorgan ventaja competitiva frente a la oferta actual, aún limitada en propuestas integrales de este tipo.

Ubicación del Inmueble
El inmueble a adquirir objeto del presente Fondo de Titularización se encuentra ubicado en Cantón San Antonio Abad, correspondiente a la ubicación geográfica de San Antonio Abad, San Salvador, San Salvador Centro, San Salvador (matrícula no. 60686262-00000, según certificación extractada con fecha 29 de septiembre de 2025).

Según información descrita en el reporte de avalúo, el terreno posee un área superficial inscrita de 8,035.35 m^2

(metros cuadrados), equivalente a 11,496.98 v^2 (varas cuadradas).

Mapa de ubicación del Proyecto.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

En dicho inmueble se llevará a cabo el Proyecto Valto Ignis que comprende la construcción y comercialización de torres de apartamentos.

Diseño y características

El complejo de apartamentos "Valto Ignis" tendrá las siguientes características generales:

- Número de torres: El complejo consta de 2 torres habitacionales a desarrollarse en dos fases. La primera torre cuenta con 12 niveles de apartamentos, 9 niveles con 9 apartamentos cada uno (81 apartamentos) y 3 niveles con 8 apartamentos cada uno (24 apartamentos). Adicionalmente, cuenta con un nivel dedicado a áreas sociales, conformando una torre de 13 niveles. Mientras que la segunda torre cuenta con 13 niveles de apartamentos, 8 niveles con 9 apartamentos por nivel (72 apartamentos), un nivel con 8 apartamentos, 3 niveles con 7 apartamentos por nivel (21 apartamentos), y un nivel con 4 apartamentos. Cada torre tiene un total de 105 apartamentos, resultando en un proyecto compuesto por 210 unidades habitacionales. Adicionalmente, se proyectan 4 niveles de semi sótanos con capacidad para estacionar 411 vehículos.
- Número de apartamentos: 210 (105 por torre).
- Modelos de apartamentos: Cada torre contará con cinco modelos diferentes de apartamentos: PIGRA A (56 y 60 m^2), PIGRA B (56 m^2), FLAMMA 77 (77 m^2), FLAMMA 79 (79 m^2) y LUCERNA (89 m^2) con características particulares de precio, disponibilidad de parqueos y tamaño.
- Amenidades por torre: Área verde recreativa de 3,359.57 m^2 (mayor a la mínima normada de 2,310 m^2) equipada con juegos infantiles, área pet friendly y senderos. El área de amenidades estará distribuida en el nivel 1 y nivel de azotea de cada torre. El nivel 1 contará con área de buzones, administración, co-working, salón de reuniones; mientras que en la azotea dispondrá de área de barbacoa y terraza.

Por otra parte, en fecha 13 de octubre de 2025, Desarrolladora Pescara obtuvo el permiso de construcción (no. 0438-2025) por parte de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), entre otros permisos complementarios emitidos por esta institución. Asimismo, se ha obtenido permiso del Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN, Resolución de Viabilidad Ambiental - Resultado: Riesgo Leve; por tanto, no requiere estudio de impacto ambiental para Valto Ignis), así como permisos de factibilidad para conexiones de servicios de agua potable y aguas negras (ANDA) y suministro de energía eléctrica (AES-CAESS).

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial

Sobre el proyecto Valto Ignis, se han realizado varios gastos iniciales que fueron cubiertos por el Originador. Según el modelo financiero, durante la etapa de construcción del Proyecto, el Fondo de Titularización no generará ingresos. Todos los gastos presupuestados para la edificación y demás obras serán financiados mediante endeudamiento bancario, flujos internos y aporte de inversionistas (colocaciones bursátiles de la emisión VTRTIZ DOS).

El Proyecto se encuentra en etapa de terracería. El desarrollo se ejecutará en dos fases, con un intervalo entre la torre 1 y la torre 2 de cuatro meses, estimando el inicio de entrega de apartamentos en el primer semestre de 2027 Considerando la etapa operativa del Proyecto, se estima una duración total de 28 meses.

En ese contexto, una vez se encuentre integrado el FTIRTIZ DOS, los gastos iniciales cubiertos por el Originador, serán reconocidos en los estados financieros del patrimonio independiente.

Se hace notar que las primeras escrituraciones de apartamentos tomarían cerca de 16 meses, desde la constitución del Fondo de Titularización. Adicionalmente, durante la etapa de construcción el Proyecto Valto Ignis generará un importe de flujos internos, acorde con la naturaleza del Proyecto; mientras que 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 DOS. En la medida que el proyecto vaya finalizando la construcción de los apartamentos y lleve a cabo su escrituración, producirá recursos para atender el servicio de la deuda, gastos operativos; así como, la generación de excedentes que serán distribuidos entre los inversionistas de los títulos de participación.

El área total de construcción del Proyecto Valto Ignis totalizará 31,684.11 m^2 y su presupuesto registra un importe de US$41.6 millones; haciendo notar que el principal componente lo integra el rubro de construcciones, que representa el 90.1% del total, seguido por los gastos financieros y en menor medida el terreno, planos, permisos y capital de trabajo. El detalle de la inversión se presenta a continuación:

Detalle de Inversión – Proyecto Valto Ignis (US$)

Inversión	Valto Ignis	Peso
Terreno	1,000,000	2.4%
Planos	750,710	1.8%
Permisos	720,532	1.7%
Construcciones	37,437,564	90.1%
Total Proyecto	**39,908,807**	96.1%
Gastos Financieros	1,435,671	3.5%
Valor de Proyecto	**41,344,478**	99.5%
Capital de trabajo	205,522	0.5%
Valor total de Inversión	**41,550,000**	**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

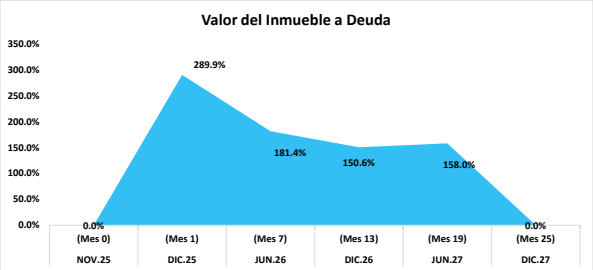
En sintonía con el tipo de proyecto de desarrollo, el financiamiento del Proyecto Valto Ignis estará integrado por: i) la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (VTRTIZ DOS) por US$6.4 millones; ii) un préstamo bancario por US$24.1 millones; y iii) los flujos internos que genere el Proyecto a través de las preventas y ventas por US$11.1 millones. En ese contexto, la estructura financiera que tendrá el FTIRTIZ DOS para desarrollar el proyecto es alrededor de 58.0% deuda bancaria, 26.7% flujos internos y 15.3% capital.

De forma preliminar, la deuda bancaria reflejará un plazo de 27 meses, con un período de gracia de 15 meses, donde el Fondo únicamente pagará intereses, alineado con la conclusión de la edificación de la Torre 1 y el inicio de la etapa operativa del Proyecto. En ese sentido, se valora de forma positiva el perfil de las condiciones crediticias, 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.

En la fase de desarrollo del Proyecto Valto Ignis, la evolución de la deuda del Fondo de Titularización se encuentra determinada por los desembolsos parciales para avance de obra; así como por el periodo de gracia en la etapa constructiva y por la amortización del principal durante la etapa de operación. De esta manera, la relación deuda/patrimonio muestra un comportamiento ascendente en los primeros 15 meses del Proyecto, alcanzando el nivel máximo de 3.9 veces en el mes 15 (febrero 2027) y posteriormente se reduciría de manera progresiva con los repagos de la deuda hasta la cancelación total del préstamo en el mes 24 (noviembre 2027).

De manera similar, por la naturaleza del Proyecto, el modelo financiero muestra un apalancamiento financiero (deuda/EBITDA) elevado en los primeros meses de la etapa operativa, ubicándose en 524.3 veces en el mes 16 (marzo 2027) con una consiguiente reducción importante, mes a mes, por las amortizaciones significativas de capital alineadas con la venta de los apartamentos y enmarcada dentro de su política de financiamiento al mostrar una relación Deuda/Patrimonio Autónomo inferior al 100% en el periodo proyectado (máximo 200%).

Sobre la relación valor del inmueble/deuda proyectada, ésta refleja un valor superior al 125%, lo cual se pondera favorablemente en el análisis. En el mes 1 (diciembre 2025) se aprecia la relación más alta de 289.9% dado que considera únicamente el primer desembolso del financiamiento bancario. Conforme se va liberando el resto de desembolsos parciales, se va agregado valor al Proyecto; sin embargo, el financiamiento aumenta a una proporción mayor, reflejado en el comportamiento decreciente del indicador. Asimismo, a partir del mes 16 (marzo 2027) se consideran dos efectos: los repagos de la deuda y la reducción del inventario de unidades habitacionales por las escrituraciones de los apartamentos, por lo que el indicador tiende a 0.0%, congruente con el objetivo del Proyecto.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Estructura de Ingresos

Los dos edificios del Proyecto Valto Ignis, estarán integrados por un total de 210 apartamentos, en un área de construcción total de 15,765.51 m^2, con disponibilidad de cinco tipos diferentes de apartamentos y un precio promedio de US$216,887.79. De acuerdo con el modelo financiero, se finalizaría la construcción de la primera torre en el mes 15 (febrero 2027) y, posteriormente, hasta el mes 28 (marzo 2028) se completaría la comercialización de los apartamentos por un valor total estimado en US$45,750,128.75.

Los ingresos proyectados en el modelo financiero han sido determinados aplicando un precio de venta por metro cuadrado de construcción promedio de US$2,889.47, acorde a los precios de mercado observados en proyectos residenciales de características similares, ubicados en zonas cercanas donde estará el Proyecto.

Cabe precisar que el Contrato de Titularización, establece una Política de Inversión de los Flujos Financieros del FTIRTIZ DOS, 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 DOS estarán integrados por: costo de venta, gastos del Fondo y gastos financieros. 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 21.2%; mientras que en el mismo periodo, el costo de venta es el egreso

de mayor relevancia que absorbe en promedio el 92.8% de los ingresos. En la etapa de comercialización de los apartamentos, el total de egresos ascendería a US$42,944,133.09.

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.

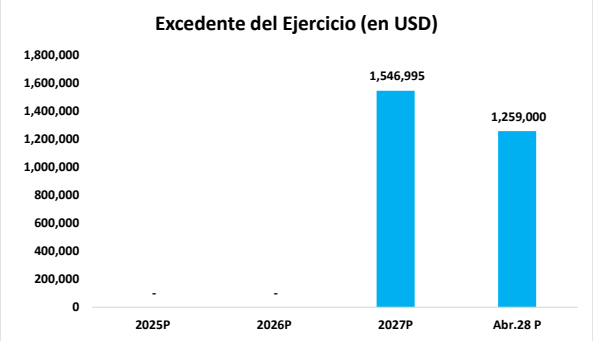
Del mismo modo, si durante cualquier etapa de la construcción o finalización del Proyecto e incluso en la etapa de comercialización se determina que existen necesidades de liquidez en el FTIRTIZ DOS por retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscritas en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa, en esos casos, el Originador estará obligado 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

De conformidad con el perfil del proyecto, el FTIRTIZ DOS no registrará montos en las cuentas del estado de determinación de excedentes en la etapa preoperativa (primeros 15 meses) debido a que el proyecto estará en la fase constructiva. A partir del mes 16 (marzo 2027) comenzará a exhibir valores de ingresos y gastos. Una vez finalizado el proceso de escrituración de todos los apartamentos, se tiene previsto que los excedentes acumulados totalicen cerca de US$2.8 millones.

Adicionalmente, en la etapa operativa las rentabilidades mostrarían una tendencia creciente, con niveles promedio de 18.3% (ROAE) y 4.8% (ROAA), explicado por el ritmo de escrituración, el cual determina el volumen de excedentes proyectados en el modelo financiero. Se destaca que el Proyecto comenzaría a generar rentabilidad a partir del mes 21 (agosto 2027), una vez concluidas las obras de construcción de ambas torres. A partir de ese momento, el margen neto evidencia un crecimiento sostenido hasta el mes 28 (marzo 2028), fecha en que finaliza la vigencia del Fondo de Titularización, pasando de 0.7% a 15.1% en dicho período. Esta evolución es consistente con la dinámica propia de los proyectos de este tipo y confirma la capacidad del Proyecto para generar excedentes.

En términos de distribución de excedentes y conforme a la política adoptada por el Fondo, los dividendos serán repartidos una vez el financiamiento bancario haya sido cancelado en su totalidad y haya finalizado la comercialización del Proyecto Valto Ignis, en esa línea, las proyecciones reflejan distribución de excedentes al final del plazo de la emisión, en el mes 29 (abril de 2028), periodo en el cual entra en proceso de liquidación el patrimonio independiente, estimándose la redención de los títulos valores de participación por US$6.4 millones y la distribución de excedentes acumulados por US$2.8 millones.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Asimismo, se destaca que los excedentes a distribuir representarían el 44.0% del importe de los títulos valores a colocarse; mientras que la tasa interna de retorno anual de los títulos será de 18.4%.

Con base en el análisis del proyecto de desarrollo inmobiliario, Zumma Ratings concluye que algunas variables relevantes que determinarán si el desempeño real del Proyecto Valto Ignis será similar a las 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. Asimismo, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son razonables.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del FTIRTIZ DOS. 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 DOS estaría repartiendo dividendos al final del plazo de 2.3 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 DOS se sitúe en 9.8% (18.4% 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 5.0% en el precio de venta del m^2, determinaría un rendimiento del 3.5%; así como el pago del principal e intereses del préstamo y el repago de los aportes por la compra de los VTRTIZ DOS. No obstante, los recursos no alcanzarían para pagar excedentes a todos los tenedores de las participaciones conforme a la política de distribución de dividendos.

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 a nivel local, sino también 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 DOS
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(EN US DÓLARES)

	NOV.25		DIC.25		JUN.26		DIC.26		JUN.27		DIC.27		ABR.28	
	(Mes 0)	%	(Mes 1)	%	(Mes 7)	%	(Mes 13)	%	(Mes 19)	%	(Mes 25)	%	(Mes 29) Liquidación	%
ACTIVOS														
Activo Corriente														
Efectivo	4,587,180	70%	96,011	1%	120,925	1%	110,070	0%	23,491	0%	4,606,429	52%	-	-
Total Activo corriente	**4,587,180**	**70%**	**96,011**	**1%**	**120,925**	**1%**	**110,070**	**0%**	**23,491**	**0%**	**4,606,429**	**52%**	**-**	**-**
Activo no Corriente														
Inversión en Inmuebles	1,995,006	30%	11,180,177	99%	22,102,168	99%	32,062,159	100%	27,670,155	100%	4,329,849	48%	-	-
Total Activo no Corriente	**1,995,006**	**30%**	**11,180,177**	**99%**	**22,102,168**	**99%**	**32,062,159**	**100%**	**27,670,155**	**100%**	**4,329,849**	**48%**	**-**	**-**
TOTAL ACTIVO	**6,582,187**	**100%**	**11,276,188**	**100%**	**22,223,093**	**100%**	**32,172,229**	**100%**	**27,693,645**	**100%**	**8,936,278**	**100%**	**-**	**-**
PASIVOS														
Préstamos con instituciones bancarias	-	0%	3,856,000	34%	12,182,550	55%	21,292,350	66%	17,510,164	63%	-	0%	-	-
Ingresos diferidos	3,198,187	49%	3,400,585	30%	4,020,940	18%	4,344,276	14%	3,613,239	13%	812,161	9%	-	-
Gastos acumulados y cuentas por pagar al Originador	-	49%	635,603	30%	635,603	18%	635,603	14%	635,603	13%	202,122	9%	-	-
Excedentes acumulados	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	(440,360)	-2%	1,546,995	17%	-	-
TOTAL PASIVO	**3,198,187**	**49%**	**7,892,188**	**70%**	**16,839,093**	**76%**	**26,272,229**	**82%**	**21,318,645**	**77%**	**2,561,278**	**29%**	**-**	**-**
PATRIMONIO														
Títulos de participación	3,384,000	51%	3,384,000	30%	5,384,000	24%	5,900,000	18%	6,375,000	23%	6,375,000	71%	-	-
TOTAL PATRIMONIO	**3,384,000**	**51%**	**3,384,000**	**30%**	**5,384,000**	**24%**	**5,900,000**	**18%**	**6,375,000**	**23%**	**6,375,000**	**71%**	**-**	**-**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**6,582,187**	**100%**	**11,276,188**	**100%**	**22,223,093**	**100%**	**32,172,229**	**100%**	**27,693,645**	**100%**	**8,936,278**	**100%**	**-**	**-**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA IZALCO DOS
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(EN US DÓLARES)

	NOV.25		DIC.25		JUN.26		DIC.26		JUN.27		DIC.27		ABR.28	
	(Mes 0)	%	(Mes 1)	%	(Mes 7)	%	(Mes 13)	%	(Mes 19)	%	(Mes 25)	%	(Mes 29) Liquidación	%
Ingresos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,414,051**	**100%**	**37,424,829**	**100%**	**8,121,607**	**100%**
Ingresos por ventas Torre 1	-	-	-	-	-	-	-	-	9,414,051	100%	21,181,615	57%	-	0%
Ingresos por ventas Torre 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	16,243,214	43%	8,121,607	100%
Gastos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**9,243,814**	**98%**	**34,895,840**	**93%**	**7,066,299**	**87%**
Costo de venta	-	-	-	-	-	-	-	-	9,215,321	98%	34,834,334	93%	7,049,931	87%
Gastos del fondo	-	-	-	-	-	-	-	-	28,493	0%	61,506	0%	16,368	0%
Excedente antes de otros ingresos y gastos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**170,237**	**2%**	**2,528,989**	**7%**	**1,055,308**	**13%**
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	-	0%	203,693	3%
Gastos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	610,597	6%	981,994	3%	-	0%
Excedente antes impuesto	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(440,360)**	**-5%**	**1,546,995**	**4%**	**1,259,000**	**16%**
Impuesto sobre la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%
Excedente del ejercicio	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(440,360)**	**-5%**	**1,546,995**	**4%**	**1,259,000**	**16%**

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

Distrito de San Salvador, 16 de octubre 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 15 de octubre 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 Inmuebles de Ricorp Titularizadora Izalco 2**, a esta fecha no existe relación, ya sea de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización excluyéndose las relaciones que surjan como producto de la emisión.

Atentamente,

LAFISE
LAFISE VALORES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V
CASA DE CORREDORES DE BOLSA

Sandra María Munguía Palomo
Representante Legal
LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa