

Prospecto de Emisión

Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Magic – VTRTMAGIC

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

RICORP
TITULARIZADORA

Abril 2026

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

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC– VTRTMAGIC

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

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC– FTIRTMAGIC – se integrará con el Inmueble a adquirir en propiedad y a título oneroso para, indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción de Centro de Distribución que comprende la construcción y comercialización de una bodega logística diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno, en adelante denominado "el Proyecto". La naturaleza del activo a titularizar es un inmueble por construir valuado en $3,001,454.00. 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 largo plazo, conscientes de que su inversión podría soportar pérdidas, temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

Principales Características

Monto de la Emisión: Hasta quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (US$15,000,000.00).

Estructuración de los tramos o series a Negociar de la Emisión: La Emisión contará, como mínimo, con dos series. Los montos a colocar de cada serie serán estructurados por la Titularizadora por medio de colocaciones identificadas secuencialmente con letras y/o números hasta completar el monto de la emisión o sus montos adicionales.

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

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

Clase de valor: Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Magic, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.

Moneda de negociación: Dólares de los Estados Unidos de América.

Plazo de la emisión: El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veintiséis años contados a partir de la fecha de la primera colocación.

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

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

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

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

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 MAGIC, en sesión No. JD-03/2026, de fecha 2 de marzo de 2026 en la cual la Junta Directiva estableció los términos bajo los cuales se regirá la autorización de la emisión VTRTMAGIC. 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-16/2026 de fecha 17 de marzo de 2026 que autorizó el Asiento en el Registro Especial de emisiones de valores del Registro Público Bursátil. Resolución de la Junta Directiva en sesión número JD-07/2026 de fecha 21 de abril 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 MAGIC, otorgado ante los oficios de Claudia Elizabeth Arteaga Montano con fecha 19 en marzo 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 FTIRTMAGIC:
Ricorp Titularizadora, S.A.

Sociedad Originadora:
INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CIA, S. EN C. 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

Arbril 2026

I. Contraportada

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

I. Estructurador:

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

Contacto: info@gruporicorp.com

II. Agente Colocador:

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

III. Auditor Externo:

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

IV. Perito Valuador del Inmueble:

Nombre: Carlos Manuel Hernández Vásquez
Sitio web: N/A
Dirección: Colonia Roma 67 Avenida Sur, número 13-B, Edificio JDR, San Salvador.
Teléfono: 7181-6630
Contacto: carloshdz.ing@gmail.com

V. Asesores legales:

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

VI. Clasificadora de Riesgo:

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

II. Índice

I. Contraportada 2
II. Índice 3
III. Presentación del Prospecto 5
IV. Aprobaciones de la Emisión 6
V. Características de la Emisión. 7
VI. Información del Activo a Titularizar y del Proyecto de Construcción 16
VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores 25
VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada 26
IX. Información de la Titularizadora 28
X. Información del Originador 35
XI. Información del Constructor 39
XII. Información del Supervisor 41
XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados 44
XIV. Otros servicios 47
XV. Factores de Riesgo 48
XVI. Clasificación de Riesgo 62
XVII. Representante de los Tenedores de Valores 63
XVIII. Impuestos y Gravámenes 68
XIX. Costos y Gastos 69
XX. Anexos 71
Anexo 1: Características generales del Proyecto 73
Anexo 2: Dictamen y metodología de valuación del Inmueble 75
Anexo 3: Estudio de Factibilidad Técnico- Económico 77
Anexo 4: Declaración Jurada de Permisos 79
Anexo 5: Estados Financieros de la Titularizadora 81
Anexo 6: Estados Financieros proyectados del Fondo de Titularización y su base de proyección 83
Anexo 7: Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A. 85
Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora 87
Anexo 9: Clasificación de Riesgo 89
Anexo 10: Certificación de Accionistas Relevantes del Representante de Tenedores de Valores 91

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las quince horas del día dieciséis de octubre de dos mil veinticinco. Ante mí, Ludina Adriana Navas Flores, Notario, del domicilio de este distrito, municipio y departamento, comparece: el licenciado **REMO JOSÉ MARTIN BARDI OCAÑA**, de sesenta y siete años de edad, Financista, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de la Libertad Este, departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero dos nueve tres cuatro siete nueve cero – ocho, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo, de la sociedad **RICORP TITULARIZADORA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **RICORP TITULARIZADORA, S.A.,** sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, con domicilio en el ahora distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - once cero ocho once - ciento tres - dos, en lo sucesivo denominada "La Titularizadora", o también como "la Sociedad Titularizadora", indistintamente, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: El Testimonio de Escritura Matriz de Poder General Administrativo, otorgado por el licenciado Rolando Arturo Duarte Schlageter, en su calidad de Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las diez horas del día diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, ante los oficios notariales de Ricardo Starlin Flores Cisneros, inscrito en el Registro de Comercio bajo el asiento **CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE** del libro **DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA** del Registro de Otros Contratos Mercantiles, el día veinte de febrero de dos mil veinticinco, del cual consta que el licenciado Remo José Martín Bardi Ocaña se encuentra facultado para actuar en nombre y representación de RICORP TITULARIZADORA, S.A., en actos como el presente; en el mencionado poder el notario autorizante dio fe de la existencia y vigencia de la sociedad y de ser legítima y suficiente la personería jurídica del representante legal que otorgó el Poder antes relacionado; y en el carácter y personería indicados **ME DICE: Que bajo juramento declara**: Que la información proporcionada del emisor para el registro de la emisión con cargo al **FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MAGIC** 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, 02 de marzo de 2026.

Estimado Inversionista:

En representación del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC, me es grato ofrecerle a usted la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo a este Fondo. Con la colocación en el mercado de capitales de estos títulos más el correspondiente financiamiento bancario se proveerá de recursos financieros para el desarrollo del Proyecto de construcción Centro de Distribución que consiste en una bodega logística diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos.

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

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

Atentamente,

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

RICORP
TITULARIZADORA

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 MAGIC, en sesión número **JD-03/2026**, de fecha 2 de marzo de 2026.

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

- Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
- Resolución de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. en sesión número JD-07/2026 de fecha 21 de abril de 2026.

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 MAGIC, en sesión No. CD-16/2026 celebrada el 17 de marzo de 2026.

El Contrato de Titularización formalizado en Escritura Matriz otorgada a las diez horas del día diecinueve de marzo de dos mil veintiséis, ante los oficios notariales de Claudia Elizabeth Arteaga Montano. De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para indistintamente su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. El Proyecto de construcción de Centro de Distribución comprende el desarrollo y construcción de una bodega logística diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo 1 de este Prospecto, a construirse sobre el inmueble con matrícula 60426627-00000.

V. Características de la Emisión[1].

Denominación del Fondo de Titularización:	Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC, denominación que podrá abreviarse "FTIRTMAGIC".
Denominación del emisor:	Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC, y con cargo a dicho Fondo.
Denominación del Originador:	International Nanking Group y Compañía, Sociedad en Comandita de Capital Variable, la cual puede abreviarse International Nanking Group y CIA, S. en C. de C.V. y a la cual se podrá denominar "International Nanking Group y Compañía" 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 MAGIC, cuya abreviación es "VTRTMAGIC".
Naturaleza del valor:	Los valores a emitirse son Valores de Titularización – Títulos de Participación, negociables, representados por anotaciones electrónicas en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y que consisten en títulos que representan la participación en el patrimonio del Fondo de Titularización.
Clase de Valor:	Valores de Titularización - Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta.
Monto de la emisión:	**Monto fijo:** Hasta QUINCE MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. **Aumentos del monto de la emisión**: No obstante lo establecido anteriormente, por acuerdo razonado en Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar **aumentos del monto de la emisión,** bajo las siguientes condiciones: a) **Objetivo de los aumentos del monto de la emisión:** El aumento del monto de la emisión tendrá como finalidad atender necesidades transitorias de liquidez, capital de trabajo y para el financiamiento total o parcial para la construcción del Proyecto y cualquiera de sus construcciones o mejoras; b) **Condiciones precedentes:** Únicamente cuando el aumento del monto de la emisión tenga por objetivo el financiamiento total o parcial para la construcción se deberán cumplir con las condiciones precedentes establecidas en el literal B. de la característica 3.26.3

[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.

denominada "**Otras construcciones o mejoras**" del Contrato de Titularización. Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a la Superintendencia del Sistema Financiero, CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del monto de la emisión.

Cantidad de Valores:	Sin perjuicio de los aportes adicionales y de los aumentos del monto de la emisión, hasta quince mil.
Valor mínimo y múltiplos de contratación de anotaciones electrónicas de valores en cuenta:	El valor mínimo de contratación de los Valores de Titularización será de un mil dólares de los Estados Unidos de América y múltiplos de contratación de un mil dólares de los Estados Unidos de América. **Aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A.** No obstante lo establecido en el párrafo anterior, y siempre que exista disponibilidad respecto al monto de la emisión, queda expresamente convenido que a todo aporte adicional realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Titularización, corresponderá un incremento equivalente en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización, para lo cual, una vez realizados los aportes adicionales por parte del Originador, Ricorp Titularizadora, S.A. notificará a CEDEVAL y a la Bolsa en la que se encuentren inscritos los Valores de Titularización, con la certificación del punto de acta del acuerdo de Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. por medio del cual se decreta el aumento del Valor Nominal de los Títulos de Participación de la serie A adquirida por el Originador no pudiendo superar dichos aumentos el monto de la emisión.
Forma de representación de los valores:	Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.
Moneda de negociación:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Transferencia de los valores:	Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que de forma electrónica lleva la sociedad Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Plazo de la emisión:	El plazo de la emisión de Valores de Titularización, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, tendrá un plazo de hasta veintiséis años, contados a partir de la fecha de la primera colocación.
Rescate anticipado de los valores:	En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán serliquidados total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un pre aviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores. El Rescate anticipado de los valores y la determinación del precio podrán ser acordadas únicamente por la Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A., debiendo realizarse a través de Cedeval. En caso de Rescate anticipado, el Fondo de Titularización por medio de la Sociedad Titularizadora, deberá informar al

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

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

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

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

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

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

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

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

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán, a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

Servicios Financiero de la: El servicio financiero de la emisión, es decir, la forma de pago de los Dividendos en efectivo será a través del procedimiento establecido por CEDEVAL, S.A. de C.V. Dicho procedimiento consiste en:

Emisión / Forma y Lugar de Pago:	I)	RICORP TITULARIZADORA, S.A., en su calidad de administradora del Fondo de Titularización, remitirá a CEDEVAL, S.A. de C.V., con anticipación de tres días hábiles a la Fecha de cada Pago de Dividendos, un reporte en el cual detallará el monto de los dividendos a distribuir entre los inversionistas y entregará los fondos a CEDEVAL, S.A. de C.V. de la siguiente forma: 1) Si los fondos son entregados mediante cheque con fondos en firme a CEDEVAL, S.A. de C.V., el pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A. se efectuará un día hábil antes del día de pago de los dividendos; y 2) Si los fondos son entregados mediante transferencia bancaria cablegráfica hacia la o las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., indique, el pago se efectuará antes de las nueve horas del día establecido para el pago de dividendos;
	II)	RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL, S.A. de C.V., o a las cuentas que CEDEVAL, S.A. de C.V., hubiere indicado, según el caso;
	III)	Una vez se tuviere la verificación del pago por parte de RICORP TITULARIZADORA, S.A., con cargo al Fondo de Titularización, CEDEVAL, S.A. de C.V., procederá a cancelar a cada Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que hubiere instruido a CEDEVAL, S.A. de C.V. para dicho fin;
	IV)	Es el Participante Directo, Casa de Corredores de Bolsa, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista titular de los valores;
	V)	El último pago de Dividendos de la emisión se efectuará al vencimiento del plazo de los Valores de Titularización o en la fecha de liquidación del Fondo;
	VI)	Cuando los pagos venzan en día no hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente;
	VII)	Los pagos que realizará CEDEVAL, S.A. de C.V., se harán de sus oficinas principales ubicadas en Torre Millennium, Nivel nueve, entre Paseo General Escalón y setenta y una Avenida Sur, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; y
	VIII)	Los pagos que realizarán las Casas de Corredoras de Bolsa, se harán de sus oficinas.

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

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

Estructuración de nuevos tramos o series: Sin perjuicio de los aportes adicionales, Ricorp Titularizadora, S.A. podrá colocar nuevos tramos o series con cargo al Fondo de Titularización hasta completar el monto fijo de la emisión establecido en la característica 3.9.1 denominada "Monto fijo" del Contrato de Titularización, o para realizar el aumento del monto de la emisión, para lo cual la Sociedad Titularizadora deberá proceder conforme al procedimiento para dar el Aviso de Colocación establecido en la característica 3.22.2 denominada "Aviso de Colocación" del Contrato de Titularización, siendo en estos casos el precio base el que determine la Titularizadora en el Aviso de Colocación respectivo.

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 Rescate anticipado.

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

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

Respaldo o garantía de la emisión:

La presente emisión no cuenta con garantías específicas o adicionales a los activos que conforman el patrimonio del Fondo. El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora. El Fondo de Titularización es constituido con el propósito principal de la construcción y el desarrollo del Inmueble a adquirir, donde inicialmente se desarrollará el Proyecto de construcción de Centro de Distribución para su operación y alquiler y, excepcionalmente su 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 pública de Contrato de Permuta, el Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización, de un Inmueble de naturaleza rústica, con un área de SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS, situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA NÚMERO TRES-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR, inscrito a favor de INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CIA, S. en C. de C.V. en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador, bajo la matrícula número SEIS CERO CUATRO DOS SEIS SEIS DOS SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO (60426627-00000).

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

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

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

Como parte de la escritura matriz en la que se hará constar el Contrato de Permuta, se establecerá que de conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de

Titularización se integrará con el Inmueble antes descrito. Además, se establecerá que para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el Originador se obligará a transferir a Ricorp Titularizadora, S.A. para el Fondo de Titularización la propiedad de: i) los derechos sobre los permisos para la construcción del Proyecto con los que cuenta actualmente; y ii) los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto de construcción de Centro de Distribución. La transferencia de estos derechos se llevará a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al Fondo de Titularización, y como contraprestación Ricorp Titularizadora, S.A. en su calidad de Administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo pagará por ellos la cantidad pactada en el contrato de cesión de derechos, la cual se pagará al Originador ya sea: i) en hasta veinte mil dólares de los Estados Unidos de América en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTMAGIC; 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 VTRTMAGIC. 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.

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

B. Otras construcciones o mejoras.

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

4. Políticas de Administración y Comercialización de los Inmuebles:

En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Prioritariamente, arrendar de forma total o parcial los activos del Fondo; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **ii)** Excepcionalmente, enajenar de forma total o parcial, a título oneroso, los activos del Fondo de Titularización, tanto

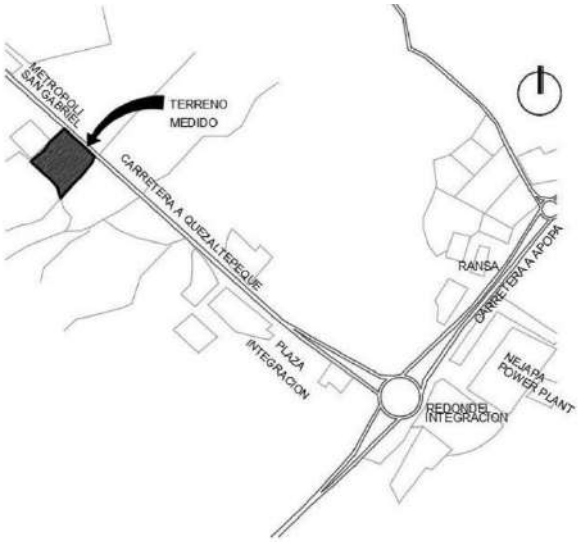
	bienes muebles como inmuebles, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del Proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y **v)** Segregar el Inmueble, gravarlo y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.
Plazo de negociación:	De acuerdo al artículo setenta y seis vigente de la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora tendrá ciento ochenta días, contados a partir de la fecha de cada colocación de oferta pública, según lo haya autorizado previamente la Superintendencia del Sistema Financiero en la estructura de la emisión, para vender el setenta y cinco por ciento de dichos valores emitidos por ella con cargo al Fondo de Titularización, plazo que podrá ser prorrogado por una ocasión hasta por ciento ochenta días, previa autorización de la Superintendencia, a solicitud de la Titularizadora; de lo contrario, deberá proceder a liquidar el fondo de titularización respectivo. El remanente podrá ser colocado de conformidad al Instructivo de Colocaciones de la Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V.
Modificación de las características de la emisión:	Sin perjuicio de lo establecido en el Contrato de Titularización en relación al aumento del valor nominal de los Títulos de Participación de la serie A y de los aumentos del monto de la emisión, la Junta Directiva de la Titularizadora podrá modificar las características de la presente Emisión antes de la primera negociación y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero; si la Emisión ya estuviere en circulación, podrá ser modificada por la Junta Directiva de la Titularizadora solamente con la previa autorización de la Junta General Extraordinaria de Tenedores, para lo cual se deberán seguir los procedimientos establecidos por la Bolsa de Valores de El Salvador y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.
Clasificación de Riesgo:	Esta Emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo inicial: Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La emisión contará con al menos una clasificación de riesgo una de ellas, emitida inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo y de ser necesario, se agregará una clasificación más; obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto. La Clasificadora de Riesgo ha sido contratada por un plazo inicial de un año.
Custodia y depósito:	La Emisión de Valores de Titularización– Títulos de Participación, representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva Cedeval, para lo cual será necesario presentarle el testimonio del Contrato de Titularización correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en cuenta.
Aportes adicionales de la serie A:	Los Valores de Titularización – Títulos de Participación a emitirse y colocarse bajo la serie A estarán obligados a la realización de aportes adicionales, de conformidad a lo establecido en el numeral diecinueve (19) denominado "**APORTES ADICIONALES AL FONDO DE TITULARIZACIÓN**" de la cláusula III) del Contrato de Titularización.

Razones literales:	“La inscripción de la emisión en la Bolsa, no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor” “Los valores objeto de esta oferta se encuentran asentados en el Registro Público de la Superintendencia. Su registro no implica certificación sobre la calidad del valor o la solvencia del emisor” “Es responsabilidad del inversionista leer la información que contiene este Prospecto””.
Procedimiento a seguir en caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora:	El Fondo de Titularización es inembargable de conformidad al artículo cincuenta y ocho de la Ley de Titularización de Activos. En caso de mora o de acción judicial en contra de la Titularizadora, los activos que integran el Fondo de Titularización no podrán ser embargados ni sujetarse a ningún tipo de medida cautelar o preventiva por los acreedores del Originador, de la Titularizadora, del Representante de los Tenedores de Valores o de los Tenedores de Valores. No obstante, los acreedores de los Tenedores de Valores podrán perseguir los derechos y beneficios que a aquéllos les corresponda respecto de los valores de los cuales sean propietarios.

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

Activo a Titularizar

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



El activo titularizado se trata de un Inmueble de naturaleza rústica situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR, con una extensión superficial de sesenta y tres mil setecientos treinta y cuatro punto cinco metros cuadrados, equivalentes a noventa y un mil ciento noventa y uno punto treinta y dos varas cuadradas, inscrito a favor de INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CIA, S. en C. de C.V. en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador, bajo la matrícula número SEIS CERO CUATRO DOS SEIS SEIS DOS SIETE – CERO CERO CERO CERO CERO (60426627-00000).

En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción de Centro de Distribución que comprende el desarrollo y construcción de una bodega logística diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno 1.

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

El valor total del inmueble a adquirir y que se pagará mediante permuta es de hasta **TRES MILLONES UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,001,454.00)**. Siendo así que el activo titularizado a adquirir representa el 20% del monto de la emisión, por lo que el 80% restante constituye el margen de reserva existente entre el valor de los activos objeto de movilización y el valor de los títulos a emitir. Sin embargo, vale aclarar que el valor antes referido es respecto del precio de adquisición del terreno sin las construcciones a realizar, por lo que es esperado que el valor total de los activos a titularizar aumente con el tiempo.

Situación actual

A la fecha de elaboración de este Prospecto, el Originador ha iniciado con el Proyecto de construcción y presenta un 12% de avance de obra. Más información sobre el Proyecto de construcción y el periodo en que este se estima desarrollar puede consultarse en el Anexo 1 de este Prospecto.

A continuación se desglosan imágenes del proyecto a ejecutarse*:







* Imágenes de carácter meramente ilustrativo.

Valúo

El Inmueble ha sido valuado por el ingeniero Carlos Manuel Hernández Vásquez por el monto total de **TRES MILLONES UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,001,454.00)** perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento número PV – 0164-2011.

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

Una vez el Inmueble se integre al Fondo de Titularización, debe valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que este fue adquirido. La Titularizadora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas al Inmueble. La periodicidad de la valuación del Inmueble que constituye el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados, para ello, la Titularizadora deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector logístico o industrial y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones del Inmueble también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

La Titularizadora deberá remitir a la Superintendencia una copia del informe de los valúos realizados al Inmueble, dentro de los cinco días siguientes a su recepción. Los peritos que la Titularizadora seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del Fondo de Titularización de Inmuebles, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la Superintendencia o estar inscritos en otras entidades cuyos registros ésta reconozca, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en las

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

Descripción de seguros contra riesgos que cubrirá el Inmueble

Una vez se traslade el Inmueble al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, esto a través de una póliza conocida como "**Póliza de seguro de todo riesgo de 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.

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

COBERTURA PRINCIPAL "A":

Se cubren los daños materiales que sufran los bienes asegurados por cualquier causa que no sea excluida expresamente en la póliza.

Bajo la cobertura "A" quedan amparados, entre otros:

1. Incendio, rayo, explosión.
2. Descuido, negligencia, falla humana.
3. Robo, hurto, acto mal intencionado.
4. Daño causado por material defectuoso
5. Daño causado por defecto de mano de obra, etc.

COBERTURA B:

Daños causados directamente por Terremoto, temblor o erupción volcánica, incluyendo los causados por incendio originado por tales fenómenos de la naturaleza, con deducible por evento del 2% de la suma asegurada que ampara la ubicación afectada; en adición al deducible establecido anteriormente, el Asegurado participará con el 10% del importe ajustado y neto de la cantidad deducible según los términos del literal c); y la Compañía solamente será responsable por el 90% complementario. Si la Póliza consta de más de una ubicación, la cantidad deducible se determinará para la suma asegurada de cada una de ellas; y se aplicará de forma separada de las reclamaciones por pérdidas que sufran cada una de las ubicaciones aseguradas.

COBERTURA C:

Daños causados directamente por Huracán, Ciclón, Vientos Tempestuosos y Granizo, con un deducible por evento del 2% de la Suma Asegurada que ampara la ubicación afectada, en adición al deducible establecido anteriormente, el Asegurado participará con el 10% del importe ajustado y neto de la cantidad deducible según los términos del literal d); y la compañía solamente será responsable por el 90% complementario. Si la Póliza consta de más de una ubicación, la cantidad deducible se determinará para la suma asegurada de cada una de ellas, y se aplicará de forma separada a las reclamaciones por pérdidas que sufran cada una de las ubicaciones aseguradas.

COBERTURA D:

Daños causados directamente por el contratista en el curso de la ejecución de las operaciones llevadas a cabo con el propósito de dar cumplimiento a sus obligaciones derivadas de la Cláusula de Mantenimiento del contrato de construcción.

COBERTURA PRINCIPAL "E":

Responsabilidad Civil Extracontractual del Asegurado por daños materiales producidos a bienes de terceros que ocurran en conexión directa con la ejecución del contrato de construcción.

COBERTURA PRINCIPAL "F":

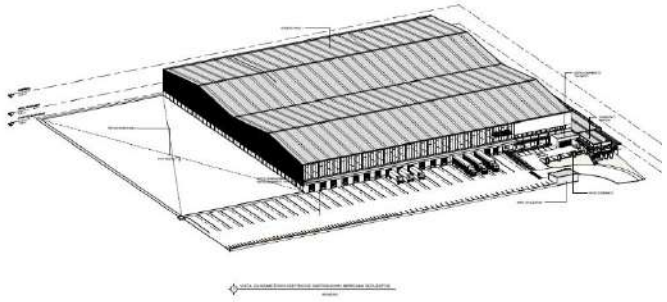
Responsabilidad Civil Extracontractual del Asegurado por lesiones corporales, incluyendo la muerte producidas a personas que no están al servicio del Asegurado o del dueño del negocio para el cual se esté haciendo la construcción u otros miembros contratistas o sub-contratistas que estén llevando a cabo trabajos en el sitio de construcción, ni a los miembros de familia del Asegurado o de las personas antes dichas.

COBERTURA G:

Los gastos por concepto de remoción de escombros que sean necesarios después de ocurrir un siniestro amparado bajo la póliza, hasta por $50,000.00.

Proyecto de Construcción: Centro de Distribución

Desarrollo del Proyecto de construcción:



Actualmente se cuenta con un permiso de construcción por un área de construcción de 14,091.80 m² y una modificación a dicho permiso para una ampliación de dicha área en 11,964.03 m² adicionales. El proyecto a desarrollar contempla la construcción de una bodega logística de alto estándar, con un área total construible inicial de 17,068.00 m², diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos, por lo que se cuenta con 8,987.83 m² para construir nuevas áreas a demanda dentro del total autorizado

La infraestructura incluirá 18 andenes de carga y descarga para furgones, optimizados para operaciones de alto volumen, y un área administrativa de 600 m² destinada a oficinas.

La totalidad del inmueble será destinada prioritariamente al arrendamiento en modalidad de largo plazo por parte de la sociedad IMPRESSA Repuestos, salvo que en cualquier momento surja una oportunidad de venta ya sea total o parcial.

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

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





*Imágenes de carácter meramente ilustrativo.

Permisos

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

Estudio de Factibilidad Técnico - Económica

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

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

Política de Financiamiento

El Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores, podrá adquirir financiamiento y cualquier otro tipo de préstamo posteriormente a la primera colocación de la emisión de

valores de titularización conforme a las condiciones y tasas de mercado, con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en El Salvador, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, con sujeción a los siguientes parámetros:

Objetivos de la adquisición de financiamiento.
La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) La construcción del Proyecto de construcción de Centro de Distribución y cualquier nueva construcción o mejoras; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

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

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

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

Administración del financiamiento.
La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales y financieras de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii) Realizar prepagos de capital.

Criterios de Selección de los Peritos Valuadores

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

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

Administración y Comercialización

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

i) Prioritariamente, arrendar de forma total o parcial los activos del Fondo; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora;

ii) Excepcionalmente, 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;

iii) Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores;

iv) Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del Proyecto de construcción, administración y comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización; y

v) Segregar el Inmueble, gravarlo y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

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

VII. Información Financiera a los Tenedores de Valores

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

El último Estado Financiero del Fondo de Titularización anual auditado y semestral y su respectivo análisis razonado se encontrarán disponibles en las oficinas de la Titularizadora y su página web, en la Superintendencia y en las oficinas de los colocadores. La misma información aplica respecto al último informe trimestral individual y consolidado cuando corresponda.

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

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

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

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

VIII. Ganancias, Pérdidas y Redención Anticipada

1. Ganancias y Pérdidas

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

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

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

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

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

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

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

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

v) Determinación del monto a distribuir: Se repartirán, a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

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

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

1.2. Eventuales Pérdidas y Redención Anticipada.

Conforme al artículo 74 de la Ley de Titularización de Activos, de producirse situaciones que impidan la generación proyectada del flujo de fondos y, una vez agotados los recursos del Fondo de Titularización, los Tenedores de Valores deberán asumir las eventuales pérdidas que se produzcan como consecuencia

de tales situaciones, sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las garantías establecidas en el Contrato de Titularización.

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

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

2. Rescate anticipado de los valores a opción del emisor:

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

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

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

IX. Información de la Titularizadora

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

Grupo empresarial:

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



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

Director	Cargo	Asiento R.P.B.
Rolando Duarte Schlageter	Presidente	AD-0382-2019
Manuel Vieytez Valle	Vicepresidente	AD-0373-2019
José Carlos Bonilla Larreynaga	Secretario	AD-0150-2019
Víctor Silhy Zacarías	Propietario	AD-0374-2019
Ramón Álvarez López	Propietario	AD-0433-2019
Guillermo Federico Ávila Quehl[2]	Propietario	En proceso
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 Constancia, Presidente de Embotelladora Salvadoreña, S.A., Vicepresidente de Banco Central de Reserva El

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

Salvador. Además, fue Vicepresidente Comercial de Telecorporación Salvadoreña TCS y Director Ejecutivo de Ricorp Titularizadora, S.A.

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

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

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

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

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

JUAN ALBERTO VALIENTE ÁLVAREZ: Master of Science de la Universidad de North Carolina, USA. Fue Vicepresidente Ejecutivo de Gardner Worldwide Corporation, Director de Ventas para Latinoamérica de

Descartes Systems Group, Inc., Gerente de Informática de Industrias la Constancia. A la fecha funge como Director Ejecutivo y Vicepresidente de Consorcio Industrial Independencia S.A. de C.V. (EDGE), empresa de servicios educativos; y Director ejecutivo de Technology Box, Inc.

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

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

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

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

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

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

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

X. Información del Originador

Denominación Social:	International Nanking Group y Compañía, Sociedad en Comandita de Capital Variable, que se abrevia International Nanking Group y Cía, S. en C. de C.V.
Número de Identificación Tributario	9483-180806-101-2
Sector Económico:	Actividades Inmobiliarias
Actividad Económica:	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Oficinas Administrativas:	Carretera a Quezaltepeque, Kilometro 17, Flexibodegas, Oficina Administrativas, distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización en el que "International Nanking Group y Cía, S. en C. de C.V." participa en su calidad de originador, no tiene relación relevante de propiedad, comercial u otra con otros participantes del proceso de titularización.

Antecedentes

International Nanking Group y Cía, S. en C. de C.V. es una sociedad de nacionalidad salvadoreña con domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador. Dentro de sus finalidades sociales se encuentra el realizar operaciones de compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles y en general cualquiera operación de carácter inmobiliario, así como otras actividades lícitas permitidas por la Ley que a juicio del Representante Legal o de la Junta Directiva se considere vinculada directa o indirectamente con las mismas.

Órgano de Administración

Nombre	Cargo
International Nanking Group, S.A.	Socio Comanditado
Red Holdings One Inc	Socio Comanditario

Si bien la sociedad International Nanking Group, S.A. es el socio comanditado, esta ha delegado como órganos de administración que ejecutan los acuerdos de administración a:

1. Director Presidente: Miguel Antonio Giacoman Bukele
2. Director Secretario: Miguel Antonio Giacoman Nasser

Condiciones Especiales relacionadas al objeto del proceso de titularización

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

En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción de Centro de Distribución que comprende la construcción y comercialización de una bodega logística diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno de este Prospecto, que se agregará al Legajo de Anexos del Protocolo, por lo que se considerará parte integrante del mismo; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Para el desarrollo del Proyecto podrán llevarse a cabo nuevas construcciones o mejoras.

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

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

Aportes Adicionales

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

1. Aportes adicionales por diseños, permisos, planos e inmueble: si durante la construcción del Proyecto se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de titularización debido a que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos, omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto. En esos casos, el Originador como titular de los valores de la Serie A estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o múltiplos de un mil dólares de los Estados Unidos de América por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma: **I. Preaviso.** Sustentada en

información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador de que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente, dicho preaviso será enviado por la Titularizadora en un plazo máximo de cinco días hábiles después de la fecha de la sesión 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 A adquiridos por el Originador. La Titularizadora notificará a la Bolsa de Valores y a Cedeval del aumento del valor nominal de los títulos de participación con la certificación del acuerdo de su Junta Directiva. Y

2. Aportes adicionales por otras causas: si durante cualquier momento de la construcción o finalización del Proyecto e incluso en la etapa de comercialización del Proyecto se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización debido a retrasos o incumplimientos en los contratos o promesas suscrita en la comercialización del proyecto, o por cualquier otra causa, en esos casos, el Originador estará obligado a realizar aportes adicionales que materializarán en la adquisición de nuevos Valores de Titularización – Títulos de Participación a ser adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos en la etapa de construcción y/o finalización del Proyecto o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo. Para ello, se procederá de la siguiente forma: **I. Preaviso.** Sustentada en información del Constructor, Supervisor en la etapa de construcción y finalización del Proyecto y/o del comercializador o del Administrador del Régimen que llegue a contratarse en la etapa de comercialización del Proyecto, Ricorp Titularizadora dará un preaviso al Originador indicando el incremento de costos en la etapa de construcción o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez en el Fondo. Dicho preaviso será enviado por la Titularizadora en un plazo máximo de cinco días hábiles después de la fecha de la sesión 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. Para efectos de esta cláusula y cada uno de los dos numerales de aportes adicionales que contempla, International Nanking Group y Compañía se obliga correlativamente a: 1. No transferir la propiedad o pignorar los Títulos de Participación de la Serie A adquiridos, obligación que permanecerá vigente hasta que concluya el proceso de construcción y se notifique de ello al mercado o hasta que se haya cancelado totalmente el crédito bancario, lo que suceda

de último; Y 2. A adquirir los títulos de participación que sean necesarios para cumplir con la obligación de realizar aportes adicionales al Fondo de Titularización por otras causas.

XI. Información del Constructor

Denominación Social:	PROTERSA, S.A. de C.V.
Número de Identificación Tributaria:	0614-170876-001-7
Sector Económico	Construcción de obras de ingeniería civil N.C.P.
Actividad Económica:	Constructor
Oficinas Administrativas:	Calle San Carlos, Urbanización Buenos Aires, No. 1, #124, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador

La sociedad PROTERSA, S.A. de C.V., se dedica a diversos servicios en el rubro de construcción cómo:

1. Construcción Civil
2. Construcción de restaurantes
3. Construcción y ampliación de bodegas
4. Construcción vertical
5. Muros de contención
6. Pavimentación y adoquinamiento
7. Pisos Epóxicos
8. Remodelación de oficinas

Entre otras más, los proyectos en los que han participado son:

Nombre del Proyecto	Propietario	Monto del Contrato	Inicio	Finalizo
TERRACERIA Y CONTRUCCION DE PISOS INDUSTRIALES	LABORATORIOS VIJOSA, MERLIOT	$93,791.00	AGOST. 2025	SEPT. 2025
CONSTRUCCION DE PISOS DE CONCRETO SOBRE ESTRUCTURA DE MEZANINE	LABORATORIOS VIJOSA, MERLIOT	$120,450.00	AGOST. 2025	SEPT. 2025
TERRACERIA Y CONSTRUCCION DE 2 TANQUES AGUAS RESIDUALES	INGENIO LA CABAÑA, AGUILARES	$593,525	FEB. 2024	JUNIO 2024
CONSTRUCCION DE TERRACERIA Y OBRA CIVIL DE URBANIZACION, RESIDENCIAL LAS LUCES ETAPA 6B, ZARAGOZA, LA LIBERTAD	URBANISA, S.A. DE C.V.	$1,061,922	NOV. 2024	JULIO 2025
TERRACERIA Y CONSTRUCCION DE PISOS DE CALLES Y PARQUEO DE RASTRAS	LICORERA SALVADOREÑA, S.A. DE C.V.	$243,981.00	ENE. 2024	MAYO 2024
CONSTRUCCION DE TERRACERIA Y OBRA CIVIL DE URBANIZACION, RESIDENCIAL LAS LUCES ETAPA 5 Y 6, ZARAGOZA, LA LIBERTAD	URBANISA, S.A. DE C.V.	$1,216,718.58	NOV. 2022	AOGSTO 2023
CONSTRUCCION DE TERRACERIA Y OBRA CIVIL DE URBANIZACION, RESIDENCIAL LAS LUCES ETAPA 4, ZARAGOZA, LA LIBERTAD	URBANISA, S.A. DE C.V.	$1,684,689.22	DIC. 2021	AGOSTO 2022
CONSTRUCCION DE CORDONES CUNETAS Y BADENES EN BODEGA ORION DE AMERICAN PARK	ARISTOS, S.A. DE C.V.	$35,000.00	DIC. 2021	ABRIL 2022

Experiencia:

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

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

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

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

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

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

XII. Información del Supervisor

Denominación Social	Civiltech Ingenieros, Sociedad Anónima de Capital Variable
Número de Identificación Tributaria	
Sector Económico	Inmobiliario
Oficinas Administrativas	79 Avenida Norte y 3era Calle Poniente, Edificio Torremolinos Oficina No. 11, Colonia Escalón, distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.

Experiencia:

La firma está dedicada a la supervisión de todo tipo de obras de construcción desde hace 25 años, habiéndose iniciado en 1994 bajo el esquema de persona natural y operando con el nombre de **CIVILTECH INGENIEROS, S.A. DE C.V.**

A partir del 5 de mayo de 1994, se constituye como Sociedad Anónima de Capital Variable, enfocándose en consultoría, diseño, supervisión de obras de arquitectura e ingeniería, así como en la administración de proyectos de construcción (Project Management).

La filosofía de la firma se centra en el servicio al cliente, respaldada por una experiencia integral y diversa adquirida a lo largo de los años, combinada con la innovación, la vanguardia y la tecnología aportada por nuevas generaciones de arquitectos e ingenieros. Su objetivo es ofrecer a los clientes soluciones completas de supervisión y administración de proyectos, garantizando calidad mediante la eficiencia, responsabilidad y capacidad de su personal profesional, técnico y equipo de asesores

A la fecha, cuenta con una diversidad de proyectos de construcción llevados a cabo con ellos o bajo su supervisión o el apoyo de sus funciones de Proyect Management, a continuación algunos de los más recientes y emblemáticos:

Proyecto	
Hotel Hyatt Center y Plaza Soho, Antiguo Cuscatlán, El Salvador	
Plaza Madero, Antiguo Cuscatlán, El Salvador	

Política de supervisión:

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

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

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

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

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

XIII. Custodia y administración de los Activos Titularizados

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

Una vez construido, no se nombrará un administrador del Inmueble, dado que el proyecto consiste en la construcción de un Centro de Distribución, una vez finalizada será entregada la misma en alquiler 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 o en su caso, encargadas al arrendatario del inmueble, según se establezca en el contrato de arrendamiento a suscribir.

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

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

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

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

2. Condiciones para la administración del Inmueble: En uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos, la Titularizadora podrá: **i)** Prioritariamente, arrendar de forma total o parcial los activos del Fondo; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **ii)** Excepcionalmente, 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; **iii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del Proyecto de construcción, administración y comercialización de los Inmuebles y otros activos del Fondo de Titularización; y **v)** Segregar el Inmueble, gravarlo y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

3. Políticas y lineamientos para la administración de los bienes inmuebles en cuanto a su arrendamiento en general: En uso de las facultades previstas en el Contrato de Titularización, la Titularizadora podrá prioritariamente, arrendar de forma total o parcial los activos del Fondo; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora.

4. Políticas y procedimientos con relación a la estimación y gestión de montos de arrendamientos de dudosa recuperación: Se registrará una estimación para cuentas y documentos por cobrar de cobranza dudosa

por los saldos que en el año anterior no presenten movimiento y no se tengan evidencias de la posibilidad del cobro, deberán reconocerse como pérdidas en el ejercicio que tal evento se determine, salvo modificaciones a las políticas contables correspondientes.

5. Políticas y procedimientos con relación a la contratación de servicios: Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier nueva construcción o mejora, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

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

6. Políticas y procedimientos con relación a gestión de cobros en concepto de arrendamiento, atrasos en el pago de arrendamientos u otros: 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 arrendatario según los términos establecidos en el contrato de arrendamiento. 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 de proyectos inmobiliarios. De conformidad al artículo cuarenta y seis de la Ley de Titularización de Activos, el Fondo de Titularización se integrará con el Inmueble a adquirir para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho Inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción de Centro de Distribución que comprende la construcción y comercialización de una bodega logística diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos, conforme a las características generales señaladas en el Anexo Uno del Contrato de Titularización; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores. Para el desarrollo del Proyecto podrán llevarse a cabo nuevas construcciones a ejecutar de acuerdo a la demanda del mercado o mejoras, todo dentro de las áreas de construcción autorizadas. Para el desarrollo de este proceso de construcción, la Titularizadora queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros,

reembolsos, reconocimiento de gastos, y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier nueva construcción o mejora, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

Régimen de retiro de activos extraordinarios

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

Forma de disponer de bienes remanentes

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

Administración de remanentes

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

XIV. Otros servicios

El Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC, 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: Carlos Manuel Hernández Vásquez
Sitio web: N/A
Dirección: Colonia Roma 67 Avenida Sur, número 13-B, Edificio JDR, San Salvador.
Teléfono: 7181-6630
Fax: N/A
Contacto: carloshdz.ing@gmail.com (Carlos Manuel Hernández Vásquez)

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 MAGIC son los siguientes:

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

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

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar al Fondo de Titularización; así como la posibilidad de que el Fondo de Titularización deban recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del Fondo de Titularización o deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero, así como la posibilidad de un incumplimiento de un proveedor a un contrato suscrito por el Fondo de Titularización.

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

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

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

Riesgo sistémico

Es el riesgo que tiene origen en la situación económica de un país (tasas de interés, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, inflación, sector logístico o industrial, 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 el Inmueble 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 incremento de los costos en el desarrollo del proyecto

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

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

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

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

Por otro lado, también se prevé un mecanismo para aportes adicionales por otras causas, si durante la construcción y comercialización de cualquier fase del proyecto, se determina que existen

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

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

Riesgo de siniestros

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

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

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

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

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos a seguir para la construcción del proyecto, atender lo descrito en los planos y especialidades presentadas, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra. De esta forma, se establecen controles tales como que, al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitarse todo el proyecto con una estructura desmontable sin obstaculizar y/o bloquear el paso vehicular, el cual deberá de retirarse al finalizar la construcción. Además, drenar toda escorrentía pluvial generada en el proyecto a través de canales

y bajadas de aguas lluvias que se conectarán a dos sistemas de detención, los cuales se descargarán de forma controlada por gravedad hacia el punto de descarga indicado, acorde a la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias.

De igual forma, se establecen obligaciones sobre el mantenimiento y limpieza a las obras de paso existentes de las Quebradas Puente Oscuro y El Paterno, con el objetivo de que estas se encuentren libres de azolvamiento y funcionen en su máxima capacidad. De la misma manera, acorde a la Opinión Técnica de la ASA (Autoridad Salvadoreña del Agua), se determina que el sistema de drenaje deberá ser diseñado con suficiente capacidad para manejar los incrementos en los caudales, garantizando la estabilidad hidráulica, reduciendo riesgos de erosión y evitando el colapso de las infraestructuras tanto del área del proyecto como en las zonas colindantes.

Con respecto al impacto ambiental, se establece que se cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales). Dicha resolución establece que luego de la evaluación ambiental del Formulario Ambiental, se determina que los impactos relacionados con la ejecución del proyecto son leves, de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial. Por tanto, el MARN determinó que no se requiere la elaboración de un estudio de impacto ambiental, donde deberá ejecutarse el proyecto acorde a lo especificado en el Formulario Ambiental y los detalles técnicos presentados a la entidad.

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

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

Riesgo de localización del proyecto

Es el riesgo asociado a la zona geográfica en la que está o se desarrolla el Inmueble y a los cambios que puede enfrentar ese lugar. Determinadas zonas pueden sufrir la pérdida de la plusvalía del sector, el deterioro de la infraestructura, la disminución de la demanda por desarrollos, cambio en la legislación o reglamentos establecidos para el desarrollo inmobiliario de la zona, entre otros.

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

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

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se 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 el proyecto esté construido. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños al proyecto.

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos a seguir para la construcción del proyecto, atender lo descrito en los planos y especialidades presentadas, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra. De esta forma, se establecen controles tales como que, al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitarse todo el proyecto con una estructura desmontable sin obstaculizar y/o bloquear el paso vehicular, el cual deberá de retirarse al finalizar la construcción. Además, drenar toda escorrentía pluvial generada en el proyecto a través de canales y bajadas de aguas lluvias que se conectarán a dos sistemas de detención, los cuales se descargarán de forma controlada por gravedad hacia el punto de descarga indicado, acorde a la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias.

De igual forma, se establecen obligaciones sobre el mantenimiento y limpieza a las obras de paso existentes de las Quebradas Puente Oscuro y El Paterno, con el objetivo de que estas se encuentren libres de azolvamiento y funcionen en su máxima capacidad. De la misma manera, acorde a la Opinión Técnica de la ASA (Autoridad Salvadoreña del Agua), se determina que el sistema de drenaje deberá ser diseñado con suficiente capacidad para manejar los incrementos en los caudales, garantizando la estabilidad hidráulica, reduciendo riesgos de erosión y evitando el colapso de las infraestructuras tanto del área del proyecto como en las zonas colindantes.

Con respecto al impacto ambiental, se establece que se cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales). Dicha resolución establece que luego de la evaluación ambiental del Formulario Ambiental, se determina que los impactos relacionados con la ejecución del proyecto son leves, de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial. Por tanto, el MARN determinó que no se requiere la elaboración de un estudio de impacto ambiental, donde

deberá ejecutarse el proyecto acorde a lo especificado en el Formulario Ambiental y los detalles técnicos presentados a la entidad.

Riesgo ambiental

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

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

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

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

Como parte de los mitigantes para este riesgo, se 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 el proyecto esté construido. Estos seguros brindan coberturas financieras contra eventos o situaciones que impacten la construcción y/o a daños al proyecto.

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos a seguir para la construcción del proyecto, atender lo descrito en los planos y especialidades presentadas, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra. De esta forma, se establecen controles tales como que, al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitarse todo el proyecto con una estructura desmontable sin obstaculizar y/o bloquear el paso vehicular, el cual deberá de retirarse al finalizar la construcción. Además, drenar toda escorrentía pluvial generada en el proyecto a través de canales y bajadas de aguas lluvias que se conectarán a dos sistemas de detención, los cuales se descargarán de forma controlada por gravedad hacia el punto de descarga indicado, acorde a la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias.

De igual forma, se establecen obligaciones sobre el mantenimiento y limpieza a las obras de paso existentes de las Quebradas Puente Oscuro y El Paterno, con el objetivo de que estas se encuentren

libres de azolvamiento y funcionen en su máxima capacidad. De la misma manera, acorde a la Opinión Técnica de la ASA (Autoridad Salvadoreña del Agua), se determina que el sistema de drenaje deberá ser diseñado con suficiente capacidad para manejar los incrementos en los caudales, garantizando la estabilidad hidráulica, reduciendo riesgos de erosión y evitando el colapso de las infraestructuras tanto del área del proyecto como en las zonas colindantes.

Con respecto al impacto ambiental, se establece que se cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales). Dicha resolución establece que luego de la evaluación ambiental del Formulario Ambiental, se determina que los impactos relacionados con la ejecución del proyecto son leves, de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial. Por tanto, el MARN determinó que no se requiere la elaboración de un estudio de impacto ambiental, donde deberá ejecutarse el proyecto acorde a lo especificado en el Formulario Ambiental y los detalles técnicos presentados a la entidad.

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 cuales se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

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

la etapa de construcción y/o finalización del Proyecto o el monto requerido para cubrir las necesidades de liquidez del Fondo.

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, proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos y consecuentemente la rentabilidad para los inversionistas.

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

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos a seguir para la construcción del proyecto, atender lo descrito en los planos y especialidades presentadas, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra. De esta forma, se establecen controles tales como que, al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitarse todo el proyecto con una estructura desmontable sin obstaculizar y/o bloquear el paso vehicular, el cual deberá de retirarse al finalizar la construcción. Además, drenar toda escorrentía pluvial generada en el proyecto a través de canales y bajadas de aguas lluvias que se conectarán a dos sistemas de detención, los cuales se descargarán de forma controlada por gravedad hacia el punto de descarga indicado, acorde a la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias.

De igual forma, se establecen obligaciones sobre el mantenimiento y limpieza a las obras de paso existentes de las Quebradas Puente Oscuro y El Paterno, con el objetivo de que estas se encuentren libres de azolvamiento y funcionen en su máxima capacidad. De la misma manera, acorde a la Opinión Técnica de la ASA (Autoridad Salvadoreña del Agua), se determina que el sistema de drenaje deberá ser diseñado con suficiente capacidad para manejar los incrementos en los caudales, garantizando la estabilidad hidráulica, reduciendo riesgos de erosión y evitando el colapso de las infraestructuras tanto del área del proyecto como en las zonas colindantes.

Con respecto al impacto ambiental, se establece que se cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales). Dicha resolución establece que luego de la evaluación ambiental del Formulario Ambiental, se determina que los impactos relacionados con la ejecución

del proyecto son leves, de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial. Por tanto, el MARN determinó que no se requiere la elaboración de un estudio de impacto ambiental, donde deberá ejecutarse el proyecto acorde a lo especificado en el Formulario Ambiental y los detalles técnicos presentados a la entidad.

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

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

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

Asimismo, el proyecto cuenta con permiso de construcción por parte de OPAMSS, donde se establecen los lineamientos a seguir para la construcción del proyecto, atender lo descrito en los planos y especialidades presentadas, así como las obligaciones del propietario y las responsabilidades del director de obra. De esta forma, se establecen controles tales como que, al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitarse todo el proyecto con una estructura desmontable sin obstaculizar y/o bloquear el paso vehicular, el cual deberá de retirarse al finalizar la construcción. Además, drenar toda escorrentía pluvial generada en el proyecto a través de canales y bajadas de aguas lluvias que se conectarán a dos sistemas de detención, los cuales se descargarán de forma controlada por gravedad hacia el punto de descarga indicado, acorde a la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias.

De igual forma, se establecen obligaciones sobre el mantenimiento y limpieza a las obras de paso existentes de las Quebradas Puente Oscuro y El Paterno, con el objetivo de que estas se encuentren libres de azolvamiento y funcionen en su máxima capacidad. De la misma manera, acorde a la Opinión Técnica de la ASA (Autoridad Salvadoreña del Agua), se determina que el sistema de drenaje deberá ser diseñado con suficiente capacidad para manejar los incrementos en los caudales, garantizando la estabilidad hidráulica, reduciendo riesgos de erosión y evitando el colapso de las infraestructuras tanto del área del proyecto como en las zonas colindantes.

Con respecto al impacto ambiental, se establece que se cuenta con Resolución del MARN (Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales). Dicha resolución establece que luego de la evaluación ambiental del Formulario Ambiental, se determina que los impactos relacionados con la ejecución

del proyecto son leves, de acuerdo a su envergadura y naturaleza del impacto potencial. Por tanto, el MARN determinó que no se requiere la elaboración de un estudio de impacto ambiental, donde deberá ejecutarse el proyecto acorde a lo especificado en el Formulario Ambiental y los detalles técnicos presentados a la entidad.

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 alquilar debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias del mercado, específicamente en los potenciales clientes que se esperan para el Inmueble, entre otros, como la falta de planificación urbana y acceso de la zona, impidiendo alcanzar las expectativas de ocupación y rentabilidad del Fondo de Titularización.

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

Además, la inversión podría verse impactada si no se cumplen las metas de comercialización en el tiempo esperado o en los precios esperados, influyendo directamente la ocupación e imposibilitando la ocupación 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 suscripción de un contrato de alquiler del Centro de Distribución a construir con un plazo forzoso.

Riesgo de desocupación

Es el riesgo asociado a la posibilidad de que la bodega permanezca parcial o totalmente deshabitada durante períodos determinados, generando una disminución o ausencia de los ingresos proyectados por concepto de arrendamiento.

Este riesgo puede materializarse debido a factores tales como: condiciones adversas del mercado inmobiliario industrial, desaceleración económica, sobreoferta de bodegas en la zona, cambios en la demanda logística o industrial, incumplimiento o terminación anticipada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, o dificultades en la colocación del inmueble bajo condiciones comerciales competitivas.

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

Mitigación: El contrato de arrendamiento a suscribir contempla un plazo forzoso lo cual minimiza el riesgo de desocupación. No obstante lo anterior, como parte de los mitigantes para este riesgo, la Titularizadora cuenta con mecanismos de seguimiento y control orientados a visualizar el nivel de

ocupación del inmueble. Además, la Titularizadora llevará un registro actualizado de los arrendatarios nuevos, activos y aquellos que se retiren, con el fin de monitorear la estabilidad de la ocupación del inmueble. Asimismo, la Titularizadora mantendrá una relación permanente y coordinación directa con el Administrador Operativo del inmueble para dar seguimiento continuo a la incorporación de nuevos arrendatarios, renovación de contratos próximos a vencerse y la situación contractual de los arrendatarios activos.

Riesgo de Deterioro y Adecuación de Inmuebles

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

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

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

Riesgo de Precio

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

Mitigación: Se trata de un riesgo propio del negocio asumido por el inversionista que será mitigado por medio de la firma de un contrato de arrendamiento con plazo forzoso.

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

Por otra parte, para los riesgos de incrementos en los costos de construcción que impliquen que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente por causas que sean imputables al Originador o a quien haya elaborado los diseños, la estructura contempla como mitigante los aportes adicionales del Originador para cubrir dichos incrementos, para los cual se prevé un proceso de requerimiento. A todo aporte adicional corresponderá un incremento

equivalente a razón de múltiplos de un mil dólares en el valor nominal de los Valores de Titularización - Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador.

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

Riesgo de Contraparte en la adquisición y venta de inmuebles

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

Dada la naturaleza del proyecto, que contempla una bodega industrial de gran escala desarrollada en dos fases, con área de carga y descarga, el riesgo de contraparte también abarca el incumplimiento de potenciales compradores institucionales, usuarios logísticos o arrendatarios que podrían estar sujetos a condiciones de mercado volátiles, cambios en sus modelos de negocio o dificultades financieras. Asimismo, una disminución en la demanda del sector logístico o industrial podría afectar la viabilidad comercial del proyecto, generando desvíos en los flujos esperados, prolongación en los tiempos de colocación, renegociación de términos contractuales, o necesidad de nuevos esfuerzos de comercialización. Este tipo de riesgo tiene incidencia directa sobre el flujo de caja del proyecto, la planificación financiera del originador, la estructuración del Fondo de Titularización y la rentabilidad esperada para los inversionistas.

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

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

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

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

2. Riesgos del originador y su sector económico

Riesgos operativos

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

Mitigación: Contratación de empresas con sólida experiencia en la administración de proyectos similares y que cuenten con adecuados controles internos. Asimismo, la Titularizadora cuenta con una cultura de prevención de riesgos y cumplimiento, y para esto tiene un Plan de Capacitación Anual del personal en tema de riesgos y/o recursos humanos, así como su divulgación para el conocimiento de todos los miembros de la entidad, así como la implementación de procedimientos, políticas y controles que aporten al buen desarrollo del proyecto.

3. Otros factores de riesgo que pueden afectar la emisión

Riesgos de liquidez

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

Mitigación: El riesgo por la liquidez de la redención de las participaciones es un riesgo al cual se ve enfrentado directamente el inversionista, por lo cual debe conocerlo, entenderlo y procurar gestionarlo. Esto significa diseñar una adecuada estrategia de diversificación de su portafolio de

inversiones, de acuerdo a su horizonte de inversión, sus necesidades transitorias y permanentes de liquidez y su perfil de riesgo.

Riesgo de lavado de dinero

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

Riesgo Reputacional

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

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

Riesgo del Desarrollador del proyecto

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

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

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

XVI. Clasificación de Riesgo

Esta emisión cuenta con la siguiente clasificación de riesgo inicial:

Clasificación de riesgo otorgada por ZUMMA RATINGS, S.A. DE C.V., CLASIFICADORA DE RIESGO. La clasificación de riesgo otorgada inicialmente por Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo es "NIVEL DOS" según Comité de Clasificación Ordinario del 19 de noviembre de 2025 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 2023 y 2024 del Originador; así como información financiera adicional proporcionada por el Originador y la Sociedad Titularizadora, obligándose la Sociedad Titularizadora a mantener la emisión clasificada durante todo el período de su vigencia y actualizarla semestralmente, conforme a la resolución de la Superintendencia del Sistema Financiero dictada al efecto.

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

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

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

XVII. Representante de los Tenedores de Valores

Denominación Social	Lafise Valores de El Salvador, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa.
Dirección	Edificio INSIGNE Oficina 602 local 7. Avenida Las Magnolias #206, Colonia San Benito, San Salvador.
Teléfono	2566-6000
Fax	2566-6004
Página web:	http://www.lafise.com/ElSalvador.aspx
Autorización como Casa Corredora de Bolsa	Asiento registral CB-0015-1995, según Acuerdo CD-25/95 de fecha 03 de mayo de 1995
Nombramiento	La Junta Directiva de Ricorp Titularizadora, S.A. en acta JD-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 MAGIC.
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 FTIRTMAGIC, 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]	0.60%
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]	$7,500

Costos Periódicos (anuales)

Clasificadora de Riesgo[6]	$10,500
Auditores (Externo y Fiscal)[7]	$5,000
Representante de Tenedores[8]	$10,000
Perito Valuador de los Activos[9]	$7,500
Papelería y otros varios	$500
Legalización de libros	$75
Comisión por Administración Ricorp Titularizadora[10]	Cuota fija de: $3,500 durante etapa constructiva y cuota fija de: $5,000 durante etapa operativa.

[3] Calculada sobre el valor total y final del Proyecto. La comisión de estructuración se causará y será pagada 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$4,000. Posteriormente, la Titularizadora podrá contratar otra firma de Auditores Externos y Fiscales en sustitución de los vigentes y negociar su remuneración en los años subsiguientes con un máximo de hasta CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Adicionalmente, serán con cargo al Fondo de Titularización los costos de las auditorías que son requeridas por autoridades administrativas y/o requerimientos normativos, pagaderas por hasta la cantidad de doscientos cincuenta dólares mensuales.

[8] Más un incremento de QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA a la cuota anual cada dos años, con un máximo de TRECE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, revisable a los doce años de la titularización.

[9] Para los primeros dos años el máximo de honorarios será de $7,500.00, y posteriormente los honorarios anuales serán de hasta $2,650.00.

[10] La comisión por administración es con cargo al Fondo de Titularización a partir del momento de la primera colocación y hasta el momento de la cancelación del Fondo de Titularización será un monto fijo de TRES MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$3,500.00) mensuales durante la etapa constructiva y, posteriormente, CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$5,000.00) durante la etapa operativa. Si el Originador o los inversionistas toman cualquier tipo de acuerdo que implique materialmente, la finalización de los servicios de administración del Fondo de Titularización por parte de Ricorp Titularizadora, S.A. 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, S.A. al momento de la finalización anticipada de los servicios de administración.

La custodia del Contrato de Titularización, del Contrato de Permuta, del Contrato de Cesión de Derechos y de los demás documentos relacionados con el presente proceso de Titularización serán remunerados con las siguientes comisiones: a) SERVICIOS DE CUSTODIA: será de cero punto cero cero cero ocho cero por ciento del valor de los contratos pagadero de forma mensual; b) DEPÓSITO INICIAL DE DOCUMENTOS: un único pago de cero punto cero cero cero cinco por ciento del valor de los contratos, con un monto mínimo de un dólar de los Estados Unidos de América; c) RETIRO DE DOCUMENTOS: Un único pago de cero punto cero cero cincuenta por ciento del valor de los contratos; d) CONSTANCIAS: Un pago mensual de DIEZ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; y e) COMISIÓN SOBRE PAGO DE DIVIDENDOS: Un pago mensual de cero punto cero cuarenta y ocho por ciento sobre el monto de dividendos efectivamente pagado.

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

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

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

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

XX. Anexos

Anexo 1:
Características generales del Proyecto

Documento Técnico Explicativo

De conformidad a lo establecido en los artículos cinco y nueve de la Norma Técnica para los Fondos de Titularización de Inmuebles NDMC-VEINTE, a continuación se presenta en formato ejecutivo, la información técnica del proyecto a desarrollarse en el Inmueble a adquirir por el Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC:

Características generales del proyecto:	
Ubicación	Situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR
Espacios y estructuras que lo compondrán	Consta de una bodega, áreas de pista de maniobra para furgones, calle de acceso, parqueos y cafetería
Área total del terreno	63,734.5 M2
Área total a construirse	Área inicial a construir (m²) 17,068.00 Área adicional a construir a demanda (m²) 8,987.83 Total (m²) 26,055.83
Número de niveles a construirse	1 + 1 Mezanine
Descripción de zonas verdes	Engramados tanto en taludes como en zonas planas
Amenidades	No Aplica
Características específicas del proyecto:	
Distribución y áreas a desarrollarse	Área de bodega, Oficinas administrativas en mezanine, Patio de maniobra, Parqueo para empleados y visitas y Cafetería
Cantidad de plazas de parqueo	46 vehículos + 126 motos
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	Piso de concreto, paredes laterales de bloque de concreto + cerramiento de lámina, estructura principal metálica y techo de lámina
Sistema antisísmico implementado	Diseño cumple con la normativa técnica y legal vigente de la república de El Salvador para marcos de acero.
Tecnología en eficiencia energética utilizada	No aplica para el inicio del proyecto. Posteriormente en la etapa de operación del proyecto se evaluarían opciones de eficiencia energética.

Otra información:	
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	Inicio 15 de octubre de 2025 Fin 20 de febrero de 2027
Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	Paquetes de construcción secuencial: 1. Terracería (4 meses) 2. Obra Gris (12 meses) 3. Estructura metálica (10 meses) 4. Obra hidráulica (10 meses) 5. Instalaciones Eléctricas (10 meses) 6. Obra mecánica (2 meses) 7. Acabados (5 meses)
Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	Contratación de empresa externa de supervisión con reportes de estimaciones de obra mensuales, plan de control de calidad, avance físico-financiero, laboratorio en sitio y de contraste, topografía de contraste y seguimientos semanales y diarios.

Anexo 2:
Dictamen y metodología de valuación del Inmueble



Dirección general, Situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

CUADRO CONCLUSION DE VALORES					
	Matricula	*Área Registral*	*Valor Construcción (No aplica)*	*Valor Terreno*	*Valor Total del inmueble*
1	60426627-00000	63,734.50 m2	$ 0.00	$ 3,001,454.00	**$ 3,001,454.00**

San Salvador, 01 de diciembre de 2025.

Presenta: Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez.
Código de Autorización PV02062010

INFORME DE VALUACIÓN DE INMUEBLE RURAL

A. Información de carácter general.

Propiedad de: International Nanking Group y Compañía, Sociedad en Comandita de Capital Variable – Internacional Nanking Group y Cia, S. en C. de C.V.

Solicita: International Nanking Group y Compañía, Sociedad en Comandita de Capital Variable – Internacional Nanking Group y Cia, S. en C. de C.V.

A presentar a: Ricorp Titularizadora, S.A.

Presenta: Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez PV-02062010

Propósito y uso del valúo: Valúo inicial para determinar el valor de mercado del inmueble (valor actual del terreno).

El valor del inmueble es determinado como valúo inicial, es decir sin referencia a valúo o valor previo de compraventa o transacción de inmueble.

Insumos claves utilizados y limitaciones.

Copia simple digital de escritura de segregación de propiedad del inmueble, levantamiento de información e inspección de campo (no levantamiento topográfico), Consulta Catastral, Consulta Registral, Ubicación Catastral, Certificación Extractada, Resolución MARN Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. No se presentaron limitaciones al momento de realizar este informe.

Justificación de no documentación.
Historial de mantenimiento, por ser un inmueble como solar baldío o cultivo, en el inmueble no existe construcción o maquinaria sujeta de mantenimiento.

Planos Arquitectónicos y constructivos, por ser un inmueble como solar baldío o cultivo, en el inmueble no existen construcciones, sujetas de valuación.

Plano Topográfico, se adjunta plano topográfico provisto por solicitante (Anexo 11. Plano Topográfico).

El valor del inmueble en libro.

Según propietario el valor en libros del terreno es de *$2,006,209.04 (Anexo 2B).*

Fecha de inspección: miércoles, 01 de octubre de 2025.

Fecha de informe: lunes, 01 de diciembre de 2025.

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

1. Descripción del entorno.

1.1. Ubicación según datos registrales.

matrícula 60426627-00000, Situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

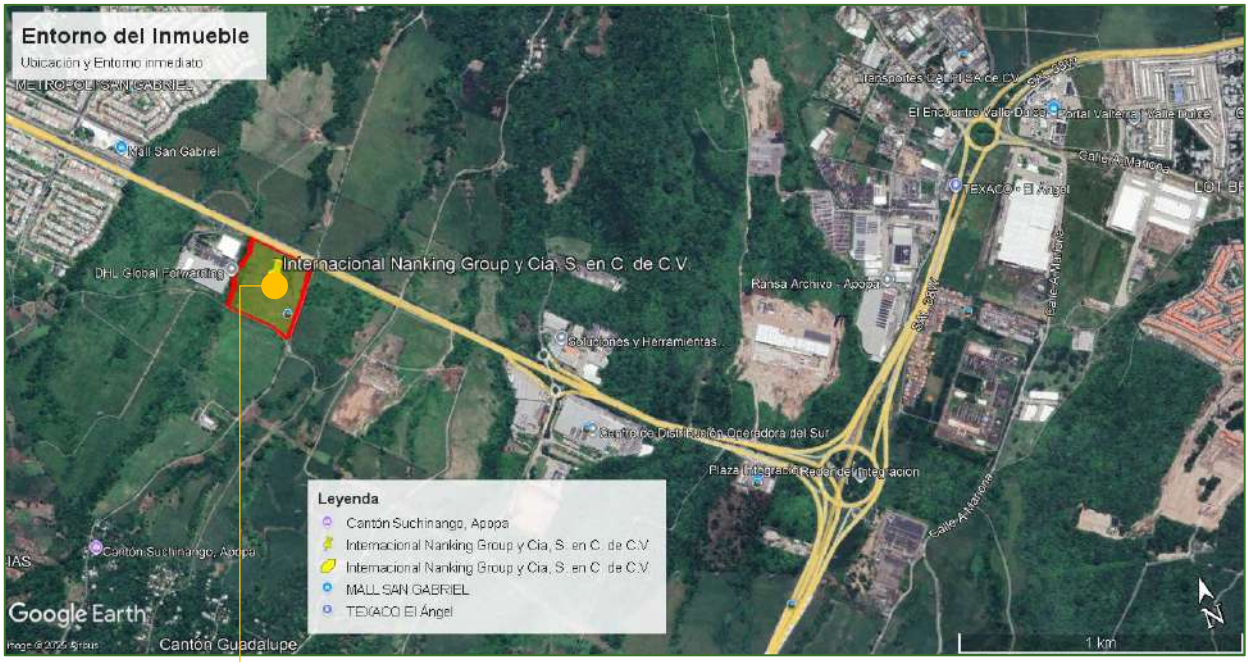
1.2. Ubicación actual.

matrícula 60426627-00000, Situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

Identificación catastral: 0602R03-605.

Coordenadas geográficas: 13°47'3.39"N, 89°13'4.88"O.

Imagen general de ubicación y entorno inmediato.



Inmueble---

1.3. Localización y entorno socio-económico.

El inmueble situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR. Y en macrozonificación se localiza sobre Autopista Nueva que de San Salvador comunica al municipio de Apopa y Nejapa en el Kilómetro 18, uno de los principales corredores de intercomunicación interdepartamental e ingreso al área metropolitana, esta carretera también es conocida como Autopista Nueva CA-1 y comunica con Redondel Integración que forma parte del Anillo Periférico, y la Autopista Nejapa-Quezaltepeque que conecta con Redondel y Periférico Claudia Lars y Carretera Panamericana. Zona con predominancia creciente de cambio de uso de suelo a comercio-servicio, industrial, bodega y almacenamiento, sin embargo, también coexiste el uso habitacional y agrícola, el uso de suelo original es de tipo agrícola y agropecuario. En calles secundaria contiguas e internas tipo caminos vecinales, predomina el uso habitacional combinado con el de uso agrícola. En el entorno inmediato partiendo desde el inmueble se encuentran en costado Noroeste colinda con bodega DHL, en menos de 1 Km terrenos de cultivo de caña, y Residencial y Centro Comercial Metrópolis San Gabriel. En dirección

Sureste a 1.5 Km se ubica Centro de Distribución Operadora del Sur, Urbanización Industrial Palo Alto, y a 2 Km se encuentra Plaza Integración, Redonde Integración, Subestación CEL-ANDA. Al costado sur se encuentra zona de uso agrícola-agropecuaria.

El valúo se realiza sobre un inmueble que funciona como un solo cuerpo, el inmueble tiene acceso directo a la Autopista Nueva CA-1, y acceso secundario por un camino vecinal.

En el sector sobre de la Autopista Nueva CA-1, existe un creciente desarrollo de inmuebles para uso de almacenamiento, bodegaje e industrial, lo que ha potenciado el desarrollo urbanístico y equipamiento de infraestructura urbana.
Por lo antes expuesto la calificación de la ubicación del inmueble es considerada como muy buena.

Las principales actividades económicas en el sector están relacionadas al almacenaje, bodegaje, centros de distribución o bodegas centrales de negocios, y el cultivo de caña industrializado, y prestación de servicios comerciales principalmente de los 2 centros comerciales de la zona (Plaza Metrópolis San Gabriel y Plaza Integración) que conforman los actuales núcleos comerciales.



Autopista vista al Noroeste



Autopista al Noreste.

1.4. Condiciones y factibilidad de las vías de acceso.

La ubicación geográfica brinda acceso y equipamiento vial a carreteras principales, directamente a Autopista Nueva Quezaltepeque-Redondel Integración CA-1, Carretera Anillo Periférico, Carretera Panamericana y Redondel-Periférico Claudia Lars de forma indirecta por el Tramo Quezaltepeque-Sitio del Niño al redondel Claudia Lars. Por lo que el inmueble se ubica en un corredor logístico que intercomunica la zona metropolitana con rutas comerciales al occidente y oriente del país.

Así como la interconexión intermunicipal con otras calles secundarias, pero no menos importantes, como Calle Antigua a Nejapa-Apopa, Calle a Mariona.

Acceso directo: Al inmueble en costado Noreste por Autopista Nueva Nejapa-Apopa. En Costado Noroeste por camino vecinal.

Tipo de rodaje: En costado Noreste (Autopista) rodaje de concreto hidráulico. En costado Sureste (camino vecinal) rodaje de tierra.

Estado del rodaje: en autopista en muy buen estado, en calle de tierra en mal estado.



Rodaje costado Noreste (Autopista)



Rodaje costado Noroeste (Camino vecinal).

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

El entorno cuenta con acceso a agua potable, energía eléctrica, servicios de telefonía móvil y fija, servicio de internet, además de transporte público entre otros.

Servicio o infraestructura en la zona.		
Servicio / infraestructura	**Dotación**	**Observación**
Cordón-Cuneta	Si posee	Zona en desarrollo progresivo para uso industrial, bodegaje y almacenamiento, es decir la zona se ha equipado de forma progresiva o independiente con los servicios básicos públicos y privados, y no de forma general. El inmueble en valuación no posee ningún servicio.
Acera	Si posee de forma parcial o por tramos.	
Agua Potable	Si posee	
Aguas Negras	No posee	
Aguas Lluvias	Si posee	
Electricidad	Si posee	
Alumbrado Publico	Si posee	
Tren de aseo	Si posee	
Entorno Social	Regular-Bueno	
Seguridad Publica	Buena	
Otros centros de servicio		

1.6. Descripción del vecindario o colonia.

Zona forma parte del sector corredor de cambio de uso de agropecuario a industrial, bodegaje y almacenamiento, consolidándose de forma parcial por proyectos independientes de carácter privado. En los alrededores existe uso habitacional previo al desarrollo de carreteras en la zona, pero también residenciales nuevas al ser de tipo privadas como Quintas San Antonio y Metrópolis San Gabriel que se integran al desarrollo actual. Sin embargo, con la recién ampliación del Redondel Integración, mejora la intercomunicación a carreteras principales del país, por lo que el uso dominante es de tipo almacenaje, bodega e industrial. Las construcciones predominantes sobre el sector de la Autopista son de mampostería mixta, concreto reforzado y acero estructural de tipo industrial. Los factores que más influyen en la comercialización de este tipo de bienes inmuebles son, ubicación dentro del corredor, buen acceso a carreteras principales

(factibilidad de intercomunicación por vía terrestre para las principales carreteras del área metropolitana), factibilidad de desarrollo constructivo (uso de suelo), el resguardo de riesgos naturales, restricciones medio ambientales (zonas de protección o zonas protegidas). El suelo del sector por su morfología presenta susceptibilidad a desprendimientos, erosión, socavación entre otros.

2. Descripción del terreno.

2.1. Área del inmueble y medidas perimetrales.

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

Cuerpo	Matricula	Área Registral	Área Estimada Catastral	Área Estimada física
0602R03-605	60426627-00000	63,734.50 m2	63,549.36 m2	61,500.00 m2
Total metros cuadrados		63,734.50 m2	63,549.36 m2	61,500.00 m2
Total varas cuadradas		91,191.32 Vr2	90,926.42 Vr2	87,994.20 Vr2
Total Manzanas		9.12 Mz	9.09 Mz	8.80 Mz

El objetivo del informe es determinar el valor del inmueble y no la cabida real del inmueble, por tal razón solo se detallan algunos elementos. Físicamente el perímetro del inmueble no se encuentra delimitado en todo el perímetro por elementos fijos, el costado noreste es delimitado por Autopista, en costado Sureste es delimitado por camino vecinal, en costado suroeste de forma parcial por cerco de alambre con postes de madera y camino interno de colindante, en costado noroeste por quebrada de drenaje. La escritura del inmueble describe el perímetro del inmueble con rumbos y distancias de forma técnica, además se realizó la reconstrucción del perímetro según escritura con lo que se verifico la certeza de la delimitación registral de la propiedad, (ver Anexo 1).



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

2.2. Vocación y uso de suelo

Zona clasificada como: Almacenamiento, Industrial y agropecuaria.

Uso actual del terreno: Solar baldío-rustico, prácticamente en estado de breña.

Mejor uso: Industrial, almacenamiento.

Forma del terreno: Irregular, delimitado parcialmente en el perímetro general en un estimado de 25%.

Relieve y pendientes del terreno: dominando el tipo alomadas (13-25%), y Quebrado (26 - 35%) a medida que se aleja de la autopista. En el interior del inmueble se forman vaguadas para el desagüe natural donde las pendientes predominantes superan el 35%

(En morfología de la superficie terrestre, la vaguada es la línea que marca la parte más profunda de un valle, y es el camino por el que discurren las aguas de las corrientes o escorrentía superficial de forma natural).

2.3. Descripción de la vegetación existente.

Cobertura vegetal: Cobertura vegetal menor, pasto silvestre, árboles y arbustos de forma dispersa; y concretadas en los sectores de quebradas y vaguadas en el terreno.

2.4. Calidad y clasificación del suelo.

La calidad del suelo es adecuada para el uso actual, clasificada como un suelo de tipo arcilla con presencia de limos y arenas, por lo que el suelo es susceptible de erosión, formación de cargabas y baja resistencia mecánica.

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

Servidumbre: Según Certificaciones Extractadas el inmueble no es afectado por servidumbre, por tanto, no es predios sirviente, ni dominante.

Cercos: inmueble delimitado de forma parcial, en el perímetro general cercado en un 25%, por elementos de cercos informales.

Elementos naturales, culturales y turísticos: no existentes, sin embargo, el inmueble es delimitado de forma parcial en costado nor-oriente por quebrada de drenaje natural, en el interior del inmueble existen vaguadas.

2.6. Observación del terreno.

El terreno solo es delimitado de forma parcial en el costado suroriente, en costado noreste por quebrada, en costado noreste por autopista, y en costado sureste por camino vecinal.

En momento de inspección se observó semovientes dentro del inmueble, por estar prácticamente sin cerco es utilizado de forma pacífica por los lugareños.

3. Descripción de la infraestructura física del inmueble

En interior del inmueble no se observa construcción o edificación que sea sujeta de valoración. Por tal razón no es aplicable en método del costo. Además, por ser un inmueble como solar baldío o cultivo, en el inmueble no existen infraestructura física sujeta a valuación, por lo que no se cuenta con áreas totales, comunes y útiles.

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

Aguas servidas: no posee sistema de descarga.

Aguas negras: no posee sistema de descarga.

Aguas pluviales: descarga superficial de forma natural.

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

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

3.2. Otras instalaciones existentes

Por ser un inmueble como solar baldío o cultivo, en el inmueble no se presentan instalaciones existentes sujetas a valuación.

4. Descripción del entorno ecológico.

El entorno y condiciones ambientales aparentes son compatible al uso del inmueble de tipo industrial, almacenaje entre otros, no se observa contaminación o riesgos naturales o físicos aparentes.

Existe resolución de MARN-NFA-2024-R-1002-2024 a favor de INTERNACIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE, Titular del Proyecto denominado "Centro de Distribución Impressa Repuestos"; que manifiesta "NO REQUIERE DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL." Además, determina la "VIALIDAD AMBIENTAL DEL PROYECTO"; Consistente en construcción de una bodega de 25,000 metros cuadrados, que se

desarrollara en dos fases con área de carga y descarga, edificaciones anexas para su funcionamiento y plazas de estacionamiento.

Lo anterior, confirma la integración del entorno ecológico, con el uso actual, y el uso futuro proyectado en el inmueble.

5. ***Riesgos fundamentados y consideraciones.***

En la valuación del terreno se consideró el área registral y se cotejo con el área estimada según inspección, dado que no es el objetivo del informe verificar la cabida real del inmueble con la precisión de un levantamiento topográfico. Sin embargo, se realizó la reconstrucción del perímetro según descripción técnica de escritura, dicha reconstrucción presenta delimitación perimetral completa.

Por ubicarse los inmuebles dentro de las faldas del Volcán de San Salvador, la escorrentía superficial (drenaje natural del volcán) afecta al inmueble, y debe considerar el drenaje del agua lluvia para evitar erosiones o desmejoras del suelo.

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

Actualmente se observan ofertas de intermediarios con sobreprecio, por lo que también se han considerado en el análisis transacciones del año 2023 proyectándolas a valor presente para referencias de transacciones. Así mismo para la certeza del análisis, se realizaron 2 modelos de homogenización por porcentajes, siendo el resultado 10 rangos de valores, todos con coeficiente de variación menor al 15%, para validar el análisis y mostrando coincidencia estadística. Considerando el principio de prudencia para la determinación del valor del inmueble.

6. ***Cuadro de valores que conforman el informe de valuación.***

El valor del bien se basa en las condiciones en la fecha del valúo, estableciendo el valor de mercado a partir del enfoque comparativo o de mercado, con base a homogenización[1] de valores.

[1] Art 28 , "a"; NRP-27.

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

Para determinar el valor del terreno se utilizaron 2 modelos de homogenización y se resumen en 5 casos de análisis estadístico, que se sintetiza en el Cuadro de resumen de análisis realizados para determinar rango de valores, en diferentes escenarios razonables. Validando el análisis que mantenga Coeficiente de variación (CV) como máximo de 15%; todos los resultados muestran datos dentro del rango de aceptación.

Resumen de combinaciones de análisis estadísticos (escenarios posibles)					
Caso o Combinación	Promedio	Desviación Estándar	Coeficiente de Variación	Mediana	Rango [min; máx.]
Combinación 1	$ 47.09	$ 3.87	8%	$ 46.31	[43.23 ; 50.96]
Combinación 2	$ 48.31	$ 3.67	8%	$ 47.48	[44.64 ; 51.98]
Combinación 3	$ 46.97	$ 4.72	10%	$ 45.14	[42.24 ; 51.69]
Combinación 4	$ 47.75	$ 4.46	9%	$ 47.48	[43.29 ; 52.2]
Combinación 5	$ 45.35	$ 2.03	4%	$ 45.14	[43.32 ; 47.38]

Cuadro de resumen de análisis realizado

De los resultados anteriores, para el valor del terreno, se consideró el resultado con valor promedio de $47.09/m2.

Valor ajustado PU	$ 52.33	$ 45.14	$ 47.48	$ 43.43
Promedio= $ 47.09	Desv. Est = $ 3.87		Coef. Variac.=	8%
Mediana= $ 46.31		Total=	$	3,001,453.51

Por no existir construcciones o edificaciones sujetas de valoración, no es necesario determinar el valor de la construcción a partir del enfoque de costo con metodología de Ross-Heideck.

7. Para la valuación de edificios

Por ser un inmueble como solar baldío o cultivo, en el inmueble no se presentan edificios sujetos a valuación.

8. Situación legal

El inmueble está compuesto un cuerpo registral, que conforma un solo cuerpo físico, Inscritos al sistema actual SIRyC a favor de Internacional Nanking Group y Compañía, Sociedad en Comandita de Capital Variable – Internacional Nanking Group y Cia, S. en C. de C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de propiedad.

No tiene Gravámenes, Restricciones, Presentaciones o Alertas a la fecha. (se adjunta como Anexo 2. Certificación extractada).

Cuerpo	*Matricula*	*Área Registral*
1) 0602R03-605	60426627-00000	63,734.50 m2
Total metros cuadrados		63,734.50 m2
Total varas cuadradas		91,191.32 Vr2
Total Manzanas		9.12 Mz

Según Certificación Extractada el inmueble no es afectado por servidumbre, por tanto, no es predio sirviente, ni dominante.

9. Inmuebles desocupados.

El inmueble es un solar baldío o de cultivo temporal. Es decir, es un espacio abierto, en el inmueble general no se presentan inmuebles desocupados o con un porcentaje de ocupación menor al setenta y cinco por ciento (75%). Por tanto, no existen características o condiciones en el inmueble que incidan en el nivel de ocupación. Por ser básicamente un solar baldío de cultivo temporal, o espacio abierto, el nivel de ocupación esta relacionado a la época del año, a la posibilidad o disponibilidad de semilla o equivalente para cultivo, o la demanda de terreno para cultivo especifico según las características del sitio.

10. Conclusión de valor del inmueble.

El valor de mercado determinado refleja efectivamente el importe por el cual puede intercambiarse un Bien entre partes interesadas y debidamente informadas, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua. El método utilizado es por enfoque de mercado por comparación, utilizando método de

homogenización con medidas de tendencia, resaltando en el análisis un coeficiente de variación menor al 15%, para validar el análisis estadístico de los datos. No existiendo construcción sujeta de valoración dentro del inmueble.

CUADRO CONCLUSION DE VALORES					
	Matricula	Área Registral	Valor Construcción (No aplica)	Valor Terreno	Valor Total del inmueble
1	60426627-00000	63,734.50 m2	$ 0.00	$ 3,001,454.00	**$ 3,001,454.00**

1) **Valor de mercado del Inmueble.**

Valor de mercado del terreno = $3,001,454.00

Valor de mercado de la construcción = $00.00

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE (TERRENO + CONSTRUCCIÓN) = $3,001,454.00 Tres Millones Mil Cuatrocientos Cincuenta y Cuatro punto Cero Dólares de Los Estados Unidos de América.

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

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

PERITO VALUADOR - CARLOS MANUEL HERNÁNDEZ VÁSQUEZ
PV02062010
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez.
Código Autorización PV02062010.
No Asiento Registral PV–0164–2011
lunes, 01 de diciembre de 2025

1. Anexos.

Anexo 1. Reconstrucción de poligonal según escritura.

Anexos 2. Certificación Extractada del inmueble.

Anexo 2A. Consulta Registral.

Anexo 2B. Activo Fijo Internacional Nanking Group y Cia, S. en C. de C.V. al 31 de marzo de 2025

Anexo 3. Tabla de Homologación valor del inmueble.

Anexo 4. Esquema de Ubicación del inmueble.

Anexo 5. Método comparativo por transacciones proyectadas al 2025.

Anexo 5A. Tabla de Homologación valor del inmueble (Modelo 2).

Anexo 6. Consulta Catastral.

Anexo 7. Ubicación Catastral.

Anexo 8. Estudios Ambientales: Resolución Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Anexo 9. Registro Fotográfico.

Anexo 10. Escritura del inmueble.

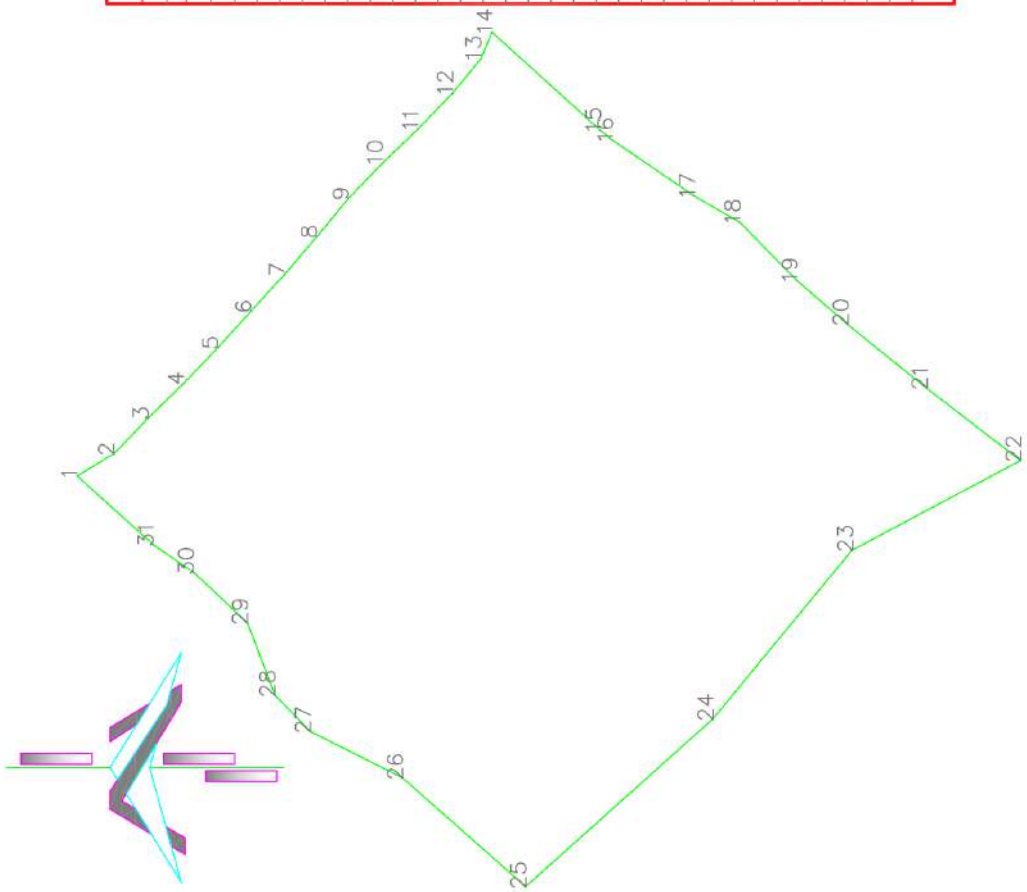
Anexo 11. Plano Topográfico.

Anexo 1. Reconstrucción de poligonal según escritura.

CUADRO DE RUMBOS Y DISTANCIAS

TRAMO Mi	TRAMO Mj	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	296,806.3500	475,676.5200
1	2	S 31°15'09" E	17.44	2	296,791.4407	475,685.5681
2	3	S 45°55'28" E	20.12	3	296,777.4451	475,700.0227
3	4	S 44°30'49" E	20.02	4	296,763.1692	475,714.0583
4	5	S 46°15'16" E	20.03	5	296,749.3193	475,728.5283
5	6	S 47°52'22" E	20.01	6	296,735.8970	475,743.3689
6	7	S 47°30'32" E	20.02	7	296,722.3740	475,758.1313
7	8	S 49°30'29" E	20.05	8	296,709.3547	475,773.3793
8	9	S 50°27'05" E	20.01	9	296,696.6137	475,788.8087
9	10	S 45°57'33" E	19.95	10	296,682.7450	475,803.1496
10	11	S 43°57'55" E	20.02	11	296,668.3354	475,817.0480
11	12	S 46°00'17" E	20.06	12	296,654.4018	475,831.4791
12	13	S 50°24'26" E	18.00	13	296,642.9299	475,845.3497
13	14	S 67°14'13" E	11.80	14	296,638.3642	475,856.2307
14	15	S 42°12'36" W	59.24	15	296,594.4859	475,816.4303
15	16	S 38°38'51" W	6.17	16	296,589.6671	475,812.5770
16	17	S 34°24'34" W	40.16	17	296,556.5343	475,789.8824
17	18	S 29°49'05" W	21.13	18	296,538.2017	475,779.3756
18	19	S 45°33'22" W	33.00	19	296,515.0948	475,755.8157
19	20	S 40°53'20" W	27.34	20	296,494.4263	475,737.9191
20	21	S 38°53'58" W	41.09	21	296,462.4480	475,712.1164
21	22	S 37°41'28" W	48.02	22	296,424.4489	475,682.7567
22	23	N 28°00'07" W	77.19	23	296,492.6024	475,646.5159
23	24	N 50°29'05" W	88.68	24	296,549.0280	475,578.1033
24	25	N 41°51'17" W	101.67	25	296,624.7558	475,510.2646
25	26	N 41°28'28" E	66.52	26	296,674.5960	475,554.3198
26	27	N 26°44'31" E	41.74	27	296,711.8716	475,573.1017
27	28	N 45°32'44" E	20.53	28	296,726.2496	475,587.7562
28	29	N 69°15'08" E	31.28	29	296,737.3307	475,617.0076
29	30	N 43°10'59" E	29.93	30	296,759.1548	475,637.4897
30	31	N 34°37'29" E	19.83	31	296,775.4727	475,648.7571
31	1	N 41°57'36" E	41.52	1	296,806.3500	475,676.5200

SUPERFICIE = 63,734.85 m2



Anexos 2. Certificación Extractada del inmueble.

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: 06202500197947

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60426627-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 63734.5 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE - INTERNATIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de CÉSAR ADALBERTO GARCÍA SÁNCHEZ, 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 15:48:47, del día dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
18/11/2025 15:48:48

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://vcl.uanataca.com/es

Página 1 de 1

Certificación Extractada 1) 60426627-00000.

Anexo 2A. Consulta Registral.

CNR Centro Nacional de Registros — GOBIERNO DE EL SALVADOR

SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO
CONSULTA DE MATRÍCULAS

Usuario :

Matrícula número: 60426627-00000 **Activa**

Dato	Valor
Area en m^2	63,734.5
Volumen en m^3	0.0
Resto Registral	63,734.5
Naturaleza del Inmueble	Rural
Número de Mapa / Parcela	0602R03 / 605
Ubicación del Inmueble	LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR
Ficha Registral	-
Fecha de Creación de la Matrícula	11/03/2009 10:01:22
Digitó Traslado	- - -
Confirmó Traslado	- - -
Matrícula creada por	OFLORES - OSCAR RENE FLORES

Alertas

Cod.	Identificador	Texto	Registrador que Activó	Fecha de Activación

Antecedentes Adicionales

No Existen Antecedentes Adicionales Asignados a esta Matrícula

Resumen de Inscripciones

No.	Asiento	Clasificación	Acto/Contrato	Fecha/Hora Insc.	No. Presentación	Documento	Derechos	Act/Cont	Verificaciones
1	1	Inscripción	COMPRAVENTA	24/08/2009 15:27:20	200806090194	Ver Doc.	Ver Der.	Detalles	Lista de Verif
2	2	Nota	RECTIFICACION DE OFICIO	21/07/2025 10:00:46	-	-	Ver Der.	Detalles	-
3	3	Inscripción	OTROS ACTOS	21/07/2025 10:17:17	202506043727	Ver Doc.	Ver Der.	Detalles	Lista de Verif

Restricciones

No Existen Restricciones Asignados a Ningún Asiento

Titulares

Asiento	Código	Nombre Titular	Derecho	% Derecho	A partir de	Estado
1	58093352-1	INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE - INTERNATIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V.	PROPIEDAD	100 %	19/12/2008 14:00:00	Est. Der.

Presentaciones

Datos de Presentaciones no disponibles

Anexo 2B. Activo Fijo Internacional Nanking Group y Cia, S. en C. de C.V.

INTERNATIONAL NANKING GRUP Y CIA. S. EN C. DE C.V.

Cuadro de depreciaciones de Activo Fijo al 31 de Marzo de 2025

-- TODOS LOS ACTIVOS -- *-- TODAS LAS UBICACIONES --*

Cod. Activo	Descripción General	Fecha de Adquisición	Valor de Adquisición	Valor Contable	Monto a Depreciar	Vida Util en años	Cuota Anual	Cuota Mensual	Depreciación del mes	Depreciación Acumulada	Saldo en Libros
TERRENOS											
5	TERRENO MATRICULA 601858661-00000	18/08/06	0.00	82,351.83	0.00	0.00	**,***,***.**	**,***,***.**	0.00	0.00	82,351.83
6	TERRENO MATRICULA 60428627-00000	19/11/08	0.00	***,***.**	0.00	0.00	**,***,***.**	**,***,***.**	0.00	0.00	2,006,209.04
			0.00	***,***.**	0.00		**,***,***.**	**,***,***.**	0.00	0.00	2,088,560.87
EDIFICACIONES											
3	PROYECTO FLEXIBODEGAS	19/07/07	2,188,368.00	0.00	2,188,368.00	40.00	54,709.20	4,559.10	4,559.10	627,611.59	1,560,756.41
4	EDIFICIO DE OFICINAS	01/11/14	225,278.38	0.00	225,278.38	43.00	5,252.16	437.68	437.68	81,789.69	143,488.69
			2,413,646.38	0.00	2,413,646.38		59,961.36	4,996.78	4,996.78	709,401.28	1,704,245.10
MOBILIARIO Y EQUIPO											
2	EQUIPO DE AC MINISPLIT	13/05/20	644.48	0.00	644.48	3.00	214.83	17.90	0.00	644.48	0.00
			644.48	0.00	644.48		214.83	17.90	0.00	644.48	0.00
MAQUINARIA Y EQUIPO											
1	Inversor de Energía	01/10/22	6,018.32	0.00	6,018.32	5.00	1,203.66	100.31	100.31	3,009.30	3,009.02
			6,018.32	0.00	6,018.32		1,203.66	100.31	100.31	3,009.30	3,009.02
		Total:	**2,420,309.18**	**2,088,560.87**	**2,420,309.18**		****,***,***.****	****,***,***.****	**5,097.09**	**713,055.06**	**3,795,814.99**

Hecho por _____ Revisado _____ Autorizado _____

Anexo 3. Tabla de Homologación valor del inmueble.

Tabla de Homologenización Método Comparativo por Factores Porcentuales®					
Factor	**Sujeto**	**C01 (BD152)**	**C02 (BD 158)**	**C03 (BD 170)**	**C04 (BD161)**
Descripción	**60426627-00000**	0602R03-554	Ref 0609R12-432	Ref 0609R10-706 , 0609R10-739	0609R10-1111
Link/ UC	**0602R03-605**	https://www.facebook.com/share/1PuKwRykw3/	https://www.facebook.com/share/12MAqAD3iYn/	https://www.facebook.com/share/1FPHz2SG4g/	https://www.facebook.com/share/16SWFZcexg/
Valor Global	¿?	$ 2,450,000.00	$ 450,000.00	$ 250,000.00	$ 2,760,000.00
Valor/monto PU	¿?	$ 71.54	$ 33.11	$ 35.77	$ 32.91
Promedio=	$ 43.33	**Desv. Est =**	$ 18.85	**Coef. Variac.=**	44%
A) Fuente	**x**	**6 Otros Intermediarios**	**5 Inmobiliaria**	**6 Otros Intermediarios**	**6 Otros Intermediarios**
Factor	1	0.7	0.8	0.7	0.7
Factor Actualización	**1**	1	1	1	1
B) Tamaño m2	**63,734.50**	**34,246.58**	**13,592.60**	**6,989.10**	**83,869.16**
Relación C/S	1	-1.86	-4.69	-9.12	+1.32
Factor	**1**	**1.00**	**0.98**	**0.96**	**1.00**
C) Ubicación	**3 Bueno**	3 Bueno	4 Medio	5 Regular	4 Medio
Factor	**1**	**1**	**1.05**	**1.1**	**1.05**
D) Acceso a Carreteras/C Ppal.	**2 Muy Bueno**	2 Muy Bueno	5 Regular	4 Medio	4 Medio
Factor	**1**	**1**	**1.3**	**1.2**	**1.2**
E) Entorno Inmediato	**4 Medio**	4 Medio	5 Regular	5 Regular	5 Regular
Factor	1	1	1.15	1.15	1.15
F) Conservación	**4 Intermedio-I**	4 Intermedio-I	3 Bueno B	4 Intermedio-I	4 Intermedio-I
Edad	20	20	20	20	20
VUT	50	50	50	50	50
Q	0.9191	0.9191	0.9748	0.9191	0.9191
D. Ross-Heideck	0.66427223	0.66427223	0.704528963	0.66427223	0.66427223
Fact. D R-H	**1**	**1**	**0.942860074**	**1**	**1**
G) Pendiente-topo	**5 Alomado (13 - 25%)**	5 Alomado (13 - 25%)	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)
Factor	**1**	**1**	**0.96**	**0.96**	**0.96**
H) Infraestructura Urbana	**4 Medio**	4 Medio	4 Medio	5 Regular	5 Regular
	1	**1**	**1**	**1.11**	**1.11**
I) Hidráulica, AP, AN, ALL	**5 Regular**	5 Regular	4 Medio	5 Regular	5 Regular
	1	**1**	**0.96**	**1**	**1**
J) Resguardo a riesgo natural	4 Medio	3 Bueno	3 Bueno	4 Medio	4 Medio
	1	**0.95**	**0.95**	**1**	**1**
K) Calidad del Acceso	2 Muy Bueno	2 Muy Bueno	4 Medio	3 Bueno	3 Bueno
	1	**1**	**1.22**	**1.11**	**1.11**
L) Doble Acceso	1	1	1	1	1
		1.1	1.1	1.1	1.1

Factor Global	1	0.7315	1.363365774	1.327244457	1.319703296
		C1	C2	C3	C4
Valor ajustado PU		$ 52.33	$ 45.14	$ 47.48	$ 43.43
Promedio=	$ 47.09	**Desv. Est =**	$ 3.87	**Coef. Variac.=**	8%
Mediana=	$ 46.31		**Total=**	$	**3,001,453.51**

VALOR RECOMENDABLE DEL TERRENO=	**$ 3,001,453.51**

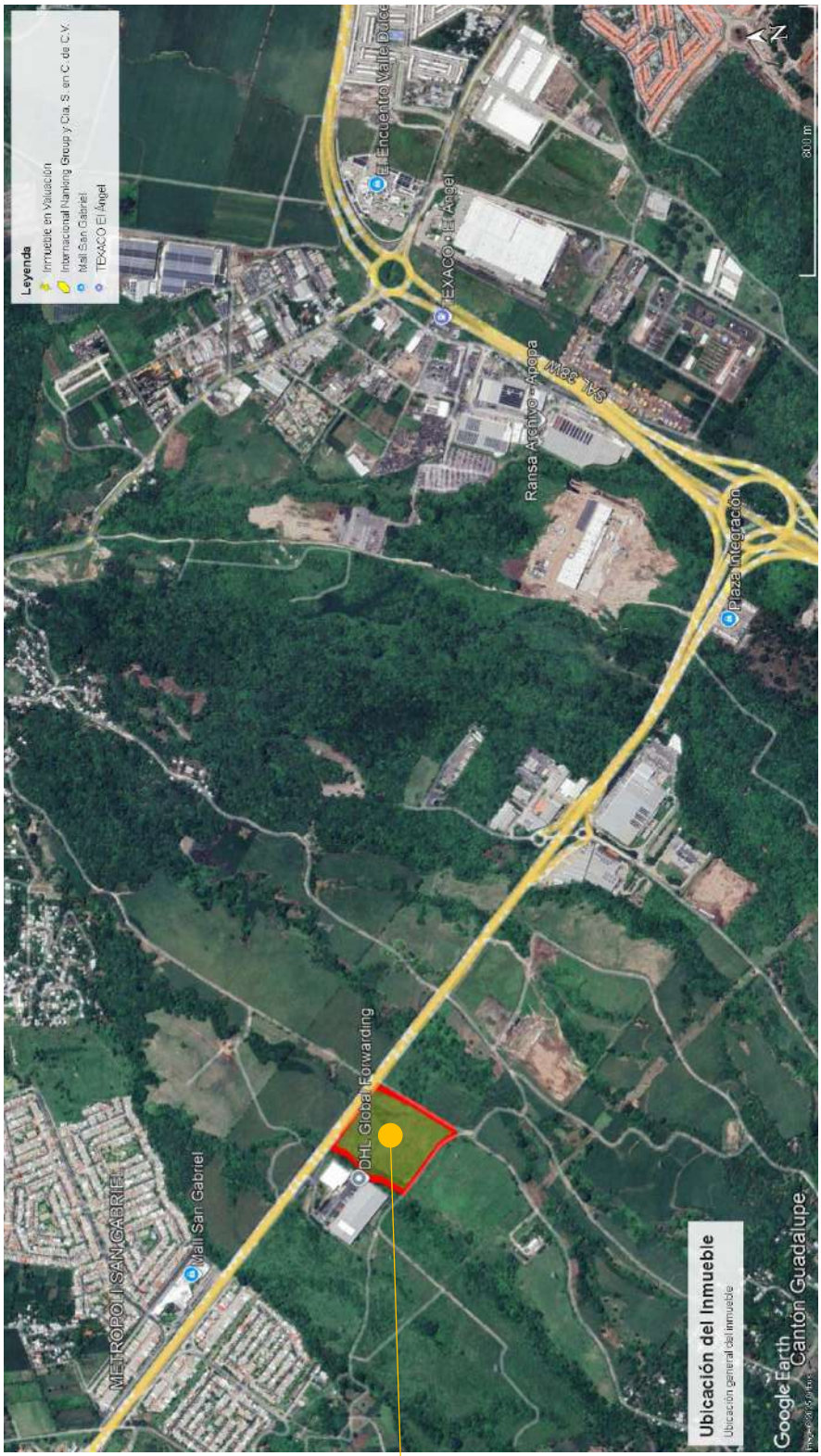
TRES MILLONES UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES 51/100 DOLARES AMERICANOS

Resumen Análisis de Valor de Terreno				
Condición	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Área Escritura m2	Total
Valor de referencia de Mayor :	$ 50.96	$ 35.62	63,734.50	$ 3,247,859.63
Valor de referencia de Mínimo:	$ 43.23	$ 30.21		$ 2,755,047.39
Valor recomendable C/V (Base Promedio):	$ 47.09	$ 32.91		$ 3,001,453.51

Cuadro Conclusión de Valores del Inmueble Total				
Condición de transacción	Valor Terreno	Valor Construcción	Total	
Valor de referencia Mayor	$ 3,247,859.63	$ -	$ 3,247,859.63	Rangos de valores dentro del mercado inmobiliario
Valor de referencia Menor	$ 2,755,047.39	$ -	$ 2,755,047.39	
Valor recomendable C/V :	**$ 3,001,453.51**	**$ -**	**$ 3,001,453.51**	

Resumen de combinaciones de análisis estadísticos (escenarios posibles)					
Caso o Combinación	**Promedio**	**Desviación Estándar**	**Coeficiente de Variación**	**Mediana**	**Rango [min; máx.]**
Combinación 1	$ 47.09	$ 3.87	8%	$ 46.31	[43.23 ; 50.96]
Combinación 2	$ 48.31	$ 3.67	8%	$ 47.48	[44.64 ; 51.98]
Combinación 3	$ 46.97	$ 4.72	10%	$ 45.14	[42.24 ; 51.69]
Combinación 4	$ 47.75	$ 4.46	9%	$ 47.48	[43.29 ; 52.2]
Combinación 5	$ 45.35	$ 2.03	4%	$ 45.14	[43.32 ; 47.38]

Anexo 4. Esquema de Ubicación del inmueble.



Inmueble---

Anexo 5. Método comparativo por transacciones proyectadas al 2025.

Tabla de Homologenización Método Comparativo por Factores Porcentuales®; Proyección de CV al 2025					
Factor	**Sujeto**	**C01 (BD173)**	**C02 (BD 172)**	**C03 (BD 176)**	**C04 (BD175)**
Descripción	**TERRENO EL ANGEL MAT 60426627-00000**	0602R03-2164 ; CANTON LAS DELICIAS, NUMERO S/N, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR	0609R10-44 ; CANTON GALERA QUEMADA, CARRETERA A QUEZALTEPEQUE KM 22, NUMERO S/N, NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR	0609R10-1475 ; CANTON GALERA QUEMADA, CARRETERA A QUEZALTEPEQUE KM 22, NUMERO S/N, RESTO 2, NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR	0609R10-1474 ; CANTON GALERA QUEMADA, CARRETERA A QUEZALTEPEQUE KM 22, NUMERO S/N, NEJAPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR
Link/ UC	**0602R03-605**	CV 22 ; 60634939-00000	CV 18 ; 60094882-00000	CV 23 ; 60077744-00000	CV 23 ; 60670003-00000
Valor Global	¿?	**$ 2,796,408.04**	**$ 170,000.00**	**$ 400,000.00**	**$ 400,000.00**
Valor/monto PU	¿?	$ 9.30	$ 57.52	$ 57.14	$ 57.14
Promedio=	$ 41.32	**Desv. Est =**	$ 27.73	**Coef. Variac.=**	67%
A) Fuente	**x**	**2 Transacción**	**2 Transacción**	**2 Transacción**	**2 Transacción**
Factor	1	1	1	1	1
Factor Actualización	**1**	**1.126**	**1.18**	**1.05**	**1.05**
B) Tamaño m2	**63,734.50**	**300,682.57**	**2,955.66**	**7,000.00**	**7,000.00**
Relación C/S	1	+4.72	-21.56	-9.1	-9.1
Factor	**1**	**1.04**	**0.84**	**0.92**	**0.92**
C) Ubicación	**3 Bueno**	5 Regular	2 Muy Bueno	4 Medio	4 Medio
Factor	**1**	**1.08**	**0.96**	**1.04**	**1.04**
D) Acceso a Carreteras/C Ppal.	**2 Muy Bueno**	6 Deficiente	1 Optimo	3 Bueno	3 Bueno
Factor	**1**	**1.24**	**0.94**	**1.06**	**1.06**
E) Entorno Inmediato	**4 Medio**	6 Deficiente	2 Muy Bueno	3 Bueno	3 Bueno
Factor	1	1.16	0.84	0.92	0.92
F) Conservación	**4 Intermedio-I**	5 Regular-R	3 Bueno B	3 Bueno B	3 Bueno B
Edad	20	20	20	20	20
VUT	50	50	50	50	50
Q	0.9191	0.819	0.9748	0.9748	0.9748
D. Ross-Heideck	0.66427223	0.591925749	0.704528963	0.704528963	0.704528963
Fact. D R-H	**1**	**1.122222222**	**0.942860074**	**0.942860074**	**0.942860074**
G) Pendiente-topo	**5 Alomado (13 - 25%)**	5 Alomado (13 - 25%)	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)
Factor	**1**	**1**	**0.94**	**0.94**	**0.94**
H) Infraestructura Urbana	**4 Medio**	6 Deficiente	3 Bueno	4 Medio	4 Medio
	1	**1.1**	**0.95**	**1**	**1**
I) Hidráulica, AP, AN, ALL	**5 Regular**	6 Deficiente	4 Medio	3 Bueno	3 Bueno
	1	**1.1**	**0.9**	**0.8**	**0.8**
J) Resguardo a riesgo natural	4 Medio	7 Malo	3 Bueno	3 Bueno	3 Bueno
	1	**1.15**	**0.95**	**0.95**	**0.95**
K) Calidad del Acceso	2 Muy Bueno	5 Regular	2 Muy Bueno	3 Bueno	3 Bueno
	1	**1.36**	**1**	**1.12**	**1.12**
L) Doble Acceso	1	1	1	1	1
		1.11	1.11	1.11	1.11

Factor Global	1	4.288437864	0.600381725	0.820415489	0.820415489
		C1	C2	C3	C4
Valor ajustado PU		**$ 39.88**	**$ 34.53**	**$ 46.88**	**$ 46.88**
Promedio=	$ 42.04	**Desv. Est =**	$ 6.00	**Coef. Variac.=**	14%
Mediana=	$ 43.38		**Total=**	**$**	**2,679,671.07**
VALOR RECOMENDABLE DEL TERRENO=				**$**	**2,679,671.07**

DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO 07/100 DOLARES AMERICANOS

Resumen Análisis de Valor de Terreno				
Condición	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Área Escritura m2	Total
Valor de referencia de Mayor :	$ 48.04	$ 33.58	63,734.50	**$ 3,061,882.11**
Valor de referencia de Mínimo:	$ 36.05	$ 25.19		$ 2,297,460.04
Valor recomendable C/V (Base Promedio):	$ 42.04	$ 29.39		$ 2,679,671.07

Resumen de combinaciones de análisis estadísticos (escenarios posibles)					
Caso o Combinación	Promedio	Desviación Estándar	Coeficiente de Variación	Mediana	Rango [min; Max]
Combinación 1	$ 42.04	$ 6.00	14%	$ 43.38	[36.05 ; 48.04]
Combinación 2	$ 40.43	$ 6.19	15%	$ 39.88	[34.24 ; 46.62]
Combinación 3	$ 40.43	$ 6.19	15%	$ 39.88	[34.24 ; 46.62]
Combinación 4	$ 44.55	$ 4.04	9%	$ 46.88	[40.51 ; 48.59]
Combinación 5	$ 42.76	$ 7.13	17%	$ 46.88	[35.63 ; 49.89]

Anexo 5 A. Tabla de Homologación valor del inmueble (Modelo 2).

Tabla de Homologenización Método Comparativo por Factores Porcentuales® MODELO 2					
Factor	**Sujeto**	**(C1) 159**	**(C2) 161**	**(C3) 174**	**(C4) 175**
Descripción		*0609R10-38, 60556080-00000*	*0609R10-1111, 60489391-00000*	*0609R10-1473, 60077744-00000*	*0609R10-1474, 60670003-00000*
Link/ UC / Fecha de transacción	**TERRENO EL ANGEL MAT 60426627-00000**	https://www.facebook.com/share/16UVqpg12F/	https://www.facebook.com/share/16SWFZcexg/	*CV 14-02-2023*	*CV 14-02-2023*
Valor Global	¿?	***$ 1,225,000.00***	***$ 2,760,000.00***	***$ 400,000.00***	***$ 400,000.00***
Valor/monto PU	¿?	$ 50.08	$ 32.91	$ 57.14	$ 57.14
Promedio=	$ 46.71	**Desv. Est =**	$ 12.46	**Coef. Variac.=**	27%
A) Fuente	**x**	**5 Inmobiliaria**	**5 Inmobiliaria**	**2 Transacción**	**2 Transacción**
Factor	1	0.8	0.8	1	1
Factor Actualización	***1***	*1*	*1*	*1.05*	*1.05*
B) Tamaño m2	***63,734.50***	***24,461.84***	***83,869.16***	***7,000.00***	***7,000.00***
Relación C/S	1	-2.61	+1.32	-9.1	-9.1
Factor	**1**	**1.00**	**1.00**	**0.90**	**0.90**
C) Ubicación	**3 Bueno**	4 Medio	5 Regular	3 Bueno	3 Bueno
Factor	**1**	**1.05**	**1.1**	**1**	**1**
D) Acceso a Carreteras/C Ppal.	**2 Muy Bueno**	5 Regular	6 Deficiente	4 Medio	4 Medio
Factor	**1**	**1.15**	**1.2**	**1.1**	**1.1**
E) Entorno Inmediato	**4 Medio**	4 Medio	5 Regular	5 Regular	4 Medio
Factor	1	1	1.05	1.05	1
F) Conservación	**4 Intermedio-I**	4 Intermedio-I	3 Bueno B	2 Muy bueno-MB	2 Muy bueno-MB
Edad	20	20	20	20	20
VUT	50	50	50	50	50
Q	0.9191	0.9191	0.9748	0.9968	0.9968
D. Ross-Heideck	0.66427223	0.66427223	0.704528963	0.720429288	0.720429288
Fact. D R-H	**1**	**1**	**0.942860074**	**0.922050562**	**0.922050562**
G) Pendiente-topo	**5 Alomado (13 - 25%)**	4 Ondulado (5 - 12%)	5 Alomado (13 - 25%)	4 Ondulado (5 - 12%)	4 Ondulado (5 - 12%)
Factor	**1**	**0.95**	**1**	**0.95**	**0.95**
H) Infraestructura Urbana	**4 Medio**	4 Medio	6 Deficiente	4 Medio	4 Medio
	1	**1**	**1.1**	**1**	**1**
I) Hidráulica, AP, AN, ALL	**5 Regular**	5 Regular	6 Deficiente	4 Medio	4 Medio
	1	**1**	**1.06**	**0.94**	**0.94**
J) Resguardo a riesgo natural	4 Medio	3 Bueno	4 Medio	3 Bueno	3 Bueno
	1	**0.94**	**1**	**0.94**	**0.94**
K) Calidad del Acceso	2 Muy Bueno	4 Medio	5 Regular	3 Bueno	3 Bueno
	1	**1.08**	**1.12**	**1.04**	**1.04**
L) Doble Acceso	1	1	1	1	1
		1.1	1.1	1.1	1.1

Factor Global	1	1.024813944	1.501791774	0.966437707	0.920416864
		C1	C2	C3	C4
Valor ajustado PU		**$ 51.32**	**$ 49.42**	**$ 55.23**	**$ 52.60**
Promedio=	$ 52.14	**Desv. Est =**	$ 2.43	**Coef. Variac.=**	5%
Mediana=	$ 51.96		**Total=**	**$**	**3,323,156.00**

VALOR RECOMENDABLE DEL TERRENO=	**$ 3,323,156.00**

TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS DOLARES AMERICANOS EXACTOS

Resumen Análisis de Valor de Terreno				
Condición	Pu $/m2	Pu $/Vr2	Área Escritura m2	Total
Valor recomendable C/V (Base Promedio):	$ 52.14	$ 36.44	63,734.50	$ 3,323,156.00

Resumen de combinaciones de análisis estadísticos (escenarios posibles)					
Caso o Combinación	Promedio	Desviación Estándar	Coeficiente de Variación	Mediana	Rango [min; Max]
Combinación 1	$ 52.14	$ 2.43	5%	$ 51.96	[49.71 ; 54.58]
Combinación 2	$ 51.99	$ 2.96	6%	$ 51.32	[49.03 ; 54.95]
Combinación 3	$ 51.11	$ 1.60	3%	$ 51.32	[49.52 ; 52.71]
Combinación 4	$ 53.05	$ 1.99	4%	$ 52.60	[51.06 ; 55.04]
Combinación 5	$ 52.41	$ 2.91	6%	$ 52.60	[49.51 ; 55.32]

Anexo 6. Consulta Catastral

CNR Centro Nacional de Registros

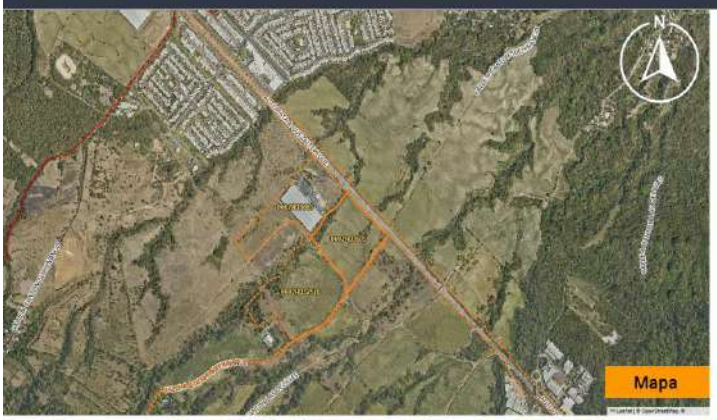


IMAGEN NO DISPONIBLE

Panorama terrestre

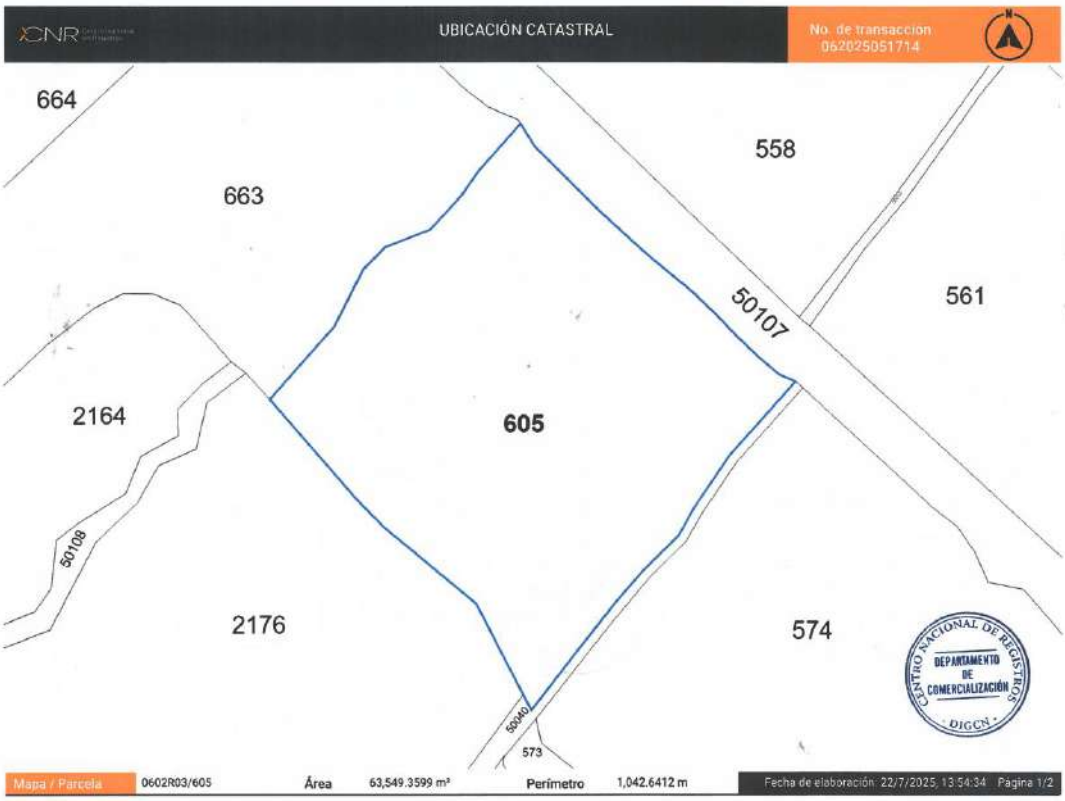


Mapa / Parcela	0602R03/605	**Área**	63,549.3599 m²	**Perimetro**	1,042.6412 m
Uso					
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	60426627-00000 INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE - INTERNATIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V.				
Libro / ins y otros	SIRyC --> 24-				
Propietario / Poseedor / Ocupante	FLEXIBODEGAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - FLEXIBODEGAS, S.A. DE C.V. (PR);				
Frente	287.91 mts - 0602R0350040 - CALLE A CANTON SUCHINANGO; 247.54 mts - 0602R0350107 - AUTOPISTA A QUEZALTEPEQUE; Suma - 535.45 mts;				
Cta alcaldia					
Dirección	CANTON LAS DELICIAS, NUMERO 3-B, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR				
Colindantes	0602R032176 - ESCOBAR HERNANDEZ GUILLERMO; 0602R0350040 - CALLE A CANTON SUCHINANGO; 0602R0350107 - AUTOPISTA A QUEZALTEPEQUE; 0602R03663 - PROYECTO BODEGAS DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROYECTO BODEGAS DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.;				
Antecedentes catastrales	No. de Transaccion: 062009004327 Inicio: Proceso: 2464, en fecha 9 de Marzo de 2009 15:20 Actual:				
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; asi mismo, la información que se detalla no es denifitiva en relación a los propietarios, antecedentes registrales y la definición de Limites Municipales y/o Departamentales"

Anexo 7. Ubicación catastral.



CNR	UBICACIÓN CATASTRAL			No. de transacción 062025051714	
Mapa / Parcela	0602R03/605	Área	63,549.3599 m²	Perimetro	1,042.6412 m
Uso					
Matricula /index / Propietario(s) / Segun SIRyC	60426627-00000 INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE - INTERNATIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V.				
Libro / ins y otros	SIRyC --> 24-				
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frente	287.91 mts - 0602R0350040 - CALLE A CANTON SUCHINANGO; 247.54 mts - 0602R0350107 - AUTOPISTA A QUEZALTEPEQUE; Suma - 535.45 mts;				
Cta alcaldia					
Dirección	CANTON LAS DELICIAS, NUMERO 3-B, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR				
Colindantes	0602R032176 - ESCOBAR HERNANDEZ GUILLERMO; 0602R0350040 - CALLE A CANTON SUCHINANGO; 0602R0350107 - AUTOPISTA A QUEZALTEPEQUE; 0602R03663 - PROYECTO BODEGAS DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROYECTO BODEGAS DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.;				
Antecedentes catastrales					
Otros datos	CATEGORIA: 01; , ***** ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062023018929_1 LA FECHA 27-APR-23				

NOTA

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

ELABORÓ

CLAUDIA GUISELA PÉREZ

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
DEPARTAMENTO DE COMERCIALIZACIÓN
DIGCN

Fecha de elaboración: 22/7/2025, 13:54:34 Página 2/2

Anexo 8. Estudios Ambientales: Resolución Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

GOBIERNO DE EL SALVADOR | MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

RESOLUCIÓN MARN-NFA4-2024-R-1002-2024

Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, San Salvador, a los **quince días** del mes de **noviembre** de **dos mil veinticuatro.** Vistas las diligencias promovidas por el señor Miguel Antonio Giacoman Bukele, actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad INTERNACIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE, titular del proyecto denominado: **"CENTRO DE DISTRIBUCIÓN IMPRESSA REPUESTOS".** EL ORGANO EJECUTIVO en el Ramo de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CONSIDERANDO:

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

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

POR TANTO,

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

RESUELVE:

1. Que el proyecto denominado "**CENTRO DE DISTRIBUCIÓN IMPRESSA REPUESTOS**", ubicado en el Km 17 ½ de la Autopista By Pass SAL37N, Porción 3-B, Cantón Las Delicias, distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador; el cual consiste en construcción de una bodega de 25,000 metros cuadrados, que se desarrollara en dos fases con área de carga y descarga, edificaciones anexas para su funcionamiento y plazas de estacionamiento. El área del terreno es 63,734.50 metros cuadrados y la huella del proyecto 47,788.66 metros cuadrados, cuyo titular es la

Página 1 de 2

RESOLUCIÓN MARN-NFA4-2024-R-1002-2024

sociedad INTERNACIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el señor Miguel Antonio Giacoman Bukele. Dicho proyecto cuenta con un impacto ambiental potencial leve, por lo que, **NO REQUIERE DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

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

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

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

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

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
GOBIERNO DE EL SALVADOR
Firmado digitalmente por: CARLOS ANDRES SCHONENBERG LLACH

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente copia es fiel, autentica y conforme con su original, con el cual se confrontó y consta de una hojas. Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, nueve de junio de dos mil veinticinco

RICARDO STARLIN FLORES CISNEROS — NOTARIO — REPÚBLICA DE EL SALVADOR

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
GOBIERNO DE EL SALVADOR
Firmado digitalmente por: VIRGINIA MARICELA ROMERO CHAVEZ

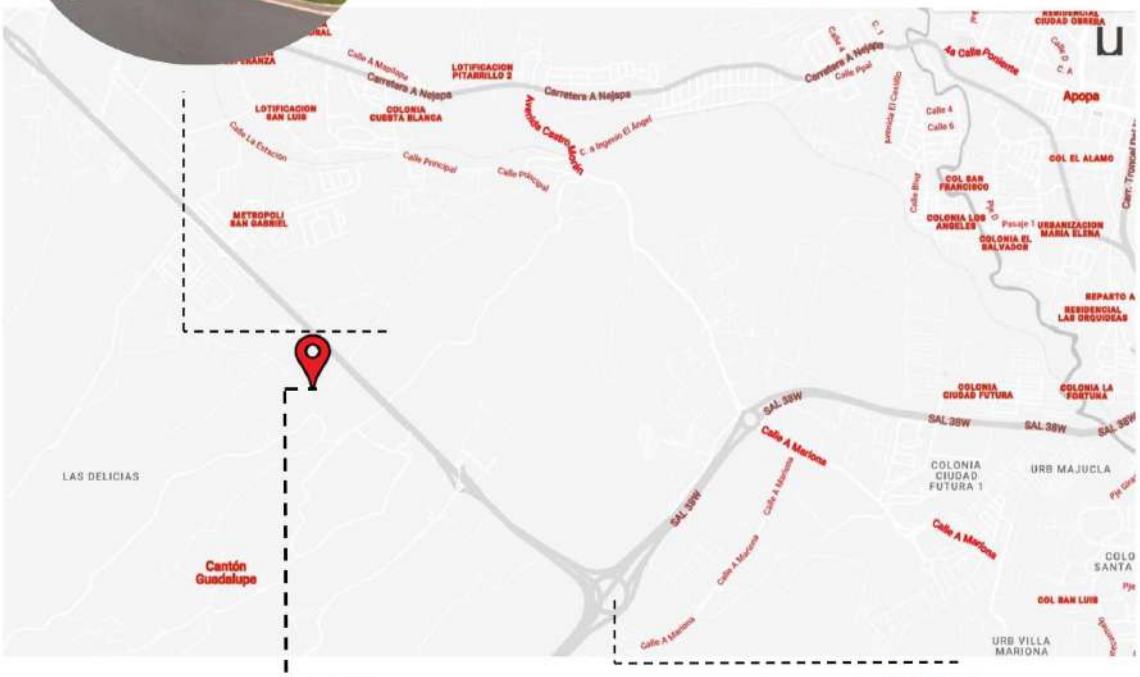
Elaboró Resolución.

Anexo 9 Registro fotográfico.

ESQUEMA DE UBICACIÓN DE INMUEBLE



Metrópoli San Gabriel
470.00 mt de distancia.





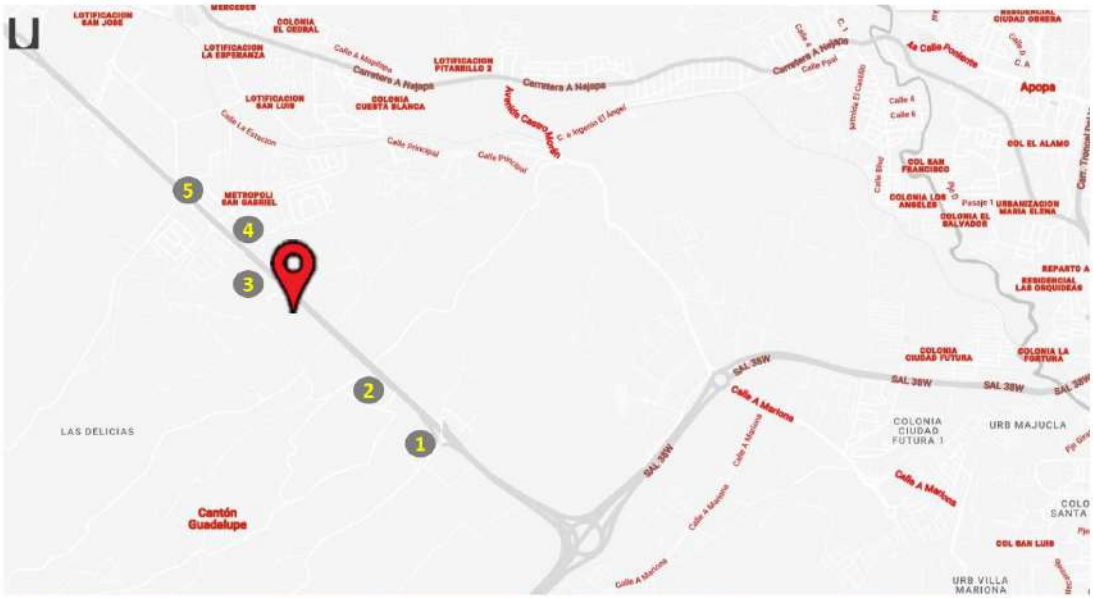


Redondel Integración
1.96 km de distancia.

Dirección: Situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA Nº 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

Coordenadas: 13.788792, -89.221535
Clave catastral: 0602R03-605

REGISTRO FOTOGRÀFICO DE ENTORNO URBANO





1. Impresa Repuestos: a 770 mt de distancia.



2. Parque Logístico Integración: a 350 mt de distancia.



3. DHL: a 10 mt de distancia.

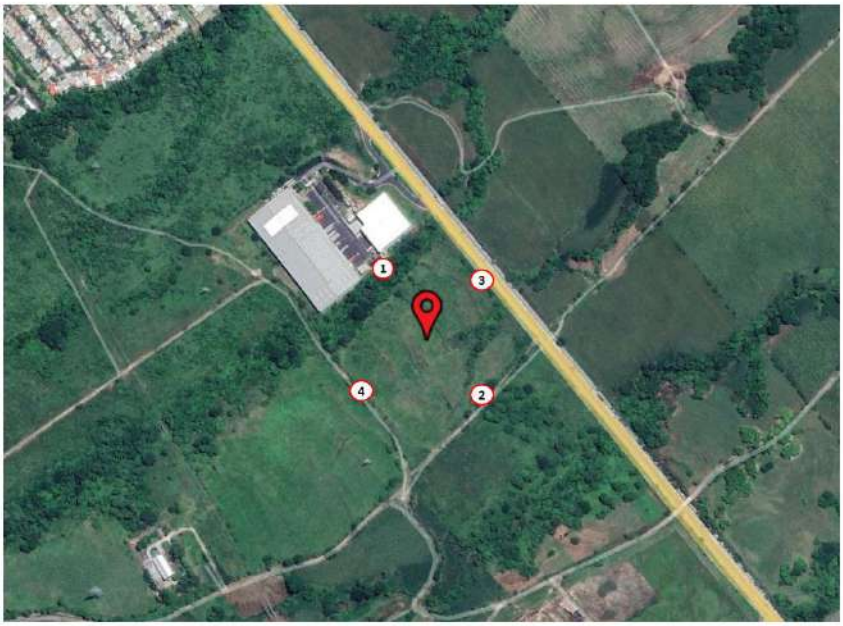


4. Mall San Gabriel: a 500 mt de distancia.



5. Carretera a Quezaltepeque

REGISTRO FOTOGRÁFICO INMUEBLE





1. Fachada Norte



2. Fachada Sur: Sobre servidumbre interna



3. Fachada Poniente: Sobre servidumbre interna



4. Fachada Oriente sobre Carretera a Quezaltepeque

REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS DEL INMUEBLE



1. Rumbo Norte









REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS DEL INMUEBLE



2. Rumbo Sur









REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS DEL INMUEBLE



3. Rumbo Oriente









REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS DEL INMUEBLE



4. Rumbo Poniente









REGISTRO FOTOGRÁFICO INTERNAS DEL INMUEBLE










Anexo 10. Escritura del inmueble.

Originalmente a favor de la sociedad FLEXIBODEGAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE CON UN PORCENTAJE DE 100% DE PROPIEDAD, EN 24 DE AGOSTO DE 2009.

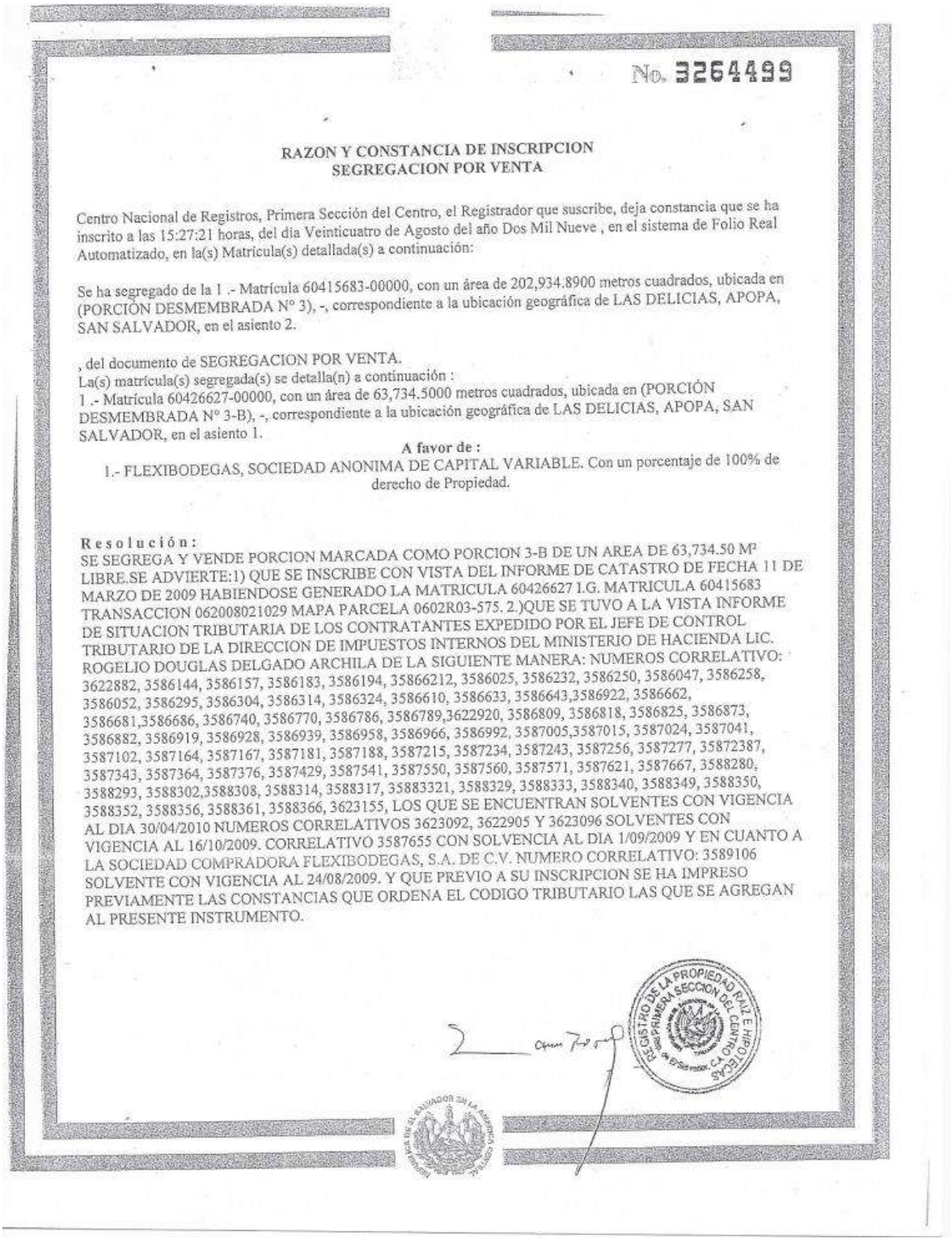
Pero por "Otros Actos", cambio de nombre de la sociedad , según presentación 202506043727, a "INTERNACIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V.

Tal como se muestra en el cuadro "Resumen de Inscripciones" que forma parte de la consulta registral.

Resumen de Inscripciones

No.	Asiento	Clasificación	Acto/Contrato	Fecha/Hora Insc.	No. Presentación	Documento	Derechos	Act/Cont	Verificaciones
1	1	Inscripción	COMPRAVENTA	24/08/2009 15:27:20	200806090194	Ver Doc.	Ver Der.	Detalles	Lista de Verif
2	2	Nota	RECTIFICACION DE OFICIO	21/07/2025 10:00:46	-	-	Ver Der.	Detalles	-
3	3	Inscripción	OTROS ACTOS	21/07/2025 10:17:17	202506043727	Ver Doc.	Ver Der.	Detalles	Lista de Verif

Se incorporan como cuerpo del documento las constancias de inscripción, y como documento anexo adjunto fuera del cuerpo del presente documento las escrituras de los actos antes relacionados.



No. 3264499

RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION
SEGREGACION POR VENTA

Centro Nacional de Registros, Primera Sección del Centro, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:27:21 horas, del dia Veinticuatro de Agosto del año Dos Mil Nueve , en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matrícula(s) detallada(s) a continuación:

Se ha segregado de la 1 .- Matrícula 60415683-00000, con un área de 202,934.8900 metros cuadrados, ubicada en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3), -, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR, en el asiento 2.

, del documento de SEGREGACION POR VENTA.
La(s) matrícula(s) segregada(s) se detalla(n) a continuación :
1 .- Matrícula 60426627-00000, con un área de 63,734.5000 metros cuadrados, ubicada en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), -, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR, en el asiento 1.

A favor de :

1.- FLEXIBODEGAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Con un porcentaje de 100% de derecho de Propiedad.

Resolución:
SE SEGREGA Y VENDE PORCION MARCADA COMO PORCION 3-B DE UN AREA DE 63,734.50 M² LIBRE.SE ADVIERTE:1) QUE SE INSCRIBE CON VISTA DEL INFORME DE CATASTRO DE FECHA 11 DE MARZO DE 2009 HABIENDOSE GENERADO LA MATRICULA 60426627 I.G. MATRICULA 60415683 TRANSACCION 062008021029 MAPA PARCELA 0602R03-575. 2.)QUE SE TUVO A LA VISTA INFORME DE SITUACION TRIBUTARIA DE LOS CONTRATANTES EXPEDIDO POR EL JEFE DE CONTROL TRIBUTARIO DE LA DIRECCION DE IMPUESTOS INTERNOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA LIC. ROGELIO DOUGLAS DELGADO ARCHILA DE LA SIGUIENTE MANERA: NUMEROS CORRELATIVO: 3622882, 3586144, 3586157, 3586183, 3586194, 35866212, 3586025, 3586232, 3586250, 3586047, 3586258, 3586052, 3586295, 3586304, 3586314, 3586324, 3586610, 3586633, 3586643,3586922, 3586662, 3586681,3586686, 3586740, 3586770, 3586786, 3586789,3622920, 3586809, 3586818, 3586825, 3586873, 3586882, 3586919, 3586928, 3586939, 3586958, 3586966, 3586992, 3587005,3587015, 3587024, 3587041, 3587102, 3587164, 3587167, 3587181, 3587188, 3587215, 3587234, 3587243, 3587256, 3587277, 35872387, 3587343, 3587364, 3587376, 3587429, 3587541, 3587550, 3587560, 3587571, 3587621, 3587667, 3588280, 3588293, 3588302,3588308, 3588314, 3588317, 35883321, 3588329, 3588333, 3588340, 3588349, 3588350, 3588352, 3588356, 3588361, 3588366, 3623155, LOS QUE SE ENCUENTRAN SOLVENTES CON VIGENCIA AL DIA 30/04/2010 NUMEROS CORRELATIVOS 3623092, 3622905 Y 3623096 SOLVENTES CON VIGENCIA AL 16/10/2009. CORRELATIVO 3587655 CON SOLVENCIA AL DIA 1/09/2009 Y EN CUANTO A LA SOCIEDAD COMPRADORA FLEXIBODEGAS, S.A. DE C.V. NUMERO CORRELATIVO: 3589106 SOLVENTE CON VIGENCIA AL 24/08/2009. Y QUE PREVIO A SU INSCRIPCION SE HA IMPRESO PREVIAMENTE LAS CONSTANCIAS QUE ORDENA EL CODIGO TRIBUTARIO LAS QUE SE AGREGAN AL PRESENTE INSTRUMENTO.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCION DEL CENTRO

Compraventa a favor de FLEXIBODEGAS S.A. de C.V. (Anexo fuera del cuerpo del presente documento).

GOBIERNO DE EL SALVADOR

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

No. 10654752

RAZÓN Y CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN
OTROS ACTOS

el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del Departamento de San Salvador, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 10:17:17 horas, del día veintiuno de Julio del año dos mil veinticinco, en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matricula(s) detallada(s) a continuación:

1.- 60426627-00000, con un área de 63,734.5000 metros cuadrados , ubicada en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B).- Correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR en el asiento 3

A Favor de

INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE - INTERNATIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Resolución : INSCRÍBASE. SE RECTIFICA AUTO DE INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO DE SEGREGACIÓN POR VENTA PRESENTADO AL NÚMERO 200806090194, INSCRITO AL ASIENTO 1 DE LA MATRÍCULA 60426627-00000, CON BASE EN EL ESCRITO DE FECHA 16/06/2025 SUSCRITO POR MIGUEL ÁNGEL GIACOMÁN BUKELE, ACTUANDO EN SU CALIDAD DE DIRECTOR PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE QUE SE ABREVIA INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CIA, S. EN C. DE C.V.; Y RESOLUCIÓN DEL REGISTRADOR JEFE DE ESTA OFICINA ANEXA A HOJA DE INSTRUCCIÓN N°0585 DE FECHA 18/06/2025. SE ADVIERTE QUE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES POR EL CAMBIO DE NOMBRE NO EXTINGUEN NI MODIFICAN LAS OBLIGACIONES.

El Instrumento que dio mérito a ésta inscripción fue presentado bajo el asiento de presentación N° **202506043727** a las 11:01:56 horas, del día diecisiete de Julio del año dos mil veinticinco. San Salvador, VeintiUno de Julio del año Dos Mil VeintiCinco .-

Wendy Lisbeth Sandoval de Pineda
Registradora Auxiliar

Cambio de Nombre a INTERNACIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V.

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOS COLONES

M. DE H.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SECCIÓN DEL NOTARIADO - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

N 10843724

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ - NOTARIO - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

NUMERO VEINTIDOS.- En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, a las catorce horas del día diecinueve de noviembre del dos mil ocho. Ante mí, **ELENA MARGOTH LAZO CRUZ,** Notario, del domicilio de Mejicanos, Departamento de San Salvador, comparecen los los señores **ANTONIO PINEDA SANTAMARIA,** de cincuenta y un años de edad, Empleado, del domicilio de Apopa, Departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Unico de Identidad Número cero un millón seiscientos sesenta y tres mil trescientos sesenta y uno-siete; y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dos-cero sesenta mil ochocientos sesenta-cero cero uno-seis; y, **JOSE ANTONIO SALAZAR**, de cuarenta y un años de edad, jornalero, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Unico de Identidad Número cero tres millones doscientos sesenta y nueve mil quinientos treinta y tres-seis; y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos uno-ciento setenta mil cuatrocientos sesenta y siete-ciento uno-cero, quien actúa en su carácter personal y de manera conjunta con el

85

2008060 90194

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS - PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO - San Salvador, C.A.

RP 08 [illegible] 021029.

señor Antonio Pineda Santamaría, en nombre y representación en calidad de apoderados Generales Judiciales y Administrativos con cláusula especial de los señores: 1) EVARISTO GARCÍA MELARA, de cincuenta y dos años de edad, Comerciante en pequeño, del domicilio de Nejapa departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón trescientos ochenta y tres mil seiscientos noventa y dos-tres y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-ciento cuarenta mil setecientos cincuenta y seis-ciento uno-dos; 2) JULIO CÉSAR GUARDADO ALAS, de cuarenta y dos años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero ochocientos cuatro mil doscientos setenta y cuatro–siete, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve- ciento veinte mil cuatrocientos sesenta y seis-ciento uno-uno; 3) FERNANDO ANTONIO GUARDADO MARROQUÍN conocido tributariamente por FERNANDO ANTONIO GUARDADO, de cincuenta y seis años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero novecientos cuarenta y ocho mil ochenta y nueve-uno y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve – doscientos mil cuatrocientos cincuenta y dos-ciento uno- siete; 4) RAFAEL ANTONIO GUARDADO PORTILLO conocido tributariamente como RAFAEL ANTONIO GUARDADO, de cuarenta y dos años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones cuatrocientos sesenta y seis mil novecientos cuatro-seis y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-ciento veinte mil cuatrocientos sesenta y seis-ciento tres-ocho; 5) BACILIO GUARDADO conocido tributariamente como BASILIO GUARDADO, de cincuenta y ocho años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero setecientos cuatro mil ochocientos treinta y dos - seis y Número de Identificación Tributaria cero

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

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

N 10843725

quinientos doce-doscientos ochenta y un mil ciento cuarenta y nueve-ciento uno-nueve; 6) GABRIEL GUARDADO, de sesenta y cuatro años de edad, Agricultor en pequeño, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero ochocientos diecisiete mil cuatrocientos catorce-seis y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce - cero veinte mil cuatrocientos cuarenta y cuatro-ciento uno-ocho; 7) JOSÉ ANTONIO GUARDADO, de cincuenta y un años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero seiscientos sesenta y dos mil trescientos trece-uno, con Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce-doscientos sesenta mil cuatrocientos cincuenta y siete-ciento uno-cero; 8) MARÍA DELMI GUERRERO GARCÍA, de cincuenta años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Apopa, Departamento de San Salvador, con su Documento Único de Identidad número cero cero doscientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y tres-cuatro y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dos – doscientos setenta mil doscientos cincuenta y ocho-ciento uno-cinco; 9) FAUSTINO MAURICIO GUZMÁN conocido tributariamente como FAUSTINO MAURICIO GUZMÁN CASTELLANOS, de sesenta y ocho años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con documento Único de Identidad número cero cero cuatrocientos dos mil ochocientos ochenta y ocho-cero y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve- ciento sesenta mil doscientos cuarenta-cero cero uno-seis; 10) SANTOS CARLOS HENRIQUEZ MARTINEZ, de treinta y nueve años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero cero doscientos noventa y nueve mil novecientos setenta y cinco-cero y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero treinta mil doscientos sesenta y nueve-ciento dos-cero; 11) JOSÉ ALFREDO HERNÁNDEZ GALVEZ, de cincuenta y un años de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO

edad, Jornalero, del domicilio do Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón cincuenta y ocho mil setecientos setenta y tres- siete y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve – doscientos once mil ciento cincuenta y seis- ciento uno - tres; 12) DOROTEO HERNANDEZ, de cuarenta y ocho años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero seiscientos treinta y tres mil novecientos uno-siete y Numero de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-doscientos ochenta mil trescientos sesenta-ciento uno-cinco; 13) VICTOR MANUEL LEMUS LÓPEZ, de cincuenta años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones cuatrocientos cuarenta y tres mil ochocientos dos - uno y su Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-doscientos veinte mil quinientos cincuenta y nueve-ciento uno-tres; 14) ÁNGELA DE JESÚS LÓPEZ DE HERNÁNDEZ conocida tributariamente como ÁNGELA DE JESÚS LÓPEZ, de cuarenta y un años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero doscientos ochenta y cinco mil setenta y nueve-cuatro y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero cuarenta mil ciento sesenta y siete-ciento uno- cuatro; 15) ANA MIRIAN LÓPEZ SANDOVAL, de treinta y ocho años de edad, Ama de casa, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón cuatrocientos veinticinco mil trescientos cuatro-siete y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce-trescientos diez mil setecientos sesenta y nueve-ciento tres-tres; 16) JULIO CÉSAR LÓPEZ, de veinticinco años de edad, Estudiante, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero quinientos noventa y cinco mil quinientos diecinueve-cinco y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos diecisiete–doscientos noventa mil

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

trescientos ochenta y tres-ciento tres-ocho; 17) ANTONIO MARROQUIN, de cincuenta años de edad, jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero setecientos cincuenta y cuatro mil novecientos noventa y seis-seis y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dos-cien mil ciento cincuenta y ocho-ciento uno-cuatro; 18) ~~por ASCENCION MARROQUIN, por ASCENCION MARROQUIN GUARDADO Y~~ ASENCIÓN MARROQUIN conocido tributariamente como ASENCION MARROQUÍN GUARDADO, de setenta y tres años de edad, jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón ciento cinco mil dieciocho-uno y Número de Identificación Tributaria cero quinientos siete- trescientos mil quinientos treinta y cinco- cero cero uno - cero; 19) JOSE ALBERTO MARTÍNEZ ROMERO, de cincuenta y seis años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones seiscientos setenta y cuatro mil novecientos noventa y tres - uno y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve –doscientos setenta y un mil cincuenta y dos -ciento uno-uno; 20) MANUEL MAZARIEGO RODRÍGUEZ, de cincuenta años de edad, Filarmónico, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero novecientos cincuenta y cuatro mil novecientos noventa y seis-dos y sNúmero de Identificación Tributaria cero quinientos doce-cero noventa y un mil ciento cincuenta y siete-ciento dos-cinco; 21) ALEJANDRO MELENDEZ FUNES, de treinta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero un millón treinta y seis mil quinientos cuatro-seis, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero ochenta mil ciento setenta y uno-ciento uno-cinco; 22) BASILIO MENJIVAR QUIJANO, de treinta y dos años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con su Documento Único de Identidad Número cero cero ciento cuarenta y cinco mil setecientos noventa y nueve-uno, y Número de

Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero veinte mil ciento setenta y seis- ciento dos-siete; 23) NICOLÁS MENJIVAR, de treinta y seis años de edad, Motorista, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero novecientos sesenta y tres mil ciento cincuenta y cuatro- nueve y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero noventa mil quinientos setenta y dos-ciento dos-cero; 24) MANUEL ANGEL MERCHE TORRES, de cuarenta y nueve años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones cuatrocientos treinta mil trescientos ochenta y nueve- cuatro y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dos- ciento cuarenta y un mil doscientos cincuenta y ocho-ciento uno-cinco; 25) LEONSO MERCHES TORRES, de cincuenta y dos años de edad, Empresario, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con su Documento Único de Identidad número cero un millón ochenta y un mil ciento cuarenta - tres y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero ochenta mil trescientos cincuenta y seis - cero cero tres-seis; 26) ROBERTO MERCHES, de cuarenta y siete años de edad, jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con su Documento Único de Identidad número cero dos millones novecientos sesenta y cinco mil cuatrocientos veintiséis-seis y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve – doscientos treinta y un mil ciento sesenta-ciento uno-cero; 27) ANGELA MORAN DE VALENCIA, de cincuenta años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero ciento veintiún mil doscientos dieciocho-nueve, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero cuarenta mil ciento cincuenta y ocho-ciento uno-cinco; 28) AGUSTIN DE JESUS NAJARRO CANJURA, de cuarenta y ocho años de edad, Motorista, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero un millón ochocientos dieciséis mil

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10956000 / 04-07

cuatrocientos dieciocho-cinco, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-doscientos ochenta mil ochocientos sesenta-ciento uno-tres; 29) SILVIA NAVAS RIVERA, de cuarenta y cuatro años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón novecientos cincuenta y cinco mil doscientos treinta - siete y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve - cero treinta mil novecientos sesenta y cuatro-ciento uno-cero; 30) ADÁN EFRAIN PEÑATE TORRES, de veintisiete años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones ochocientos ochenta y cuatro mil quinientos seis - ocho y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve- doscientos cincuenta mil seiscientos ochenta y uno- ciento uno- nueve; 31) JORGE ANTONIO PÉREZ LÓPEZ, de cincuenta y nueve años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero setecientos cincuenta y cuatro mil ochenta y dos - tres y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce – doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuarenta y nueve-cero cero uno-uno; 32) JUAN DE LA CRUZ PÉREZ, de setenta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero cero cuatrocientos cuatro mil ochocientos sesenta y nueve-cuatro y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos cuatro-doscientos once mil ciento treinta-ciento uno-cuatro; 33) ABEL QUIJANO MELARA, de setenta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero tres millones trescientos setenta y dos mil ciento cuarenta y nueve-nueve y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero ochenta mil setecientos treinta y uno-ciento uno-nueve; 34) MARÍA SANTOS RAMÍREZ PARADA, de cuarenta y ocho años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con

Documento Único de Identidad número cero cero doscientos ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y cuatro-seis y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero veintiún mil ciento cincuenta y nueve-ciento uno-cuatro; 35) EDUARDO RAMÍREZ, de cuarenta y tres años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero seiscientos cincuenta y ocho mil trescientos veintiséis -ocho y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve - cero diez mil trescientos sesenta y cinco-ciento uno- nueve; 36) CARLOS RIVAS GUARDADO, de cuarenta y tres años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero setecientos setenta y un mil veinte-ocho y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce- cero cuarenta y un mil ciento sesenta y cuatro-ciento tres-cinco; 37) SANTOS GONZALO RIVERA AGUILAR, de cincuenta y nueve años de edad, Agricultor, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero novecientos veinticinco mil setecientos veintitrés-cero y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve- cien mil ciento cuarenta y nueve- cero cero dos-tres; 38) JERONIMO RIVERA ESQUIVEL, de treinta y ocho años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones treinta y cuatro mil trescientos sesenta y cinco-seis y Número de Identificación tributaria cero seiscientos nueve-cero ochenta y un mil sesenta y nueve-ciento tres-cinco; 39) SANTOS IGNACIO RIVERA MANCIA, de veintiséis años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero seiscientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y cuatro-uno y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve – cero diez mil doscientos ochenta y dos-ciento dos-seis; 40) FAUSTINA RODAS ALEGRÍA, de cincuenta y dos años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, departamento

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero ochocientos treinta y un mil novecientos setenta-cuatro y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero veinte mil trescientos cincuenta y seis-ciento uno-siete; 41) FERNANDO RODAS MUÑOZ, de cuarenta y nueve años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero novecientos once mil tres-cero y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve – ciento treinta mil quinientos cincuenta y nueve-ciento dos- dos; 42) HIGINIO RODAS SANDOVAL, de sesenta y nueve años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero doscientos veinticinco mil novecientos cincuenta y nueve - cero y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve – ciento diez mil ciento treinta y nueve - ciento uno- seis; 43) VICTOR MANUEL RODAS, de cuarenta años de edad, Mecánico, del domicilio de Apopa, Departamento de San Salvador, con su Documento Único de Identidad número cero cero ochocientos seis mil ochocientos cincuenta y uno-cinco y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve – doscientos setenta mil ciento sesenta y nueve - ciento uno - cero; 44) MANUEL RODRÍGUEZ AGUILAR, de cincuenta y ocho años de edad, Motorista, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón quinientos treinta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y dos-dos y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-ciento cincuenta mil setecientos cincuenta-cero cero uno - cinco; 45) LUIS RODRÍGUEZ DE PAZ, de cincuenta y seis años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero ciento cincuenta mil trescientos nueve -tres y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dos-cero veinte mil ciento cincuenta y dos-cero cero uno-dos; 46) JUAN RAMÓN RODRÍGUEZ PARADA, de cuarenta y tres años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador,

con Documento Único de Identidad número cero tres millones ochenta y un mil doscientos setenta y ocho - ocho y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve – ciento setenta mil doscientos sesenta y cinco-ciento uno-cinco; 47) MAMERTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, de setenta y tres años de edad, Tractorista, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero tres millones trescientos treinta y seis mil doscientos diez - seis y Número de Identificación Tributaria cero quinientos quince-ciento diez mil quinientos treinta y cinco-cero cero uno-cero; 48) ROSALIO ROSALES FUNES, de cincuenta y un años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero un millón novecientos veinte mil ochocientos ocho - nueve y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-doscientos ochenta mil novecientos cincuenta y seis - ciento dos - tres; 49) HIPÓLITO SAAVEDRA MORALES, de sesenta y seis años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero tres millones setenta y siete mil ochocientos setenta y seis-cuatro y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-doscientos veinte mil ochocientos cuarenta y dos-ciento uno-uno; 50) WILFREDO SÁNCHEZ CANJURA, de treinta y cuatro años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero doscientos veintiséis mil treinta y cuatro-siete y su Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve - cero ochenta y un mil ciento setenta y tres-ciento uno-cuatro; 51) JOSE AMILCAR SANDOVAL RAMÍREZ, de treinta y siete años de edad, Empleado, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón seiscientos treinta y siete mil trescientos uno-tres y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero diez mil quinientos setenta y uno-ciento tres-cinco; 52) ROBERTO TORRES CHAVARRIA, de sesenta y dos años de edad, Jornalero,

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón veintiún mil setecientos setenta y siete-dos y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-ciento ochenta mil quinientos cuarenta y seis-ciento uno-cero; 53) ARMANDO TORRES SALAZAR, de cuarenta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero ochocientos ochenta y seis mil nueve-ocho y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero noventa mil quinientos sesenta y uno-ciento uno-dos; 54) MARÍA TEODORA ÁNGEL TEJADA de treinta y ocho años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero dos millones trescientos noventa y un mil ochocientos sesenta y ocho-ocho y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-doscientos ochenta mil cuatrocientos setenta-ciento dos-uno; 55) EDUARDO CASTILLO ÁNGEL, de sesenta y cinco años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones setecientos un mil novecientos ocho-ocho y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos seis- ciento ochenta mil cuatrocientos cuarenta y tres-ciento uno-tres; 56) ANA LILIAN CIENFUEGOS DE RODRÍGUEZ conocida tributariamente como ANA LILIAN CIENFUEGOS PÉREZ, de treinta y ocho años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero novecientos diez mil cuatrocientos ochenta y tres-cinco y Número de Identificación Tributaria mil nueve-doscientos noventa mil cuatrocientos setenta-ciento dos-cinco; 57) MARIO DEL CARMEN GUARDADO PÉREZ, de cuarenta y dos años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con su Documento Único de Identidad número cero dos millones trescientos sesenta mil novecientos cuarenta y cuatro-uno y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos uno-ciento sesenta mil setecientos sesenta

y seis - ciento dos - seis; 58) MARIO MAGDALENO HENRÍQUEZ MARTÍNEZ conocido tributariamente como MARIO MAGDALENO HENRÍQUEZ, de cuarenta y cuatro años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón seiscientos diecisiete mil setecientos setenta y tres - cuatro y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve- doscientos veinte mil setecientos sesenta y cuatro- ciento uno - ocho; 59) TOMASA LÓPEZ DE MINA, de sesenta y dos años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa departamento de San Salvador, con su Documento Único de Identidad número cero cero cero ochenta y tres mil setecientos noventa y cinco-dos y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce-trescientos un mil doscientos cuarenta y cinco-ciento uno-nueve; 60) MARÍA LEONOR MARROQUIN PÉREZ, de cuarenta y dos años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero dos millones cuatrocientos once mil novecientos veintiocho-siete y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce-ciento veinte mil quinientos sesenta y seis- ciento uno- ocho; 61) REINA ISABEL MARROQUÍN, de cuarenta y siete años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa departamento, de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero tres millones ciento cincuenta y seis mil cuatrocientos sesenta-cinco y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-trescientos once mil doscientos sesenta-ciento uno-cinco; 62)ABRAHAM MARTÍNEZ. GUZMÁN, de setenta y seis años de edad, Jornalero, del domicilio de Suchitoto, departamento de Cuscatlán, con Documento Único de Identidad número cero cero quinientos sesenta mil quinientos ochenta y ocho -nueve y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dos-ciento sesenta mil trescientos treinta y dos-ciento dos-uno; 63) MARÍA AMALIA DEL CARMEN MARTÍNEZ ROMERO, de treinta y cuatro años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

N 10843730

Único de Identidad número cero un millón novecientos veinticuatro mil cuatrocientos-uno, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero setenta mil ochocientos setenta y cuatro-ciento uno-cero; 64) DOMINGO MARTÍNEZ, de ochenta y dos años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero dos millones cuatrocientos once mil doscientos ochenta y cinco-tres y Número de Identificación Tributaria cero ochocientos doce-ciento cincuenta mil quinientos veintisiete-ciento uno-ocho; 65) ANDRES MELENDEZ MARIN, de cuarenta y dos años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa departamento, de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones cuatrocientos mil noventa y cuatro-uno y su Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve- doscientos ochenta y un mil ciento sesenta y cinco-ciento uno-tres; 66) JUANA MIRANDA DE SÁNCHEZ, de cincuenta y siete años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único Identidad número cero dos millones ciento siete mil cuatrocientos noventa y cinco-nueve y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-doscientos noventa mil ochocientos cincuenta y uno-ciento uno-uno; 67) MERCEDES PARADA MEJÍA, de sesenta y ocho años de edad, Agricultor, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad numero cero un millón ochocientos cincuenta y siete mil setecientos treinta y nueve-seis y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dieciocho-doscientos cuarenta mil novecientos cuarenta-ciento uno-ocho; 68) MARÍA TERESA DE JESÚS PARADA, de cuarenta y seis años de edad, de Oficios Domésticos, del domicilio de Nejapa departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones ciento setenta y ocho mil ciento veintiocho-nueve y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve- ciento cincuenta y un mil sesenta y uno-ciento uno-cero; 69) EFRAÍN PEÑA VEGA, de setenta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa,

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO San Salvador, C.A.

departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero trescientos cuarenta y siete mil seiscientos cincuenta y seis-nueve y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos tres-doscientos setenta y un mil ciento treinta-ciento uno-dos; 70) TEÓFILO PÉREZ RIVERA, de setenta y siete años de edad, Albañil, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero tres millones ciento diecinueve mil novecientos uno-cero y Número de Identificación Tributaria cero setecientos nueve-cero noventa mil doscientos treinta y uno-ciento uno - uno; 71) SABINO PÉREZ RODRÍGUEZ, de cincuenta y seis años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero ochocientos setenta y cuatro mil setecientos setenta y siete-nueve y Número de. Identificación Tributaria cero setecientos nueve- trescientos un mil doscientos cincuenta y uno-ciento uno-dos; 72) TERESA DE JESÚS PORTILLO RODRÍGUEZ, de cuarenta y cinco años de edad, Ama de casa, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero tres millones doscientos ochenta y cuatro mil doscientos veintinueve-dos y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-ciento un mil doscientos sesenta y dos-ciento uno-seis; 73) FELICIANO RAMÍREZ PARADA, de cuarenta y tres años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero setecientos sesenta y nueve mil seiscientos sesenta y nueve-cero y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-doscientos cincuenta mil ciento sesenta y cinco-ciento uno-tres; 74) MARÍA ANGÉLICA RIVERA DE RUIZ, de cuarenta y nueve años de edad, Ama de casa, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con su Documento Único de Identidad número cero cero seiscientos noventa y un mil trescientos veintisiete siete y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-doscientos treinta y un mil ciento cincuenta y ocho- ciento dos -siete; 75) PABLO RIVERA MANCIA, de

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

M. DE H.

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO DE EL SALVADOR

AF 10843731

cincuenta años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón trescientos dieciséis mil trescientos tres-siete y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-cero setenta mil seiscientos cincuenta y ocho-ciento uno-cinco; 76) ZENÓN RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, de setenta y tres años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón seiscientos setenta y siete mil ochenta y dos- cinco y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-trescientos diez mil ochocientos treinta y cinco-ciento uno-dos; 77) JORGE ANTONIO RODRÍGUEZ, de sesenta y ocho años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero cero ochocientos cuatro mil novecientos cuarenta y tres-cero y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce-doscientos diez mil cuatrocientos cuarenta-ciento uno-uno; 78) ÁNGEL SÁNCHEZ AGUILAR, de ochenta y cuatro años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero novecientos sesenta y tres mil novecientos sesenta y seis-cero y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dieciocho-trescientos diez mil quinientos veinticuatro-ciento uno-cero; 79) LIDIA RIVAS MARROQUIN, de cincuenta y tres años de edad, Ama de Casa, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero cero trescientos treinta y tres mil noventa y dos-cinco y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce-cero cincuenta mil doscientos cincuenta y cinco-ciento dos-cero; 80)VICTORIANO MENJIVAR, conocido tributariamente como VICTORIANO MENJIVAR ECHEVERRÍA, de setenta y dos años edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero quinientos setenta y nueve mil seiscientos sesenta y cuatro-ocho y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos nueve-ciento treinta mil trescientos treinta

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO

y seis-cero cero uno-cero; 81) JUAN MARCELINO RODRÍGUEZ DÍAZ, de cincuenta y ocho años, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero cero setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos nueve-cinco y Número de Identificación Tributaria cero quinientos doce-doscientos treinta mil cuatrocientos cincuenta - ciento uno -cero; 82) ROMUALDO SÁNCHEZ RAMOS, conocido tributariamente como RUMALDO SANCHEZ RAMOS de sesenta años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero un millón trescientos setenta y nueve mil setecientos sesenta y seis-seis, y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dieciocho- cero diez mil seiscientos cuarenta y ocho-cero cero dos -cero; 83) JOSÉ FERMÍN SÁNCHEZ SUNCIN, de sesenta y siete años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero un millón cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos noventa y nueve-tres y Número de Identificación Tributaria cero seiscientos dieciocho-doscientos mil setecientos cuarenta y uno-ciento uno-siete; 84) JONATAN TORRES, de setenta y seis años de edad, Jornalero, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero dos millones novecientos sesenta y cinco mil cuatrocientos veinte-ocho y Número de Identificación Tributaria cero cuatrocientos trece - cero diez mil seiscientos treinta y uno-ciento uno-nueve; a quienes en este instrumento se les denominará "LOS VENDEDORES"; cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: el testimonio de la escritura de poder general judicial y administrativo con cláusula especial, otorgado en la ciudad de Nejapa, Departamento de San Salvador, a las quince horas del día seis de junio del presente año, ante los oficios del licenciado Francisco Rubén Alvarado Fuentes, del cual consta que ambos comparecientes están facultados para otorgar la presente escritura de compraventa, tal y como quedará redactada más adelante, y ME DICEN: **PRIMERA:** Los vendedores, que sus

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

ELBA MARGOTH LAZO CRUZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCION DEL NOTARIADO REPUBLICA DE EL SALVADOR

representados son únicos dueños y actuales poseedores en proindivisión de la siguiente manera:

1) JOSE ANTONIO SALAZAR con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 2) EVARISTO GARCÍA MELARA, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 3) JULIO CÉSAR GUARDADO ALAS, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 4) FERNANDO ANTONIO GUARDADO MARROQUÍN conocido por FERNANDO ANTONIO GUARDADO, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 5) RAFAEL ANTONIO GUARDADO PORTILLO conocido tributariamente como RAFAEL ANTONIO GUARDADO, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 6) BACILIO GUARDADO conocido tributariamente como BASILIO GUARDADO, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 7) GABRIEL GUARDADO, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 8) JOSÉ ANTONIO GUARDADO, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 9) MARÍA DELMI GUERRERO GARCÍA, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 10) FAUSTINO MAURICIO GUZMÁN conocido tributariamente como FAUSTINO MAURICIO GUZMÁN CASTELLANOS, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 11) SANTOS CARLOS HENNRIQUEZ MARTINEZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 12) JOSÉ ALFREDO HERNÁNDEZ GALVEZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 13) DOROTEO HERNANDEZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 14) VICTOR MANUEL LEMUS LÓPEZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 15) ÁNGELA DE JESÚS LÓPEZ DE HERNÁNDEZ conocida tributariamente como ÁNGELA DE JESÚS LÓPEZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 16)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCION DEL CENTRO

ANA MIRIAN LÓPEZ SANDOVAL, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 17) JULIO CÉSAR LÓPEZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 18) ANTONIO MARROQUIN, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 19) ASENCIÓN MARROQUÍN conocido por ASCENCION MARROQUIN, POR ASCENCION MARROQUIN GUARDADO y/ tributariamente como ASENCION MARROQUÍN GUARDADO, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 20) JOSE ALBERTO MARTÍNEZ ROMERO, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 21) MANUEL MAZARIEGO RODRÍGUEZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 22) ALEJANDRO MELENDEZ FUNES, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 23) BASILIO MENJIVAR QUIJANO, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 24) NICOLÁS MENJIVAR, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 25) MANUEL ANGEL MERCHE TORRES, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 26) LEONSO MERCHES TORRES, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 27) ROBERTO MERCHES, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 28) ANGELA MORAN DE VALENCIA, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 29) AGUSTIN DE JESUS NAJARRO CANJURA, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 30) SILVIA NAVAS RIVERA, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 31) ADÁN EFRAIN PEÑATE TORRES, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 32) JORGE ANTONIO PÉREZ LÓPEZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 33) JUAN DE LA CRUZ PÉREZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 34) ABEL QUIJANO MELARA, con un porcentaje de uno punto

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 35) MARÍA SANTOS RAMÍREZ PARADA, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 36) EDUARDO RAMÍREZ, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 37) CARLOS RIVAS GUARDADO, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 38) SANTOS GONZALO RIVERA AGUILAR, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 39) JERONIMO RIVERA ESQUIVEL, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 40) SANTOS IGNACIO RIVERA MANCIA, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 41) FAUSTINA RODAS ALEGRÍA, con un porcentaje de uno punto dieciocho por ciento de derecho de propiedad; 42) FERNANDO RODAS MUÑOZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 43) HIGINIO RODAS SANDOVAL, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 44) VICTOR MANUEL RODAS, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 45) MANUEL RODRÍGUEZ AGUILAR, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 46) LUIS RODRÍGUEZ DE PAZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 47) JUAN RAMÓN RODRÍGUEZ PARADA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 48) MAMERTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 49) ROSALIO ROSALES FUNES, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 50) HIPÓLITO SAAVEDRA MORALES, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 51) WILFREDO SÁNCHEZ CANJURA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 52) JOSE AMILCAR SANDOVAL RAMÍREZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 53) ROBERTO

TORRES CHAVARRIA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 54) ARMANDO TORRES SALAZAR, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 55) MARÍA TEODORA ÁNGEL TEJADA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 56) EDUARDO CASTILLO ÁNGEL, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 57) ANA LILIAN CIENFUEGOS DE RODRÍGUEZ conocida tributariamente como ANA LILIAN CIENFUEGOS PÉREZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 58) MARIO DEL CARMEN GUARDADO PÉREZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 59) MARIO MAGDALENO HENRÍQUEZ MARTÍNEZ conocido tributariamente como MARIO MAGDALENO HENRÍQUEZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 60) TOMASA LÓPEZ DE MINA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 61) MARÍA LEONOR MARROQUIN PÉREZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 62) REINA ISABEL MARROQUÍN, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 63) ABRAHAM MARTÍNEZ. GUZMÁN, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 64) MARÍA AMALIA DEL CARMEN MARTÍNEZ ROMERO, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 65) DOMINGO MARTÍNEZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 66) ANDRES MELENDEZ MARIN, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 67) JUANA MIRANDA DE SÁNCHEZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 68) MERCEDES PARADA MEJÍA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 69) MARÍA TERESA DE JESÚS PARADA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 70)

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

EFRAÍN PEÑA VEGA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 71) TEÓFILO PÉREZ RIVERA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 72) SABINO PÉREZ RODRÍGUEZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 73) TERESA DE JESÚS PORTILLO RODRÍGUEZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 74) FELICIANO RAMÍREZ PARADA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 75) MARÍA ANGÉLICA RIVERA DE RUIZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 76) PABLO RIVERA MANCIA, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 77) ZENÓN RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 78) JORGE ANTONIO RODRÍGUEZ, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 79) ÁNGEL SÁNCHEZ AGUILAR, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 80) LIDIA RIVAS MARROQUIN, con un porcentaje de uno punto diecisiete por ciento de derecho de propiedad; 81)VICTORIANO MENJIVAR, conocido tributariamente como VICTORIANO MENJIVAR ECHEVERRÍA, con un porcentaje de uno punto dos por ciento de derecho de propiedad; 82) JUAN MARCELINO RODRÍGUEZ DÍAZ, con un porcentaje de uno punto dos por ciento de derecho de propiedad; 83) ROMUALDO SÁNCHEZ RAMOS, con un porcentaje de uno punto dos por ciento de derecho de propiedad; 84) JOSÉ FERMÍN SÁNCHEZ SUNCIN, con un porcentaje de uno punto dos por ciento de derecho de propiedad; y, 85) JONATAN TORRES, con un porcentaje de uno punto dos por ciento de derecho de propiedad; de un inmueble que se describe así: inmueble de naturaleza rústica identificado en el plano respectivo como PORCION TRES, ubicado en el cantón LAS DELICIAS, municipio de APOPA, departamento de SAN SALVADOR, con una extensión superficial de doscientos [illegible] y seis mil seiscientos sesenta

y nueve punto treinta y nueve metros cuadrados equivalentes a trescientos ochenta y un mil quinientos cincuenta punto cincuenta y seis varas cuadradas, y su descripción la cual inicia en el vértice Nor Poniente con coordenadas geodésicas Latitud: doscientos noventa y seis mil ochocientos seis punto treinta y cinco metros y Longitud: cuatrocientos setenta y cinco mil seiscientos setenta y seis punto cincuenta y dos metros, es de la siguiente manera: LINDERO NORTE: partiendo del vértice Nor Poniente esta formado por treinta y seis tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur sesenta y siete grados cero tres minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de once punto diecisiete metros; Tramo dos, Sur cuarenta y ocho grados cuarenta y siete minutos treinta y un segundos Este con una distancia de diecinueve punto ochenta y dos metros; Tramo tres, Sur cuarenta y cinco grados veintisiete minutos cero un segundos Este con una distancia de diecinueve punto noventa y nueve metros; Tramo cuatro, Sur cuarenta y seis grados cincuenta y dos minutos diez segundos Este con una distancia de diecinueve punto noventa y ocho metros; Tramo cinco, Sur cuarenta y tres grados diez minutos treinta segundos Este con una distancia de veinte punto cero dos metros; Tramo seis, Sur cuarenta y cinco grados doce minutos cero nueve segundos Este con una distancia de veinte punto cero tres metros; Tramo siete, Sur cuarenta y seis grados veinte minutos trece segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo ocho, Sur cuarenta y seis grados cuarenta y ocho minutos treinta segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo nueve, Sur cuarenta y siete grados cuarenta y tres minutos diecinueve segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo diez, Sur cuarenta y ocho grados cero seis minutos dieciséis segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo once, Sur cuarenta y ocho grados cero un minutos diecinueve segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo doce, Sur cuarenta y nueve grados cero siete minutos treinta y ocho segundos Este con una distancia de veinte punto cero tres metros;

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10956000 / 04-07

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

M. DE H.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCION DEL NOTARIADO REPUBLICA DE EL SALVADOR

N 10843735

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

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

cincuenta y dos minutos veintidós segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo veintinueve, Sur cuarenta y siete grados treinta minutos treinta y dos segundos Este con una distancia de veinte punto cero dos metros; Tramo treinta , Sur cuarenta y nueve grados treinta minutos veintinueve segundos Este con una distancia de veinte punto cero cinco metros; Tramo treinta y uno, Sur cincuenta grados veintisiete minutos cero cinco segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo treinta y dos, Sur cuarenta y cinco grados cincuenta y siete minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de diecinueve punto noventa y cinco metros; Tramo treinta y tres, Sur cuarenta y tres grados cincuenta y siete minutos cincuenta y cinco segundos Este con una distancia de veinte punto cero dos metros; Tramo treinta y cuatro, Sur cuarenta y seis grados cero cero minutos diecisiete segundos Este con una distancia de veinte punto cero seis metros; Tramo treinta y cinco, Sur cincuenta grados veinticuatro minutos veintiséis segundos Este con una distancia de dieciocho punto cero cero metros; Tramo treinta y seis, Sur sesenta y siete grados catorce minutos trece segundos Este con una distancia de once punto ochenta metros; colindando con la porción uno de las áreas a desmembrar, con nueva carretera que de San Salvador conduce a Quezaltepeque de por medio.

LINDERO ORIENTE: partiendo del vértice Nor Oriente esta formado por ocho tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cuarenta y dos grados doce minutos treinta y seis segundos Oeste con una distancia de cincuenta y nueve punto veinticuatro metros; Tramo dos, Sur treinta y ocho grados treinta y ocho minutos cincuenta y un segundos Oeste con una distancia de seis punto diecisiete metros; Tramo tres, Sur treinta y cuatro grados veinticuatro minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de cuarenta punto dieciséis metros; Tramo cuatro, Sur veintinueve grados cuarenta y nueve minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de veintiuno punto trece metros; Tramo cinco, Sur cuarenta y cinco grados treinta y tres minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de treinta y tres punto cero cero

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCION DEL NOTARIADO REPUBLICA DE EL SALVADOR

N 10843736

metros; Tramo seis, Sur cuarenta grados cincuenta y tres minutos veinte segundos Oeste con una distancia de veintisiete punto treinta y cuatro metros; Tramo siete, Sur treinta y ocho grados cincuenta y tres minutos cincuenta y ocho segundos Oeste con una distancia de cuarenta y uno punto cero nueve metros; Tramo ocho, Sur treinta y siete grados cuarenta y un minutos veintiocho segundos Oeste con una distancia de cuarenta y ocho punto cero dos metros; colindando con la porción cuatro de las áreas a desmembrar, con calle vecinal de por medio.

LINDERO SUR: partiendo del vértice Sur Oriente esta formado por nueve tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veintiocho grados cero cero minutos cero siete segundos Oeste con una distancia de setenta y siete punto diecinueve metros; Tramo dos, Norte cincuenta grados veintinueve minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de ochenta y ocho punto sesenta y ocho metros; Tramo tres, Norte cuarenta y un grados cincuenta y un minutos diecisiete segundos Oeste con una distancia de ciento ochenta y seis punto noventa y dos metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y siete grados cero cero minutos treinta y siete segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto cincuenta metros; Tramo cinco, Norte ochenta y nueve grados dieciséis minutos cuarenta y cinco segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto ochenta y dos metros; Tramo seis, Sur sesenta y tres grados treinta y seis minutos cuarenta y dos segundos Oeste con una distancia de veintiuno punto cero dos metros; Tramo siete, Sur cincuenta y dos grados veintinueve minutos veinte segundos Oeste con una distancia de cuarenta punto cero cinco metros; Tramo ocho, Sur cuarenta y siete grados cero siete minutos cuarenta segundos Oeste con una distancia de ciento ochenta punto cuarenta y un metros; Tramo nueve, Norte treinta y ocho grados cincuenta y nueve minutos treinta y ocho segundos Oeste con una distancia de cuatrocientos dos punto sesenta y seis metros; colindando con resto de donde se desmembra el inmueble que se describe propiedad de la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria "EL [illegible]" de Responsabilidad Limitada.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCION DEL CENTRO

LINDERO PONIENTE: partiendo del vértice Sur Poniente esta formado por catorce tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte diecisiete grados once minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de cuatro punto veintiocho metros; Tramo dos, Norte cincuenta y ocho grados cuarenta y tres minutos cincuenta y un segundos Este con una distancia de treinta y cuatro punto cincuenta y ocho metros; Tramo tres, Norte cincuenta y tres grados cuarenta y dos minutos cero nueve segundos Este con una distancia de veintiocho punto dieciséis metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y ocho grados treinta y cuatro minutos cincuenta y siete segundos Este con una distancia de treinta y dos punto cuarenta y cuatro metros; Tramo cinco, Norte dieciocho grados cincuenta y ocho minutos cero siete segundos Este con una distancia de veintitrés punto sesenta y dos metros; Tramo seis, Norte cuarenta y seis grados veintiún minutos quince segundos Este con una distancia de diecinueve punto setenta y seis metros; Tramo siete, Norte setenta y nueve grados treinta y tres minutos cincuenta y cinco segundos Este con una distancia de treinta y ocho punto ochenta y tres metros; Tramo ocho, Norte cincuenta y nueve grados cincuenta y seis minutos cuarenta segundos Este con una distancia de cuarenta y seis punto noventa y tres metros; Tramo nueve, Norte treinta y ocho grados cincuenta y tres minutos diecisiete segundos Este con una distancia de cuarenta y cinco punto treinta y siete metros; Tramo diez, Norte cuarenta y siete grados quince minutos cuarenta y cinco segundos Este con una distancia de treinta y dos punto dieciséis metros; Tramo once, Norte setenta y dos grados cincuenta y un minutos treinta segundos Este con una distancia de treinta y cuatro punto treinta y dos metros; Tramo doce, Norte treinta y cinco grados dieciocho minutos doce segundos Este con una distancia de cincuenta y uno punto sesenta y nueve metros; Tramo trece, Norte cuarenta y seis grados cincuenta y tres minutos cincuenta y dos segundos Este con una distancia de dieciocho punto ochenta y cuatro metros; Tramo catorce, Norte sesenta y ocho grados diecisiete minutos cuarenta y un segundos Este con una distancia de

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

cincuenta y dos punto treinta y cuatro metros; colindando con terrenos de HACIENDA SUCHINANGO. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la descripción. Dicho inmueble se encuentra inscrito a favor de sus mandantes en el Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro bajo la matrícula número **seis cero cuatro uno cinco seis ocho tres-cero cero cero cero cero Asiento uno**, con fecha treinta de julio del presente año, que en adelante se llamará "El inmueble General". **SEGUNDA:** Que del inmueble antes descrito desmembran una porción de terreno que se segregará del "Inmueble General", la cual se describe así: inmueble de naturaleza rústica identificado en el plano respectivo como PORCION TRES GUION B, ubicado en el cantón LAS DELICIAS, municipio de APOPA, departamento de SAN SALVADOR, con una extensión superficial de sesenta y tres mil setecientos treinta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados equivalentes a noventa y un mil ciento noventa y uno punto treinta y dos varas cuadradas, y su descripción la cual inicia en el vértice Nor Poniente, es de la siguiente manera: LINDERO NORTE: partiendo del vértice Nor Poniente esta formado por trece tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur treinta y un grados quince minutos cero nueve segundos Este con una distancia de diecisiete punto cuarenta y cuatro metros; Tramo dos, Sur cuarenta y cinco grados cincuenta y cinco minutos veintiocho segundos Este con una distancia de veinte punto doce metros; Tramo tres, Sur cuarenta y cuatro grados treinta minutos cuarenta y nueve segundos Este con una distancia de veinte punto cero dos metros; Tramo cuatro, Sur cuarenta y seis grados quince minutos dieciséis segundos Este con una distancia de veinte punto cero tres metros; Tramo cinco, Sur cuarenta y siete grados cincuenta y dos minutos veintidós segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo seis, Sur cuarenta y siete grados treinta minutos treinta y dos segundos Este con una distancia de veinte punto cero dos metros; Tramo siete , Sur cuarenta y nueve grados treinta minutos veintinueve segundos Este con una distancia de veinte punto cero

Poteen... de 63,734.50 m²

cinco metros; Tramo ocho, Sur cincuenta grados veintisiete minutos cero cinco segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo nueve, Sur cuarenta y cinco grados cincuenta y siete minutos treinta y tres segundos Este con una distancia de diecinueve punto noventa y cinco metros; Tramo diez, Sur cuarenta y tres grados cincuenta y siete minutos cincuenta y cinco segundos Este con una distancia de veinte punto cero dos metros; Tramo once, Sur cuarenta y seis grados cero cero minutos diecisiete segundos Este con una distancia de veinte punto cero seis metros; Tramo doce, Sur cincuenta grados veinticuatro minutos veintiséis segundos Este con una distancia de dieciocho punto cero cero metros; Tramo trece, Sur sesenta y siete grados catorce minutos trece segundos Este con una distancia de once punto ochenta metros; colindando con la porción dos de las áreas a desmembrar, con nueva carretera que de San Salvador conduce a Quezaltepeque de por medio. LINDERO ORIENTE: partiendo del vértice Nor Oriente esta formado por ocho tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur cuarenta y dos grados doce minutos treinta y seis segundos Oeste con una distancia de cincuenta y nueve punto veinticuatro metros; Tramo dos, Sur treinta y ocho grados treinta y ocho minutos cincuenta y un segundos Oeste con una distancia de seis punto diecisiete metros; Tramo tres, Sur treinta y cuatro grados veinticuatro minutos treinta y cuatro segundos Oeste con una distancia de cuarenta punto dieciséis metros; Tramo cuatro, Sur veintinueve grados cuarenta y nueve minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de veintiuno punto trece metros; Tramo cinco, Sur cuarenta y cinco grados treinta y tres minutos veintidós segundos Oeste con una distancia de treinta y tres punto cero cero metros; Tramo seis, Sur cuarenta grados cincuenta y tres minutos veinte segundos Oeste con una distancia de veintisiete punto treinta y cuatro metros; Tramo siete, Sur treinta y ocho grados cincuenta y tres minutos cincuenta y ocho segundos Oeste con una distancia de cuarenta y uno punto cero nueve metros; Tramo ocho, Sur treinta y siete grados cuarenta y un minutos veintiocho segundos Oeste con una distancia de

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ NOTARIO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCIÓN DEL NOTARIADO REPÚBLICA DE EL SALVADOR

cuarenta y ocho punto cero dos metros; colindando con la porción cuatro de las áreas a desmembrar, con calle vecinal de por medio. LINDERO SUR: partiendo del vértice Sur Oriente esta formado por tres tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veintiocho grados cero cero minutos cero siete segundos Oeste con una distancia de setenta y siete punto diecinueve metros; Tramo dos, Norte cincuenta grados veintinueve minutos cero cinco segundos Oeste con una distancia de ochenta y ocho punto sesenta y ocho metros; Tramo tres, Norte cuarenta y un grados cincuenta y un minutos diecisiete segundos Oeste con una distancia de ciento uno punto sesenta y siete metros; colindando con resto de donde se desmembra el inmueble que se describe propiedad de los vendedores. LINDERO PONIENTE: partiendo del vértice Sur Poniente esta formado por siete tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cuarenta y un grados veintiocho minutos veintiocho segundos Este con una distancia de sesenta y seis punto cincuenta y dos metros; Tramo dos, Norte veintiséis grados cuarenta y cuatro minutos treinta y un segundos Este con una distancia de cuarenta y uno punto setenta y cuatro metros; Tramo tres, Norte cuarenta y cinco grados treinta y dos minutos cuarenta y cuatro segundos Este con una distancia de veinte punto cincuenta y tres metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y nueve grados quince minutos cero ocho segundos Este con una distancia de treinta y uno punto veintiocho metros; Tramo cinco, Norte cuarenta y tres grados diez minutos cincuenta y nueve segundos Este con una distancia de veintinueve punto noventa y tres metros; Tramo seis, Norte treinta y cuatro grados treinta y siete minutos veintinueve segundos Este con una distancia de diecinueve punto ochenta y tres metros; Tramo siete, Norte cuarenta y un grados cincuenta y siete minutos cuarenta y dos segundos Este con una distancia de cuarenta y uno punto cincuenta y dos metros; colindando con porción tres guión A, o sea de donde se desmembra el que se describe. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la descripción. **TERCERA.** Que después de esta desmembración el inmueble general

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO

queda reducido a una extensión superficial de **DOSCIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A DOSCIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO VEINTICUATRO VARAS CUADRADAS**, cuya descripción técnica es la siguiente: inmueble de naturaleza rústica identificado en el plano respectivo como PORCION TRES GUION A, ubicado en el cantón LAS DELICIAS, municipio de APOPA, departamento de SAN SALVADOR, con una extensión superficial de doscientos dos mil novecientos treinta y cuatro punto ochenta y nueve metros cuadrados equivalentes a doscientos noventa mil trescientos cincuenta y nueve punto veinticuatro varas cuadradas, y su descripción la cual inicia en el vértice Nor Poniente con coordenadas geodésicas Latitud: doscientos noventa y seis mil ochocientos seis punto treinta y cinco metros y Longitud: cuatrocientos setenta y cinco mil seiscientos setenta y seis punto cincuenta y dos metros, es de la siguiente manera: LINDERO NORTE: partiendo del vértice Nor Poniente esta formado por veinticuatro tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur sesenta y siete grados cero tres minutos cuarenta y siete segundos Este con una distancia de once punto diecisiete metros; Tramo dos, Sur cuarenta y ocho grados cuarenta y siete minutos treinta y un segundos Este con una distancia de diecinueve punto ochenta y dos metros; Tramo tres, Sur cuarenta y cinco grados veintisiete minutos cero un segundos Este con una distancia de diecinueve punto noventa y nueve metros; Tramo cuatro, Sur cuarenta y seis grados cincuenta y dos minutos diez segundos Este con una distancia de diecinueve punto noventa y ocho metros; Tramo cinco, Sur cuarenta y tres grados diez minutos treinta segundos Este con una distancia de veinte punto cero dos metros; Tramo seis, Sur cuarenta y cinco grados doce minutos cero nueve segundos Este con una distancia de veinte punto cero tres metros; Tramo siete, Sur cuarenta y seis grados veinte minutos trece segundos Este con una distancia de veinte punto cero un metros; Tramo ocho, Sur cuarenta y

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ NOTARIO REPUBLICA DE EL SALVADOR

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SECCION DEL NOTARIADO REPUBLICA DE EL SALVADOR

M. DE H.

N 10843739

DOS COLONES

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCION DEL CENTRO

punto dieciséis metros; Tramo veinticuatro, Sur treinta y un grados quince minutos cero nueve segundos Este con una distancia de tres punto doce metros; colindando con la porción uno de las áreas a desmembrar, con nueva carretera que de San Salvador conduce a Quezaltepeque de por medio. LINDERO ORIENTE: partiendo del vértice Nor Oriente está formado por siete tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, sur cuarenta y un grados cincuenta y siete minutos cuarenta y dos segundos oeste, con una distancia de cuarenta y uno punto cincuenta y dos metros; Tramo dos, sur treinta y cuatro grados treinta y siete minutos veintinueve segundos oeste y distancia de diecinueve punto ochenta y tres metros; Tramo tres, sur cuarenta y tres grados diez minutos cincuenta y nueve segundos oeste con una distancia de veintinueve punto noventa y tres metros; tramo cuatro, sur sesenta y nueve grados quince minutos cero ocho segundos oeste y distancia de treinta y uno punto veintiocho metros; tramo cinco, sur cuarenta y cinco grados treinta y dos minutos cuarenta y cuatro segundos oeste y distancia de veinte punto cincuenta y tres metros; tramo seis. Sur veintiséis grados cuarenta y cuatro minutos treinta y un segundos oeste y distancia de cuarenta y uno punto setenta y cuatro metros; tramo siete, sur cuarenta y un grados veintiocho minutos veintiocho segundos oeste y distancia de sesenta y seis punto cincuenta y dos metros, colindando con la porción tres guión B que se desmembra de esta porción. LINDERO SUR: partiendo del vértice Sur Oriente esta formado por siete tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cuarenta y un grados cincuenta y un minutos diecisiete segundos Oeste con una distancia de ochenta y cinco punto veinticinco metros; Tramo dos, Norte sesenta y siete grados cero cero minutos treinta y siete segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto cincuenta metros; Tramo tres, Norte ochenta y nueve grados dieciséis minutos cuarenta y cinco segundos Oeste con una distancia de diecinueve punto ochenta y dos metros; Tramo cuatro, Sur sesenta y tres grados treinta y seis minutos cuarenta y dos segundos Oeste con una distancia de veintiuno punto cero

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9465001 - 10966000 / 04-07

dos metros; Tramo cinco, Sur cincuenta y dos grados veintinueve minutos veinte segundos Oeste con una distancia de cuarenta punto cero cinco metros; Tramo seis, Sur cuarenta y siete grados cero siete minutos cuarenta segundos Oeste con una distancia de ciento ochenta punto cuarenta y un metros; Tramo siete, Norte treinta y ocho grados cincuenta y nueve minutos treinta y ocho segundos Oeste con una distancia de cuatrocientos dos punto sesenta y seis metros; colindando con resto de donde se desmembra el inmueble que se describe propiedad de los vendedores. LINDERO PONIENTE: partiendo del vértice Sur Poniente esta formado por catorce tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte diecisiete grados once minutos treinta y cinco segundos Este con una distancia de cuatro punto veintiocho metros; Tramo dos, Norte cincuenta y ocho grados cuarenta y tres minutos cincuenta y un segundos Este con una distancia de treinta y cuatro punto cincuenta y ocho metros; Tramo tres, Norte cincuenta y tres grados cuarenta y dos minutos cero nueve segundos Este con una distancia de veintiocho punto dieciséis metros; Tramo cuatro, Norte sesenta y ocho grados treinta y cuatro minutos cincuenta y siete segundos Este con una distancia de treinta y dos punto cuarenta y cuatro metros; Tramo cinco, Norte dieciocho grados cincuenta y ocho minutos cero siete segundos Este con una distancia de veintitrés punto sesenta y dos metros; Tramo seis, Norte cuarenta y seis grados veintiún minutos quince segundos Este con una distancia de diecinueve punto setenta y seis metros; Tramo siete, Norte setenta y nueve grados treinta y tres minutos cincuenta y cinco segundos Este con una distancia de treinta y ocho punto ochenta y tres metros; Tramo ocho, Norte cincuenta y nueve grados cincuenta y seis minutos cuarenta segundos Este con una distancia de cuarenta y seis punto noventa y tres metros; Tramo nueve, Norte treinta y ocho grados cincuenta y tres minutos diecisiete segundos Este con una distancia de cuarenta y cinco punto treinta y siete metros; Tramo diez, Norte cuarenta y siete grados quince minutos cuarenta y cinco segundos Este con una distancia de treinta y dos punto dieciséis

metros; Tramo once, Norte setenta y dos grados cincuenta y un minutos treinta segundos Este con una distancia de treinta y cuatro punto treinta y dos metros; Tramo doce, Norte treinta y cinco grados dieciocho minutos doce segundos Este con una distancia de cincuenta y uno punto sesenta y nueve metros; Tramo trece, Norte cuarenta y seis grados cincuenta y tres minutos cincuenta y dos segundos Este con una distancia de dieciocho punto ochenta y cuatro metros; Tramo catorce, Norte sesenta y ocho grados diecisiete minutos cuarenta y un segundos Este con una distancia de cincuenta y dos punto treinta y cuatro metros; colindando con terrenos de HACIENDA SICHINANGO. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la descripción.- **CUARTA:** Que libre de gravamen y servidumbre, por el precio total de **DOS MILLONES SEIS MIL DOSCIENTOS NUEVE DOLARES CON CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, a razón de **VEINTIDOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA por vara cuadrada,** los cuales declaran los apoderados de los Vendedores haber recibido a entera satisfacción de FLEXIBODEGAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que puede abreviarse FLEXIBODEGAS, S.A. DE C.V., de la siguiente manera: a) la cantidad de **DOSCIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTE DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,** recibida en calidad de arras y como parte del precio con fecha ocho de octubre de dos mil ocho, de conformidad con la escritura pública de promesa de compraventa otorgada en esa misma fecha ante mis oficios notariales; b) la cantidad de **UN MILLON OCHOCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO DOLARES CON CATORCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,** que en este acto reciben a entera satisfacción de la compradora, por medio de dos cheques emitidos a nombre de los apoderados de los vendedores: a) Cheque número ochocientos sesenta y ocho de la cuenta número cero dos cuatro-tres cero uno-cero cero cero cero cero tres

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

cinco uno siete, contra el Banco Citibank de El Salvador, S.A. por la cantidad de novecientos dos mil setesientos noventa y cuatro dólares con siete centavos de dólar de los Estados Unidos de América a nombre de José Antonio Salazar; y b) Cheque número ochocientos setenta de la cuenta número cero dos cuatro-tres cero uno-cero cero cero cero cero tres cinco uno siete, contra el Banco Citibank de El Salvador, S.A. por la cantidad de novecientos dos mil setesientos noventa y cuatro dólares con siete centavos de dólar de los Estados Unidos de América a nombre de Antonio Pineda Santamaría; le venden la porción de terreno desmembrada anteriormente descrita, haciéndole en este acto la tradición del dominio, posesión, uso y goce y demás derechos reales y personales que sobre el mismo les corresponden, entregándoselo materialmente y obligándose al saneamiento de ley.- **QUINTA:** Presente desde el inicio de este acto el señor **JUAN IGNACIO PAIZ RIERA,** de treinta y seis años de edad, Ejecutivo, de nacionalidad guatemalteca, del domicilio de Ciudad de Guatemala, República de Guatemala, a quien conozco e identifico mediante su pasaporte guatemalteco número cero cero ocho dos ocho seis ocho dos nueve, quien actúa en su carácter de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de la sociedad **FLEXIBODEGAS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** que puede abreviarse **FLEXIBODEGAS, S.A. DE C.V.**, sociedad de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, de plazo indeterminado, con Número de Identificación Tributaria nueve mil cuatrocientos ochenta y tres-ciento ochenta mil ochocientos seis-ciento uno-dos a quien en este instrumento se le denominará **"LA COMPRADORA",** cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: El Testimonio de escritura pública de constitución de la sociedad, otorgada en la ciudad de Guatemala República de Guatemala, las catorce horas del día dieciocho de agosto de dos mil seis, ante los oficios notariales de Luis Miguel Espino Arrieta, e inscrita en el Registro de Comercio bajo el número CUATRO del libro DOS MIL CIENTO SETENTA del Registro de Sociedades, el día veintiocho de septiembre de

dos mil seis, de la que consta que la denominación, nacionalidad y domicilio de la sociedad son los indicados; que su naturaleza es anónima y que está regida bajo el régimen de capital variable; que su plazo es indeterminado; que dentro de su finalidad está el otorgamiento de actos como el presente; que la administración de la sociedad está confiada a una Junta Directiva compuesta de tres a seis directores, quienes durarán en sus funciones hasta por un plazo de cinco años, que la representación legal y el uso de la firma social está confiada al Presidente, al Secretario o al Segundo Director Suplente de la Junta Directiva, que en ese mismo acto se designó como Segundo Director Suplente de la Junta Directiva al señor Juan Ignacio Paiz Riera; y, tendiendo facultades para otorgar actos como el presente ME DICE: Que libre de todo gravamen acepta la venta que se le hace del inmueble anteriormente descrito, dándose por recibido del dominio, posesión, uso y goce y demás derechos reales y personales que sobre el mismo le corresponden y lo recibe materialmente. Yo, el Notario DOY FE: Para los efectos del Artículo Cinco de la Ley del Impuesto Sobre la Transferencia de Bienes Raíces, hago constar: a) que agregaré el recibo del mencionado impuesto por causarlo esta compraventa; b) Que la totalidad de los bienes rústicos pertenecientes los vendedores no exceden de doscientas cuarenta y cinco hectáreas; y c) Que advertí a los comparecientes lo estipulado en el Artículo Treinta y Nueve de la Ley de Notariado y Doscientos Veinte del Código Tributario Reformado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento, el cual leído que les hube, íntegramente, en un solo acto, lo ratifican y firmamos. DE TODO DOY FE.- Enmendados; ASCENCION-ASCENCION-ASENCION-ASENCION=Vale. Entre líneas: por ASCENCION MARROQUIN, por ASCENCION MARROQUIN GUARDADO Y-por ASCENCION MARROQUIN, POR ASCENCION MARROQUIN GUARDADO y-Vale.

Pa-

Impresión: ASA Printing / Tel.: 2252-7272
No. 9466001 - 10966000 / 04-07

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

DOS COLONES

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SECCION DEL NOTARIADO - REPUBLICA DE EL SALVADOR

No. 10843742

san las firmas.


ELENA MARGOTH LAZO CRUZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

SO ANTE MI DEL FOLIO SETENTA Y UNO FRENTE AL FOLIO OCHENTA Y NUEVE FRENTE DE MI LIBRO CUARTO DE PROTOCOLO EL CUAL CADUCA EL DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE, Y EXPIDO, FIRMO Y SELLO EL PRESENTE TESTIMONIO EN SAN SALVADOR, A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO PARA SER ENTREGADO A FLEXIBODEGAS, S.A. DE C.V.-

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
PRIMERA SECCION DEL CENTRO
de El Salvador, C.A.


REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SECCION DEL CE
TECAS
Rep. de El Salvador, C.A.

No. 3264499

RAZON Y CONSTANCIA DE INSCRIPCION
SEGREGACION POR VENTA

Centro Nacional de Registros, Primera Sección del Centro, el Registrador que suscribe, deja constancia que se ha inscrito a las 15:27:21 horas, del día Veinticuatro de Agosto del año Dos Mil Nueve , en el sistema de Folio Real Automatizado, en la(s) Matrícula(s) detallada(s) a continuación:

Se ha segregado de la 1 .- Matrícula 60415683-00000, con un área de 202,934.8900 metros cuadrados, ubicada en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3), -, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR, en el asiento 2.

, del documento de SEGREGACION POR VENTA.
La(s) matrícula(s) segregada(s) se detalla(n) a continuación :
1 .- Matrícula 60426627-00000, con un área de 63,734.5000 metros cuadrados, ubicada en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), -, correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR, en el asiento 1.

A favor de :

1.- FLEXIBODEGAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Con un porcentaje de 100% de derecho de Propiedad.

Resolución:
SE SEGREGA Y VENDE PORCION MARCADA COMO PORCION 3-B DE UN AREA DE 63,734.50 M² LIBRE.SE ADVIERTE:1) QUE SE INSCRIBE CON VISTA DEL INFORME DE CATASTRO DE FECHA 11 DE MARZO DE 2009 HABIENDOSE GENERADO LA MATRICULA 60426627 I.G. MATRICULA 60415683 TRANSACCION 062008021029 MAPA PARCELA 0602R03-575. 2.)QUE SE TUVO A LA VISTA INFORME DE SITUACION TRIBUTARIA DE LOS CONTRATANTES EXPEDIDO POR EL JEFE DE CONTROL TRIBUTARIO DE LA DIRECCION DE IMPUESTOS INTERNOS DEL MINISTERIO DE HACIENDA LIC. ROGELIO DOUGLAS DELGADO ARCHILA DE LA SIGUIENTE MANERA: NUMEROS CORRELATIVO: 3622882, 3586144, 3586157, 3586183, 3586194, 35866212, 3586025, 3586232, 3586250, 3586047, 3586258, 3586052, 3586295, 3586304, 3586314, 3586324, 3586610, 3586633, 3586643,3586922, 3586662, 3586681,3586686, 3586740, 3586770, 3586786, 3586789,3622920, 3586809, 3586818, 3586825, 3586873, 3586882, 3586919, 3586928, 3586939, 3586958, 3586966, 3586992, 3587005,3587015, 3587024, 3587041, 3587102, 3587164, 3587167, 3587181, 3587188, 3587215, 3587234, 3587243, 3587256, 3587277, 35872387, 3587343, 3587364, 3587376, 3587429, 3587541, 3587550, 3587560, 3587571, 3587621, 3587667, 3588280, 3588293, 3588302,3588308, 3588314, 3588317, 35883321, 3588329, 3588333, 3588340, 3588349, 3588350, 3588352, 3588356, 3588361, 3588366, 3623155, LOS QUE SE ENCUENTRAN SOLVENTES CON VIGENCIA AL DIA 30/04/2010 NUMEROS CORRELATIVOS 3623092, 3622905 Y 3623096 SOLVENTES CON VIGENCIA AL 16/10/2009. CORRELATIVO 3587655 CON SOLVENCIA AL DIA 1/09/2009 Y EN CUANTO A LA SOCIEDAD COMPRADORA FLEXIBODEGAS, S.A. DE C.V. NUMERO CORRELATIVO: 3589106 SOLVENTE CON VIGENCIA AL 24/08/2009. Y QUE PREVIO A SU INSCRIPCION SE HA IMPRESO PREVIAMENTE LAS CONSTANCIAS QUE ORDENA EL CODIGO TRIBUTARIO LAS QUE SE AGREGAN AL PRESENTE INSTRUMENTO.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS PRIMERA SECCION DEL CENTRO El Salvador, C.A.

No. 3264498

El Instrumento que dió mérito a ésta inscripción fué presentado bajo el asiento de presentación N° 200806090194 a las 17:20:36 horas del día Quince de Diciembre del año Dos Mil Ocho .
San Salvador, Veinticinco de Agosto del año Dos Mil Nueve .-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA PRIMERA SECCION DEL CENTRO CAS

Licda. Maribel Hortensia Rodriguez Velasco
Registradora Auxiliar

REPUBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMERICA CENTRAL

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIRECCIÓN DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL

LUIS FRANCISCO JAIME PENA

16 de octubre de 2008

Estimado(a) señor(a):

Han sido revisados los planos correspondientes al proyecto de SEGREGACION SIMPLE, con la identificación siguiente:

- Número de Transacción:
  062008021029
- Antecedente Registral:
  Tipo: SIRyC, Matrícula: 60415683, Indice: 00000
- Nombre de el(los) Propietario(s):
  EVARISTO GARCIA MELARA Y OTROS
- Identificación Catastral:
  0602R03-575

REVISION TECNICA FINALIZADA

Comprobando que éstos son congruentes con la información controlada en catastro.

Por lo que se hace constar que dichos Planos, ya fueron revisados Catastralmente.

Al respecto, adjunto encontrarán impresión sin escala de la revisión efectuada.

Atentamente,

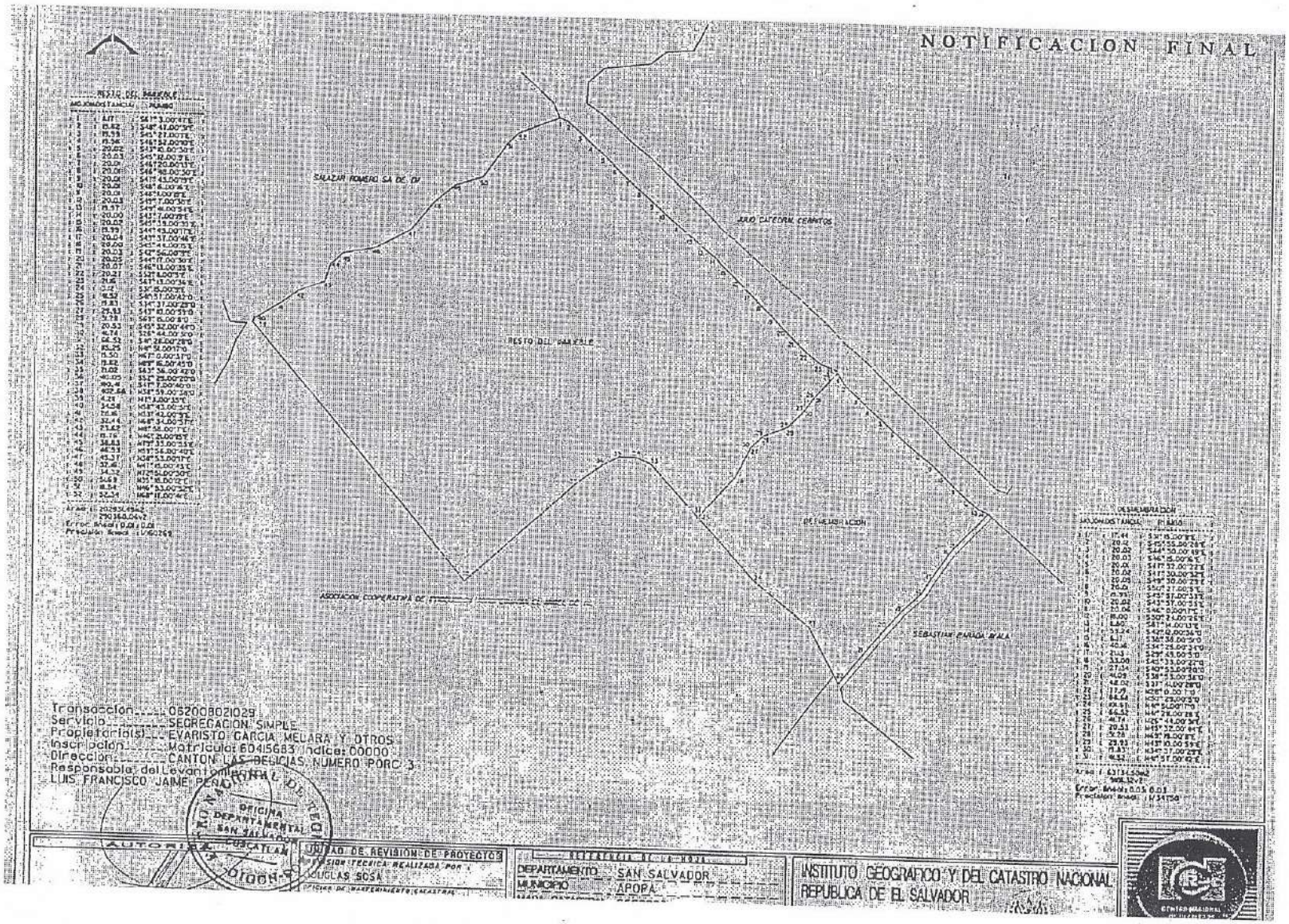
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
OFICINA DEPARTAMENTAL SAN SALVADOR CUSCATLAN

María Isabel Argüello
Jefe de Oficina de Mantenimiento Catastral

Douglas Sosa
Técnico de Mapeo

RP

NOTIFICACION FINAL



Transaccion---- 06200802I029
Servicio ---- SEGREGACION SIMPLE
Propietario(s) ---- EVARISTO GARCIA MELARA Y OTROS
Inscripcion ---- Matricula: 60415683 Indice: 00000
Direccion ---- CANTON LAS DELICIAS NUMERO PORC 3
Responsable del Levantamiento: LUIS FRANCISCO JAIME PEÑA

OFICINA DEPARTAMENTAL SAN SALVADOR CUSCATLAN

AUTORIZA

UNIDAD DE REVISION DE PROYECTOS
REVISION TECNICA REALIZADA POR :
DOUGLAS SOSA

REFERENCIA DE LA HOJA
DEPARTAMENTO SAN SALVADOR
MUNICIPIO APOPA

INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL
REPUBLICA DE EL SALVADOR

GOBIERNO DE EL SALVADOR
MINISTERIO DE HACIENDA SERVICIOS DE TESORERIA

RECIBO DE INGRESO No. 03 [illegible]

(1) N.I.T.	(2) NOMBRE O RAZON SOCIAL
0613 [illegible]	[illegible] S.A. DE C.V.

(3) DATOS DE RESOLUCION			(4) EJERCICIO FISCAL PERIODO FECHA		(5) FECHA DE PAGO	(7) FORMA DE PAGO	
NUMERO	TIPO	CUOTA No.			DIA MES AÑO	EFECTIVO 1	CUPONES 3
0			[illegible]	[illegible]	09/12/2008	BONOS 2	OTROS

(8) COD. C.C.	NOMBRE DEL IMPUESTO U OTRO INGRESO
1	DE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES
2	

(9) COD. FE	(10) IMPUESTO U OTRO INGRESO	(11) CODIGO	(12) MULTAS	(13) RECARGOS	(14) INTERESES	(15) TOTAL
1	[illegible]					[illegible]
2						
3	TOTALES [illegible]					[illegible]

(16) TOTAL PERCIBIDO (LETRAS)
CINCUENTA Y NUEVE MIL [illegible]

(17)
No. SOPORTE DE INGRESO: FECHA EMISION SOPORTE INGRESO:

(19) OTRAS ESPECIFICACIONES:

POR EL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES DEL 3% QUE CANCELA EL COMPRADOR EN LA VENTA SIGUIENTE VENDEDORES: JOSE ANTONIO SALAZAR Y OTROS, COMPRADOR: [illegible] S.A. DE C.V. OBJETO, NATURALEZA, SITUACION: COMPRA DE INMUEBLE DESMEMBRADO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO EN [illegible] RESPECTIVO COMO PORCION TRES-B, UBICADO EN CANTON LAS DELICIAS, MUNICIPIO DE [illegible], DEPTO. DE S.S. CON UNA EXT. SUPERFICIAL DE 62,714.50 M2. VALUO [illegible] HOJA [illegible] LIBRO [illegible]

(18) LIQUIDACION	
EFECTIVO	[illegible]
BONOS	
CUPONES	
INT. S/CUPON	
OTROS	: 0.00
TOTAL	: $ 59,329.13

(20) IDENTIFICACION Y FIRMA DEL COLECTOR O CA[illegible]

[illegible] 1403 14:31:09

JURIDICO
09 DIC. 2008
MINISTERIO DE HACIENDA
EL SALVADOR

15 DIC. 2008

FORMULARIOS STANDARD, S.A. DE C.V. 37 AV. NTE. No. 114 SAN SALVADOR, PBX: 2260-7922 FAX: 2260-6305

TRIPLICADO-UNIDAD EMISORA DEL MANDAMIENTO

agregar nit.

FORMULARIO PARA SOCIEDADES

RAZON SOCIAL

CODIGO CREADO 1606256

Flexibodegas, Sociedad Anonima de Capital Variable.

ABREVIATURA: Flexibodegas, S.A. de C.V.

DOMICILIO: S. S.

NIT: 9483-180806-101-2.

PRESENTACIÓN: 20080609019H.

SOLICITANTE: maribel cabezas.

EXT: 8928. FECHA 12-02-09. HORA: 3:00pm.

FIRMA Y NOMBRE DEL REGISTRADOR QUE AUTORIZA:

PASAR A CONTRATAR!

FORMULARIO PARA SUSTITUCION DE FOLIOS

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA SECCION DEL CENTRO

AUTORIZO LA SUSTITUCION de 3 Folios, al documento N. 20080609019H

DERECHO DE REGISTRO $ 6.93 NO. DE RECIBO DE PAGO 9473888

REGISTRADOR (A) AUTORIZANTE Lic. Maribel Rodriguez

FIRMA Y SELLO

Licda. Maribel Hortensia Rodriguez de Romero
Registradora

Motivo de la sustitución Se Compaginan los folios correctamente

NOMBRE Y FIRMA (quien corrige)

Lic. José Edgardo Bermúdez
Asesor

Fecha de la Sustitución 22 DIC. 2008

Notario ( ) DUI: . Autorización de Notario XX

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

PAGO DE CONVENIOS

Oficina: 1 OFICINA PRINCIPAL
Moneda: DOLARES
Caja No. 29 Usuario: CN2
Fecha: 20-02-2009 Hora: 10:05:58

DIA: 0 | MES: febrero | AÑO: 2009

COMPROBANTE DE PAGO No. 9[illegible]

BANCO: | Convenio: CNR [illegible] DEL REGISTRO
Monto: [illegible]0.90
SOLICITANTE: Elena Margoth Lazo Cruzion:
Total Transaccion: [illegible]0.90

ACTO O CONTRATO	DERECHOS
Derechos de cambio de folios 73, 79	
88 de escritura compraventa a/f de $	
Flexibodegas,S.A. de C.V. TOTAL	$6.90

TOTAL A PAGAR EN LETRAS: SEIS 90/100 DOLARES
604/5083-00000

UBICACION DEL INMUEBLE O SERVICIO

Santa Ana		La Paz	
Ahuachapán		San Vicente	
Sonsonate		Usulután	
La Libertad		Cabañas	
Cuscatlán		San Miguel	
Chalatenango		Morazán	
San Salvador	X	La Unión	

ESPACIO PARA SCANEO
CAMBIO DE FOLIOS
23 FEB 2009
BANCO [illegible] EL SALVADOR, S.A.
20 FEB. 2009
RECIBIDO CNR CAJA No.2

ESPACIO PARA CERTIFICACION DE BANCO

Efmargofaz
FIRMA DEL DEPOSITANTE

FIRMA COLECTOR

-ORIGINAL-CLIENTE-

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

PAGO DE CONVENIOS

Oficina: 1 OFICINA PRINCIPAL
Moneda: DOLARES
Caja No. 30 Usuario: CN1
Fecha: 22-01-2009 Hora: 02:47:26

DIA: 21 | MES: enero | AÑO: 2009

COMPROBANTE DE PAGO No. 9473889

BANCO: OyTcentroamer | Convenio: CNR [illegible] DEL REGISTRO
Monto: [illegible]6.93
SOLICITANTE: Flexibodegas,S.A. de C.V.
Total Transaccion: [illegible]6.93

ACTO O CONTRATO	DERECHOS
Pago de derechos reposición de folios	
72, 73 y 74 escritura compraventa a/f	
de dicha sociedad TOTAL	$ 6.93

TOTAL A PAGAR EN LETRAS: SEIS 93/100 DOLARES

UBICACION DEL INMUEBLE O SERVICIO

Santa Ana		La Paz	
Ahuachapán		San Vicente	
Sonsonate		Usulután	
La Libertad		Cabañas	
Cuscatlán		San Miguel	
Chalatenango		Morazán	
San Salvador		La Unión	

ESPACIO PARA SCANEO
CAMBIO DE FOLIOS
FECHA: 23 ENE 2009
BANCO [illegible] EL SALVADOR, S.A.
22 ENE. 2009
RECIBIDO CNR CAJA No. 1

ESPACIO PARA CERTIFICACION DE BANCO

Efmargofaz
FIRMA DEL DEPOSITANTE

FIRMA COLECTOR

-ORIGINAL-CLIENTE-

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS

DIA: 20 | MES: noviembre | AÑO: 2008

COMPROBANTE DE PAGO No. 9473893

BANCO: Cotibank | CUENTA No.: 0320-03099
SOLICITANTE: Flexibodegas,S.A. de C.V.

ACTO O CONTRATO	DERECHOS
Derechos de inscripción compraventa o/p Anto-	
nio pineda Santamaría y otros a/f de Flexibo-	$
degas, S.A. de C.V. TOTAL	$5,400.00

TOTAL A PAGAR EN LETRAS: CINCO MIL CUATROCIENTOS DOLARES

UBICACION DEL INMUEBLE O SERVICIO

Santa Ana		La Paz	
Ahuachapán		San Vicente	
Sonsonate		Usulután	
La Libertad		Cabañas	
Cuscatlán		San Miguel	
Chalatenango		Morazán	
San Salvador		La Unión	

09/12/2008 02:22:51 p.m. caja027 12
108 111 Colector: 2028
No. Recibo: 9473893
Sub Total Colector: 5,400.00
Comision : 0.00
Total Cancelado : 5,400.00

ESPACIO PARA CERTIFICACION DE BANCO

FIRMA DEL DEPOSITANTE

FIRMA COLECTOR

-ORIGINAL-CLIENTE-

SEÑOR REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA

PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA

SECCION DEL CENTRO

SAN SALVADOR

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ, mayor de edad, Abogado y Notario, del domicilio de Mejicanos, con Documento Unico de Identidad Número 00204219-7, actuando en mi calidad de Notario, por este medio autorizo al señor JAVIER ENRIQUE ALFARO VARELA, mayor de edad, Estudiante, del domicilio de San Salvador, con Documento Unico de Identidad Número 03684855-9, para que efectúe cambio de folios Números 73, 79 y 88 de la escritura de compraventa presentada bajo el Número 200806090194.-

Mi petición la formulo de conformidad al Art. 13 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

San Salvador, veinte de febrero del año dos mil nueve.-





SEÑOR REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS DE LA PRIMERA
SECCION DEL CENTRO
SAN SALVADOR

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ, mayor de edad, Abogado y Notario, del domicilio de Mejicanos, con Documento Unico de Identidad Número 00204219-7, actuando en mi calidad de Notario, por este medio autorizo al señor JAVIER ENRIQUE ALFARO VARELA, mayor de edad, Estudiante, del domicilio de San Salvador, con Documento Unico de Identidad Número 03684855-9, para que efectúe cambio de folios Números 72, 73 y 74 de la escritura de compraventa presentada bajo el Número 200806090194.-

Mi petición la formulo de conformidad al Art. 13 de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual.

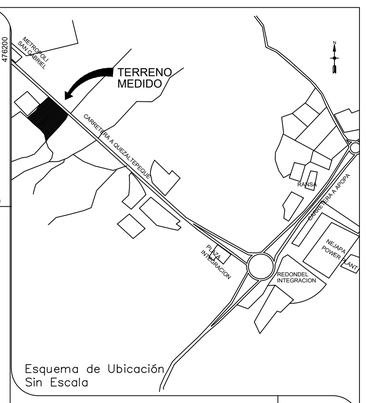
San Salvador, veintiuno de enero del año dos mil nueve.-

ELENA MARGOTH LAZO CRUZ
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR

Lic. José Edgardo Bermúdez
Asesor

22 ENE. 2009

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
PRIMERA SECCION DEL CENTRO



Cuadro de Rumbos y Distancias de Lindero según Escritura

VERTICE	RUMBO	DIST.
1 - 2	S 31°15'09" E	17.44
2 - 3	S 45°55'28" E	20.12
3 - 4	S 44°30'49" E	20.02
4 - 5	S 46°15'16" E	20.03
5 - 6	S 47°52'22" E	20.01
6 - 7	S 47°30'32" E	20.02
7 - 8	S 49°30'29" E	20.05
8 - 9	S 50°27'05" E	20.01
9 - 10	S 45°57'33" E	19.95
10 - 11	S 43°57'15" E	20.02
11 - 12	S 46°00'17" E	20.06
12 - 13	S 50°24'26" E	18.00
13 - 14	S 67°14'13" E	11.80
14 - 15	S 42°12'36" W	59.24
15 - 16	S 38°38'51" W	6.17
16 - 17	S 34°24'34" W	40.16
17 - 18	S 29°49'05" W	21.13
18 - 19	S 45°33'22" W	33.00
19 - 20	S 40°53'20" W	27.34
20 - 21	S 38°53'58" W	41.09
21 - 22	S 37°41'28" W	48.02
22 - 23	N 28°00'07" W	77.19
23 - 24	N 50°29'05" W	88.68
24 - 25	N 41°51'17" W	101.67
25 - 26	N 41°28'28" E	66.52
26 - 27	N 26°44'31" E	41.74
27 - 28	N 45°32'44" E	20.53
28 - 29	N 69°15'08" E	31.28
29 - 30	N 43°10'59" E	29.93
30 - 31	N 34°37'29" E	19.83
31 - 1	N 41°57'36" E	41.52

Area: 63734.50 M2 91191.32 V2

NOTA: EN ESTE CUADRO SE MUESTRAN LOS RUMBOS Y DISTANCIAS DEL TERRENO DE ACUERDO A LOS DATOS DE ESCRITURA. LOS LINDEROS FÍSICOS ESTÁN MOSTRADOS EN EL PLANO PERO NO FORMAN UNA POLIGONAL CERRADA.

N

PROYECTO BODEGAS DE EL SALVADOR,
SOCIEDADANONIMA DE CAPITAL VARIABLE
PROYECTO BODEGAS DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.

ALFARO, JORGE ALBERTOARDON, LUIS ERNESTO
BORRAYO AYALA, MARCOSY OTROS

ASOCIACION COOPERATIVA DE
PRODUCCION AGROPECUARIA
EL ANGEL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

PANADERIA EL ROSARIO
GUTIERREZ VIUDA DE CRUZ, ASCENCION
FUNES, MARIA ANTONIAY OTROS

N:296,495.675
E:476,029.690

N:296,113.774
E:476,035.850

NIVEL SALIDA
NIVEL ENTRADA
CARRETERA A QUEZALTEPEQUE
HACIA QUEZALTEPEQUE
HACIA AUTOPISTA A APOPA
ACCESO PRIVADO
LINEA DE ZONA MUCOSA
CALLE
TAPIA VECINO
MURO
CERCA

LAUREL 00.60m
SIN NOMBRE 01.80m
MADRECACAO 00.60m
TIHUILOTE 00.60m
CONACASTE 00.60m
MULATO 00.60m
GUARUMO 00.60m
IZCANAL 00.60m
MANGO 00.60m

SIMBOLOGIA

SIMBOLO	DESCRIPCION
○	ARBOL
○	POSTE
☼	POSTE ELECTRICO
----------	PIE BORDO
————	CERCO
— · — · —	QUEBRADA

PROYECTO: Terreno Apopa	CONTENIDO: Plano Topográfico	PROPIETARIO:	ESCALA: Esc 1:500
TOPOGRAFÍA INTELIGENTE	UBICACIÓN: Carretera a Quezaltepeque, Cantón Las Delicias, en el municipio de Apopa del departamento de San Salvador	AREAS: 6 Ha. 37 a. 34.50 ca. 9 Mz. 1,191.32 v2	DIBUJO: / DISEÑO: / NOTAS:

PRESENTA:

FECHA: Enero 2023

HOJA: 1/1

01351 - Topografico2.dwg

Anexo 3:
Estudio de Factibilidad Técnico- Económico

ESTUDIO DE

FACTIBILIDAD

TÉCNICO- ECONÓMICO

ELABORADO PARA EL FONDO DE

TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP

TITULARIZADORA MAGIC

(FTIRTMAGIC)

Preparado para un proyecto de construcción de Centro de Distribución,

Situado en: (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

presentado en: 21 de noviembre de 2025

actualizado en: 4 de marzo de 2026

Elaborado por:

Lic. Ricardo Arturo Andino Gutiérrez

Contenido

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO 6

a. Identificación del Proyecto 6

i. Nombre del Proyecto 6

ii. Ubicación General del Proyecto 6

iii. Tipo de Proyecto 6

b. Destino del Proyecto 8

c. Estatus Actual del Proyecto 8

d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio 8

i. Mercado Objetivo del Proyecto 8

ii. Desarrollos o Propiedades Similares en el Mercado 8

iii. Nivel de Desempeño de la Competencia 9

iv. Desempeño Financiero Proyectado 9

v. Riesgo de los Accionistas 10

e. Análisis de la Ubicación del Proyecto 10

i. Ubicación geográfica: 10

ii. Zonificación y normativas regulatorias: 10

iii. Infraestructura y servicios públicos: 11

iv. Costos y viabilidad económica: 11

v. Desarrollo de Criterios Analizados 13

f. Descripción de la zona del proyecto seleccionada: 13

i. Infraestructura y Servicios Disponibles: 15

ii. Topografía del terreno, uso actual y calificación: 16

iii. ¿Aceptará la comunidad vecina el nuevo desarrollo?: 16

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto.. 16

2. ESTUDIOS DE MERCADO 17

a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto..... 17

i. Fuerzas de Mercado.....18

ii. Política de Demanda: Voluntad de Cambio o Permitir Crecimiento 19

b. Análisis del Mercado Meta..... 19

c. Análisis de Precio y Sensibilidad..... 20

d. Análisis de Factores de Oferta..... 21

i. Disponibilidad de Propiedades para este Uso, tendencia en el Inventario de Propiedades Disponibles.....21

ii. Tipos de Ofertas de Bienes Inmuebles 21

iii. Análisis de Absorción Neta 22

iv. Diferencial entre precio de oferta y precios ofrecidos.....22

v. Tiempo esperado para realizar una venta 23

e. Análisis de la Competencia..... 23

i. Competidores directos:.....23

ii. Competidores indirectos: 24

iii. Ventaja competitiva del activo: 25

f. Pautas de Comercialización y Estrategia de Salida..... 25

g. Indicaciones Profesionales Incorporadas en el Estudio..... 27

i. Conclusión: 28

3. RIESGOS DEL PROYECTO 29

a. Riesgo de las proyecciones financieras..... 29

b. Riesgo de siniestros..... 31

c. Riesgo de la ubicación del proyecto..... 32
d. Riesgo de financiamiento..... 34
e. Riesgo de Fallas o Atraso en la construcción..... 35
f. Riesgos derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicios Complementarios en el Proyecto..... 36
g. Riesgo de Contracción en la Demanda Inmobiliaria..... 37
h. Riesgo Ambiental..... 38
i. Riesgo Legal..... 39
4. ASPECTOS TÉCNICOS 41
a. Resumen de la Memoria Descriptiva..... 41
b. Especificaciones Técnicas del Proyecto..... 43
c. Cuadro de Valores..... 45
d. Levantamiento Topográfico..... 46
e. Plano de la distribución de lotes..... 46
f. Presupuesto de bodega por materiales y mano de obra..... 46
g. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos..... 47
h. Estudio del Impacto Ambiental..... 78
i. Estudio de Suelos..... 82
j. Resolución del Permiso de Construcción (ANEXO 1)..... 88
5. ASPECTOS LEGALES 96
a. Mecanismo de adquisición del Inmueble..... 96
b. Propiedad del Inmueble..... 96
c. Certificación Extractada..... 97

d. Inventario de Permisos de Construcción y Demás Requeridos para el Inmueble 98
e. Ficha Catastral 99
f. Informe de los Contratos Suscritos 100
6. ASPECTOS FINANCIEROS 102
a. Determinación del Punto de Equilibrio 102
b. Período de Recuperación de la Inversión 104
c. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos 105
d. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción 110
e. Ofertas y/o Subcontratos Considerados en el Presupuesto ... 111
f. Programa de la Obra y Plan de Inversión 111
g. Proyecciones de Arrendamiento 112
h. Proyecciones de Ingresos 112
i. Proyecciones de Costos y Gastos 114
j. Flujos de Inversión y Rentabilidad 116
k. Avalúo de los Inmuebles 118
l. Lineamientos para el Financiamiento 119
m. Lineamientos para desembolsos 120
7. Conclusión 120
8. Anexos 122
a. ANEXO 1: Permiso de Construcción 122
b. ANEXO 2: Modificación al Permiso de Construcción 128

1. GENERALIDADES DEL PROYECTO

a. Identificación del Proyecto

i. Nombre del Proyecto

El proyecto de bodega ha sido denominado “Centro de Distribución Impressa Repuestos”.

ii. Ubicación General del Proyecto

El proyecto se encuentra situado en: (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

iii. Tipo de Proyecto

El proyecto contempla la construcción de una bodega logística de alto estándar. Actualmente se cuenta con un permiso de construcción por un área de construcción de 26,055.83 m², pero el proyecto inicialmente contempla la construcción de una bodega logística con un área total construible de 17,068.00 m², de los cuales 17,000.00 m² son arrendables, diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos.

Los 8,987.83 m² remanentes, quedarán como área a construir a demanda, y serán ejecutados en un futuro como una expansión de la bodega, de acuerdo con las fuerzas de demanda del mercado.

La infraestructura incluirá 18 andenes de carga y descarga para furgones, optimizados para operaciones de alto volumen, y un área administrativa de 600 m² destinada a oficinas.

Características generales del proyecto:	
Ubicación	Situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR
Espacios y estructuras que lo compondrán	Consta de una bodega, áreas de pista de maniobra para furgones, calle de acceso, parqueos y cafetería
Área total del terreno	63,734.5 M2
Área total a construirse	Área inicial a construir (m²) 17,068.00 Área adicional a construir a demanda (m²) 8,987.83 Total (m²) 26,055.83
Número de niveles a construirse	1 + 1 Mezanine
Descripción de zonas verdes	Engramados tanto en taludes como en zonas planas
Amenidades	No Aplica
Características específicas del proyecto:	
Distribución y áreas a desarrollarse	Área de bodega, Oficinas administrativas en mezanine, Patio de maniobra, Parqueo para empleados y visitas y Cafetería
Cantidad de plazas de parqueo	46 vehículos + 126 motos
Características del tipo de estructura utilizada en la construcción	Piso de concreto, paredes laterales de bloque de concreto + cerramiento de lámina, estructura principal metálica y techo de lámina
Sistema antisísmico implementado	Diseño cumple con la normativa técnica y legal vigente de la república de El Salvador para marcos de acero.
Tecnología en eficiencia energética utilizada	No aplica para el inicio del proyecto. Posteriormente en la etapa de operación del proyecto se evaluarían opciones de eficiencia energética.
Otra información:	
Fechas posibles de inicio y finalización del proyecto	Inicio 15 de octubre de 2025 Fin 20 de febrero de 2027
Modo de ejecución (construcción por etapas y el plazo estimado para cada una)	Paquetes de construcción secuencial: 1. Terracería (4 meses) 2. Obra Gris (12 meses) 3. Estructura metálica (10 meses) 4. Obra hidráulica (10 meses) 5. Instalaciones Eléctricas (10 meses) 6. Obra mecánica (2 meses) 7. Acabados (5 meses)
Criterios y procedimientos a aplicar para la supervisión y seguimiento de obras	Contratación de empresa externa de supervisión con reportes de estimaciones de obra mensuales, plan de control de calidad, avance físico-financiero, laboratorio en sitio y de contraste, topografía de contraste y seguimientos semanales y diarios.

b. Destino del Proyecto

El proyecto estará destinado para operaciones logísticas e industriales, que será prioritariamente arrendado de forma completa, salvo que que en cualquier momento surja una oportunidad de venta ya sea total o parcial.

c. Estatus Actual del Proyecto

El proyecto actualmente cuenta con todos los permisos necesarios para llevar a cabo la obra. La construcción empezó en octubre de 2025, y actualmente lleva un avance global de obra del 12%

d. Aspectos Mínimos para Evaluar en este Estudio

i. Mercado Objetivo del Proyecto

Este apartado delimita con precisión el conjunto de clientes al que se dirigirá el proyecto y sobre el cual se concentrarán las acciones de promoción y venta. La definición del público meta se sustenta en un estudio de mercado que analiza características demográficas y tendencias sectoriales para estimar tamaño, crecimiento y patrones de consumo del área de influencia. Con base en esa evidencia se segmentan los posibles usuarios por variables como frecuencia de visita, capacidad de gasto y preferencias de compra, a fin de estimar su contribución potencial a la afluencia y a los ingresos. El resultado es un perfil operativo del mercado objetivo que orienta la mezcla comercial, las estrategias de comunicación y los niveles de servicio requeridos.

ii. Desarrollos o Propiedades Similares en el Mercado

Para situar el proyecto en su contexto competitivo se realiza un análisis comparativo de inmuebles equivalentes al propuesto, seleccionando un conjunto de referencias con ubicación, escala y vocación similares. Sobre esa muestra se identifican los atributos más relevantes (por ejemplo, accesibilidad, configuración del predio y mezcla de locales) y se aplican ponderaciones y calificaciones que permiten valorar, en términos relativos, la idoneidad del inmueble objeto del

estudio. Esta comparación sirve para inferir rangos de precios factibles y entender cómo la oferta vigente condiciona las expectativas de renta o venta. El ejercicio también ayuda a priorizar ajustes de diseño o de mezcla comercial que aumenten la competitividad del activo.

iii. Nivel de Desempeño de la Competencia

Se examina el comportamiento de los competidores directos ubicados en la proximidad del proyecto, así como el posible ingreso de nuevos actores en el corto plazo. El análisis contrasta su propuesta de valor, su posicionamiento y su tracción comercial para identificar oportunidades (nichos desatendidos, servicios diferenciales) y amenazas (canibalización, políticas agresivas de precios o promociones). A partir de este contraste se evalúa el rendimiento relativo esperado del proyecto y se ajustan las estrategias comerciales y de posicionamiento para maximizar la captura de demanda. Este enfoque permite anticipar movimientos del mercado y definir tácticas de respuesta oportunas.

iv. Desempeño Financiero Proyectado

Se presentan los supuestos de ingresos y gastos que sustentan el modelo del proyecto, incluyendo criterios de ocupación, estructura de precios y costos operativos. Con esos insumos se elaboran proyecciones que reflejan distintos escenarios de evolución del negocio y se ejecutan pruebas de sensibilidad para evaluar la robustez de los resultados ante cambios en las variables críticas. Como parte de este análisis se incorporan simulaciones de Monte Carlo que permiten estimar la distribución de resultados posibles y acotar la incertidumbre del caso base. El propósito es proporcionar una lectura prudente y transparente del potencial financiero del proyecto y sus rangos de variación.

v. Riesgo de los Accionistas

El estudio identifica los principales riesgos asociados al proyecto –ambientales, financieros, de siniestros, de localización, de fallas o retrasos constructivos y de contracción de la demanda inmobiliaria, entre otros– y describe las medidas de mitigación previstas para reducir la exposición y proteger la rentabilidad. Este inventario de riesgos se contrasta con las capacidades del proyecto y con prácticas de gestión que buscan prevenir, transferir o contener impactos adversos. Asimismo, se establecen lineamientos para el seguimiento y la actualización periódica de estas contingencias, de modo que las decisiones se tomen con información vigente.

e. Análisis de la Ubicación del Proyecto

Para determinar la ubicación óptima del proyecto, se aplicó una metodología basada en la puntuación y ponderación de criterios clave, en función de las necesidades específicas del desarrollo. A continuación, se detallan los criterios considerados, junto con su justificación:

i. Ubicación geográfica:

La localización del proyecto debe ser estratégicamente favorable. Se evalúa la accesibilidad a las principales vías de transporte (carreteras, autopistas, y puertos), ya que ello influye directamente en la eficiencia logística y en los costos de distribución. Asimismo, la cercanía a centros urbanos o zonas industriales permite aprovechar la disponibilidad de mano de obra calificada y un mejor acceso a servicios esenciales.

ii. Zonificación y normativas regulatorias:

Es fundamental que el terreno esté debidamente zonificado para uso industrial. Para ello, se deben revisar los planes de desarrollo urbano y las normativas locales, a fin de asegurar que el predio cumpla con los requisitos técnicos y legales exigidos para la construcción y operación de una nave industrial.

iii. Infraestructura y servicios públicos:

Se analiza la disponibilidad y capacidad de los servicios básicos, tales como agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, gas y telecomunicaciones. Es esencial verificar que la infraestructura existente sea capaz de satisfacer la demanda operativa del proyecto, incluyendo aspectos como consumo energético, tratamiento de aguas residuales y conectividad.

iv. Costos y viabilidad económica:

Además del costo de adquisición del terreno, se deben considerar los gastos asociados a la construcción de la nave industrial, permisos, licencias y trámites legales, así como los costos operativos relacionados con la puesta en marcha del proyecto. Esta evaluación integral permite determinar la sostenibilidad económica del desarrollo. Las alternativas de ubicación consideradas para la ejecución del proyecto se presentan a continuación.

Opción A



Ilustración 1

Ubicación del terreno opción A, coordenadas 13°47'20.0"N 89°13'17.4"W

Fuente: Elaboración propia, utilizando clave catastral CNR

Opción B



Ilustración 2

Ubicación del terreno opción A, coordenadas 13°48'57.6"N 89°14'18.8"W

Fuente: Elaboración propia, utilizando clave catastral CNR

Opción C



Ilustración 3

Ubicación del terreno opción A, coordenadas 13°49'14.5"N 89°14'43.6"W

Fuente: Elaboración propia, utilizando clave catastral CNR

v. Desarrollo de Criterios Analizados

Análisis comparativos de terrenos

ANÁLISIS COMPARATIVO DE TERRENOS								
Ponderación Asignada	Optimo = 25		Muy Bueno = 20	Bueno = 15	Regular = 10	Malo = 5	Muy Malo = 0	
CRITERIOS EVALUADOS								
Alternativas de Terrenos	Terreno Hipotético en condiciones óptimas		OPCIÓN A		OPCIÓN B		OPCIÓN C	
UBICACIÓN GEOGRÁFICA	OPTIMO	25	OPTIMO	25	MUY BUENO	20	MUY BUENO	20
ZONIFICACIÓN Y REGULACIONES	OPTIMO	25	OPTIMO	25	OPTIMO	25	OPTIMO	25
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS	OPTIMO	25	OPTIMO	25	MUY BUENO	20	MUY BUENO	20
COSTOS Y VIABILIDAD ECONÓMICA	OPTIMO	25	MUY BUENO	20	REGULAR	10	REGULAR	10
GLOBAL (NOTA MÁXIMA: 100)		100	OPCIÓN A	95	OPCIÓN B	75	OPCIÓN C	75

Fuente: Elaboración propia

f. Descripción de la zona del proyecto seleccionada:

El inmueble está situado en: (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR. El acceso principal se realiza desde la Autopista Troncal del Norte, conectando eficientemente con el Área Metropolitana de San Salvador y otras zonas clave del norte del país.

"Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora MAGIC",

(PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.



Fuente: Valúo realizado por Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez., en fecha de octubre de 2025

La zona presenta un uso mixto predominantemente residencial con creciente presencia de desarrollos industriales y logísticos, así como servicios de apoyo a estas actividades. En los alrededores existen pequeñas parcelas agrícolas, viviendas unifamiliares, centros escolares, bodegas y naves industriales. El sector cuenta con cobertura de servicios básicos como agua potable, drenaje de aguas lluvias, red eléctrica, telefonía móvil y transporte colectivo.

Las aguas negras en la zona son tratadas de forma individual por cada desarrollo, siendo común que los proyectos industriales o logísticos implementen sistemas propios de tratamiento y manejo de aguas residuales.

En cuanto a la ubicación relativa del inmueble, este se encuentra:

- A 4.6 km al sureste del casco urbano de Apopa.
- A 5.1 km al este del desvío de la Autopista Troncal del Norte.
- A 1.5 km de la zona industrial de Nejapa.
- A 2.1 km del redondel Integración y Bulevar Constitución.

La ubicación es considerada estratégica debido a su proximidad a corredores logísticos y zonas de alto dinamismo industrial, lo que la califica como apta para usos comerciales, logísticos o de servicios.

En relación con las vías de acceso:

- ACCESO DIRECTO: Por Autopista a Quezaltepeque y por calle secundaria hacia Cantón Suchinango.
- TIPO DE RODAJE: Concreto asfáltico en calle principal.
- ESTADO DEL RODAJE: Bueno en vía principal (autopista y calle de desvío), regular a intermedio en calles secundarias del cantón.

i. Infraestructura y Servicios Disponibles:

Fuente: Valúo realizado por Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez., en fecha de octubre de 2025

Servicio o infraestructura en la zona.		
Servicio / infraestructura	**Dotación**	**Observación**
Cordón-Cuneta	Si posee	Zona en desarrollo progresivo para uso industrial, bodegaje y almacenamiento, es decir la zona se ha equipado de forma progresiva o independiente con los servicios básicos públicos y privados, y no de forma general. El inmueble en valuación no posee ningún servicio.
Acera	Si posee de forma parcial o por tramos.	
Agua Potable	Si posee	
Aguas Negras	No posee	
Aguas Lluvias	Si posee	
Electricidad	Si posee	
Alumbrado Publico	Si posee	
Tren de aseo	Si posee	
Entorno Social	Regular-Bueno	
Seguridad Publica	Buena	

ii. Topografía del terreno, uso actual y calificación:

El Terreno se encuentra ubicado en zona clasificada según resolución OPAMSS en calificación de lugar emitida en fecha 25 de mayo de 2023, que el terreno se considera "…TECNICAMENTE COMPATIBLE, ya que el terreno se encuentra ubicado en la zona definida como Zona Logística Industrial (ZLI), con el uso de suelo establecido en el cuerpo normativo vigente y de conformidad a lo establecido … y CONCEDE el uso para centro de bodegaje y distribución…". (Resolución No. 0323 -2023, OPAMSS)

La topografía del terreno es irregular con desniveles principalmente en los bordes de las quebradas donde predomina la cobertura arbórea. Asimismo cuenta con desniveles con la autopista y calles vecinales, estas últimas ubicadas en los costados sur y poniente del terreno; y actualmente es utilizado para fines agrícolas. Se evidencia que el terreno está afectado por dos quebradas siendo estas: Puente Oscuro ubicada al costado norte y El Paterno que atraviesa el terreno de poniente a oriente, la mayoría son afluentes de quebradas que provienen del sector del Picacho. Además, el terreno se encuentra dentro de la zona de flujo piroclástico y caída de ceniza.

iii. ¿Aceptará la comunidad vecina el nuevo desarrollo?:

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

g. Identificación de los Profesionales Asignados al Proyecto

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

Rubro	Asignado
Diseño Arquitectónico	Arq. Eleonora Sol LEON SOL Arquitectos Consultores
Diseño Estructural	Ing. Mauricio Ernesto Martínez Diaz
Diseño Hidráulico	Ing. Oscar Pacheco
Diseño Eléctrico	Ing. Jorge Martínez
Diseño de Sistema Contra Incendios	Hidráulica y Proyectos S.A. de C.V.
Construcción	PROTERSA S.A. de C.V.
Supervisión	CIVILTECH Ingenieros, S.A. de C.V.
Empresa responsable de ejecutar la venta del proyecto	No Aplica.

2. ESTUDIOS DE MERCADO

a. Análisis de Estimación de la Demanda del Proyecto

El activo evaluado corresponde a una bodega clase A de 17,068 m² de superficie logística con 600 m² de oficinas integradas, localizada en el corredor Apopa–Nejapa del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS). La estimación de demanda parte de una combinación de determinantes estructurales y coyunturales que, en conjunto, sostienen la profundidad del mercado para superficies de gran formato con estándares internacionales de operación, seguridad y eficiencia.

En el plano internacional, la reconfiguración de cadenas de suministro y la estrategia de nearshoring han reposicionado a Centroamérica como alternativa eficiente para integrar operaciones regionales con proximidad geográfica a Norteamérica y marcos comerciales compatibles. La tendencia favorece parques y naves clase A capaces de soportar flujos multipaís, lead times comprimidos, trazabilidad y cumplimiento de auditorías de clientes globales.

En el frente doméstico, el comercio electrónico mantiene tasas de crecimiento >20 % anual (dato: ASAC) y supera 20 % de participación en ventas minoristas (dato: CAMARASAL), con implicaciones directas sobre la demanda de espacios logísticos que permitan entregas rápidas, inventario en tiempo real y operaciones de última milla. A esto se suma la formalización empresarial: entre enero y octubre de 2024 se inscribieron ~4,400 nuevas compañías (dato: CNR), superando el total de 2023, lo que amplía la base de demandantes calificados y eleva los estándares operativos exigidos.

El impulso de infraestructura pública y privada (ampliación del Periférico Norte, modernización del viaducto de Los Chorros y concesión portuaria de Acajutla) actúa como catalizador sectorial. La combinación de mejoras en conectividad y procesos logísticos se asocia con una reducción de hasta 15 % en costos de importación (dato: WTO), con efectos positivos sobre la competitividad y la necesidad de espacios modernos de almacenamiento y distribución.

En consecuencia, la vacancia prime se ha comprimido por debajo de 6 % (dato: Colliers/Newmark/CBRE), en paralelo a un incremento cercano a 40 % en las rentas de los últimos cinco años. La brecha entre oferta y demanda se mantiene, incluso considerando el pipeline en desarrollo, respaldando la hipótesis de absorción sostenida para superficies de gran formato.

i. Fuerzas de Mercado

El corredor Apopa–Nejapa se ha consolidado como el principal clúster logístico del país por su accesibilidad, masa crítica y eficiencia de distribución. Desde este eje, el AMSS se cubre con entregas next-day y se conecta en <2 horas con las fronteras de Guatemala y Honduras, condición que permite a operadores 3PL, distribuidores y manufactura ligera articular redes regionales de suministro desde un único hub en El Salvador.

La masa crítica de usuarios y proyectos en marcha —incluido NNEO Smart Properties Nejapa, con cuatro naves entre 17,700 m² y 34,700 m² y una inversión

estimada de ~US$ 100 millones– aporta externalidades positivas (talento especializado, servicios técnicos, seguridad privada, proveedores logísticos y facilitación aduanera periférica), reduciendo costos de cambio y fortaleciendo la preferencia del mercado por la ubicación.

ii. Política de Demanda: Voluntad de Cambio o Permitir Crecimiento

La demanda observada se explica por dos vectores complementarios:

- Voluntad de cambio (sustitución): empresas operando en naves clase B (limitaciones de altura, resistencia de piso, accesos, seguridad y certificaciones) migran hacia clase A para capturar beneficios inmediatos en productividad, seguridad, cumplimiento y costos operativos. El incremento de exigencias regulatorias y de clientes, así como auditorías periódicas, aceleran este cambio.
- Permitir crecimiento (expansión): compañías en crecimiento orgánico y multinacionales entrantes requieren superficies escalables y listas para operar (plug and play), con layouts flexibles para picos de demanda, densidad de andenes alineada al turnover objetivo, patios profundos y oficinas integradas para toma de decisiones en sitio.

Un caso ilustrativo es Orión Industrial Park (San Juan Opico), donde se precolocó una nave de 62,000 m² y se negocia con multinacionales, evidenciando que con producto disponible y cumplimiento de especificaciones, la absorción de gran formato puede ejecutarse en plazos acotados.

b. Análisis del Mercado Meta

El programa arquitectónico –17,068 m² de almacenamiento y 600 m² de oficinas– posiciona el activo para usuarios corporativos medianos y grandes que exigen integración operativa-administrativa. Los perfiles objetivo incluyen:

- Operadores 3PL regionales: hubs multi cliente con servicios de valor agregado (kitting, etiquetado, reverse logistics).
- Distribuidores farmacéuticos y de consumo masivo: requerimientos de temperatura controlada en áreas críticas, seguridad, trazabilidad y cumplimiento de normas de cadena de frío y buenas prácticas.
- Textil y manufactura ligera: atractivo por regímenes de fomento e integración con el mercado norteamericano; zonas de preensamble y buffers logísticos.
- Plataformas de e commerce/omni channel: layouts de fulfillment adaptables, pick pack ship, sortation y manejo de picos.

La presencia de Walmart, Grupo Calleja, Nestlé y Unicomer en Nejapa funciona como validación peer to peer para comités corporativos y estrategias de site selection de escala regional.

c. Análisis de Precio y Sensibilidad

El mercado mantiene un rango estrecho de renta para naves clase A, coherente con la tensión oferta demanda:

- Apopa–Nejapa (clase A, superficies mayores): US$ 8.50–9.00/m² mensuales.
- Distripark Valle Dulce (unidades menores ~354 m²): referencias alrededor de US$ 8.75/m².

Tomando US$ 9.00/m² como objetivo, la sensibilidad sugiere que cada incremento de US$ 0.50/m² dilata la absorción ~4 meses. Esta elasticidad refleja la cautela del usuario final en un mercado tensionado, sin asumir demanda inelástica.

En capitalización, transacciones de naves nuevas se sitúan entre US$ 1,300–1,500/m², rango útil como benchmark de salida frente a la alternativa de renta. Los escaladores anuales (2–4 % o indexados), la estructura NNN/semi gross y

garantías corporativas tienden a sostener valoraciones y facilitar financiamientos competitivos.

d. Análisis de Factores de Oferta

El análisis de oferta se estructura sobre cinco dimensiones: inventario disponible, tipología de productos/formatos en oferta, absorción neta, diferenciales de precio pedido-ofrecido y tiempos esperados de colocación/venta.

i. Disponibilidad de Propiedades para este Uso, tendencia en el Inventario de Propiedades Disponibles

Levantamientos sectoriales sitúan el inventario clase A del corredor Apopa–Nejapa en ~92,000 m², con vacancia efectiva <6 %. Para 2025–2028 se proyecta la incorporación de ~124,000 m² adicionales —principalmente NNEO Smart Properties y Distripark Fase II—, lo que apenas duplicaría el stock actual y mantendría presión sobre la absorción anual. En términos de suelo, Apopa presenta limitaciones (~18 ha disponibles), mientras Nejapa suma >250 ha urbanizables, explicando la concentración del *pipeline* en este municipio y la expectativa de disponibilidad futura en su entorno.

ii. Tipos de Ofertas de Bienes Inmuebles

El mercado exhibe una gama de modalidades que atienden diferentes perfiles de riesgo/retorno:

- Arrendamiento clase A (*triple-neto* / semi-gross / gross ajustado): contratos 5–10 años, aumentos de canon de 2–4 %, garantías (depósito, cartas de crédito *stand-by*, garantías de obligaciones comerciales, fianzas de arrendamiento), cláusulas de expansión/prelación.
- Build-to-Suit (BTS): diseño y construcción a medida con contratos *take-or-pay* o *triple-neto* de largo plazo; mayor plazo de ejecución y CAPEX inicial.

- Venta estabilizada (*core/core-plus*): activos arrendados a inquilinos de calidad, flujos estables, compresión de cap rate, compradores institucionales o patrimoniales.
- Sale-Leaseback: monetización de activos por parte de usuarios corporativos con permanencia como inquilino; mejora de estructura de capital del vendedor.
- Forward Purchase / Forward Funding: compra anticipada o fondeo durante la construcción contra hitos; compradores con apetito de desarrollo y *de-risking* progresivo.
- Condominio industrial/ofibodegas: formatos estratificados para usuarios *single-bay* y metrajes reducidos; compiten indirectamente con gran formato.

iii. Análisis de Absorción Neta

La absorción neta estimada para el corredor se ubica en torno a ~28,000 m²/año (dato: Colliers/Newmark), consistente con la compresión de vacancias y el avance de proyectos de gran formato. Históricamente, naves >10,000 m² han logrado colocación en 6–9 meses, con variación según especificaciones, accesibilidad real, competitividad de renta efectiva y grado de equipamiento. En esta lógica, una superficie unitaria de 17,068 m² se considera alineada con la demanda observable para 3PL y usuarios corporativos multipaís.

iv. Diferencial entre precio de oferta y precios ofrecidos

El spread entre precios pedidos y ofrecidos/cerrados ronda ~5 % en condiciones normales de mercado, con tendencia a comprimirse en contextos de demanda superior a la oferta. La compresión es más marcada en activos clase A

v. Tiempo esperado para realizar una venta

Para activos estabilizados con inquilino de calidad y documentación *data-room* completa (IM, planos, certificaciones, contratos, QA/QC, ambiental, seguros), los periodos de comercialización típicos oscilan entre 4 y 8 meses, seguidos por 45–90 días de *due diligence* y cierre, dependiendo del perfil del comprador (institucional vs. patrimonial), acceso a financiamiento y complejidad de la transacción (condiciones suspensivas, aprobaciones internas, *forward* vs. *as-is*). En activos en desarrollo (forward), los plazos se extienden por la necesidad de hitos técnicos y garantías de entrega.

e. Análisis de la Competencia

i. Competidores directos:

- NNEO Smart Properties Nejapa: proyecto clase A de gran escala a ~15 km de San Salvador, con múltiples naves entre 17,700–34,700 m²; posicionamiento orientado a 3PL y corporativos con operaciones regionales.

NNEO Smart Properties Nejapa



- Orión Industrial Park (San Juan Opico): nave de 62,000 m² a ~35 km de la capital; referente de precolocación anticipada y negociación con multinacionales, validando la profundidad del mercado para gran formato.

ORIÓN INDUSTRIAL PARK



ii. Competidores indirectos:

- Ofibodegas y formatos estratificados (p. ej., DECONSA): atienden metrajes reducidos y usuarios single bay; compiten de forma marginal con gran formato, salvo cuando se persigue una estrategia de fragmentación operativa.

DECONSA



iii. Ventaja competitiva del activo:

Escala unitaria (17,068 m²) con 600 m² de oficinas integradas, idónea para operación centralizada, visibilidad de piso y control de KPIs en tiempo real.

Estándares clase A: altura libre >10 m, losa industrial, andenes con niveladores y sellos, patios profundos, cumplimiento de estándares de seguridad y bomberos, iluminación LED, y adecuación Build-To-Suit.

Ubicación dentro del corredor líder del país, con masa crítica de inquilinos ancla (p. ej., Walmart, Grupo Calleja, Nestlé, Unicomer) y ecosistema logístico consolidado.

f. Pautas de Comercialización y Estrategia de Salida

El proyecto ya cuenta con negociaciones y entendimiento mutuo con un arrendante de largo plazo, quien ocupará el 100% del área útil del proyecto. A continuación, se detallan los puntos clave del contrato de arrendamiento que se firmará con el Fondo de Titularización MAGIC:

Inmueble y destino

- Predio: (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR, con 63,734.50 m²;
- Proyecto de construcción de bodega:
    - Bodega industrial: GLA: ~16,400 m²
    - Oficinas: GLA: 600 m²

Uso: Exclusivo para las operaciones de Impressa Repuestos (importación y distribución de repuestos automotrices). Queda prohibido destinarlo a otro fin sin autorización escrita del Arrendante. La Arrendataria recibe instalaciones (agua, energía, etc.) a satisfacción y se obliga a devolver en igual estado.

Plazo y prórrogas

- Plazo forzoso: 10 años, iniciando el primer trimestre de 2027.
- Prórroga automática: por un período igual, salvo aviso escrito de no renovación con 60 días de antelación y siempre que no exista mora.
- Tenencia posterior al vencimiento: no genera prórroga; la Arrendataria deberá seguir pagando cánones y CAM hasta la entrega material, sin perjuicio de acciones legales ni de una penalidad.

Naturaleza operativa

- Al finalizar el plazo (original o prorrogado), no existe opción de compra. La propiedad de los activos permanece del Arrendante.

Economía contractual (2027)

- Canon mensual 2027:
    - Bodega: US$9.00 + IVA /m²
    - Oficinas: US$25.00+ IVA /m²
- CAM mensual 2027:
    - Bodega: US$1.35 + IVA /m²
    - Oficinas: US$3.75 + IVA /m²

Forma de pago: mensual, anticipado, dentro de los primeros 5 días del mes.

Ajuste anual: incremento de 1.25% aplicado cada febrero durante el plazo inicial.

Interés moratorio: 5.00% mensual sobre saldos vencidos.

Depósito en garantía: Un mes de canon base, sin intereses; se puede aplicar a reparaciones o saldos.

- Devolución: hasta 30 días tras la terminación, sujeto a verificación.

Servicios y otros costos: a cargo de la Arrendataria (electricidad, agua, telefonía, aseo, vigilancia, tasas municipales, impuestos por su actividad, mantenimientos correctivos y preventivos, pólizas y renovaciones).

El canon puede modificarse por cruce de cartas.

g. Indicaciones Profesionales Incorporadas en el Estudio

Los riesgos comerciales de un activo logístico como MAGIC provienen, sobre todo, de una economía que se enfríe, de cambios en cómo las empresas organizan sus cadenas de suministro y ventas en línea, o de que algunas prefieran otras zonas del país. Eso puede hacer más lento conseguir inquilinos y presionar el precio de la renta. También influye que entren al mercado nuevas bodegas modernas en Apopa–Nejapa (sobre todo en Nejapa), porque aumenta la competencia y puede alargar el tiempo para reemplazar a un inquilino. A esto se suman factores prácticos como obras viales o congestión en las rutas principales que, si no se gestionan, afectan horarios de despacho y recepción.

En este proyecto, tener un solo inquilino con contrato firmado da visibilidad y estabilidad de ingresos, aunque una reducción o cierre de sus operaciones impactaría de lleno el flujo. Este riesgo se reduce con un contrato de diez años que inicia el primer semestre de 2027, con ajuste anual de 1.25% y con cuotas de operación claras, lo que asegura el período clave de maduración. La bodega está "lista para operar" y cumple estándares altos: buena altura libre, muelles de diferenciados, patios amplios, e iluminación eficiente Todo esto mantiene el interés de operadores logísticos y empresas de consumo, salud o textil, y facilita conseguir un nuevo inquilino si hiciera falta. La ubicación en el corredor Apopa–Nejapa, con acceso a las vías principales y tiempos de entrega competitivos en el Área Metropolitana de San Salvador y hacia la región, refuerza el atractivo frente a alternativas.

La gestión comercial se enfocará en cuidar la "renta efectiva" (precio real después de cualquier concesión) dentro del rango de mercado y en tener un expediente

de soporte completo y verificable (contrato, planos finales, certificaciones, pólizas). Se dará seguimiento a señales como aumento de la vacancia en el corredor, concesiones más agresivas en proyectos comparables o pedidos de renegociación fuera de ciclo. Si alguna de esas alertas se activa, el plan de respuesta contempla una campaña de reemplazo rápida con materiales comerciales ya preparados, contacto directo con equipos que eligen ubicaciones para corporativos y la opción de dividir el espacio en módulos previamente diseñados. Pequeñas inversiones de mejora –como más puntos de iluminación, posiciones de rack o zonas de preparación de pedidos– ayudan a acortar la puesta en marcha de un nuevo inquilino sin bajar la calidad del activo.

i. Conclusión:

La evidencia analizada –determinantes estructurales de demanda, consolidación del corredor Apopa–Nejapa, rangos de renta entre US$ 8.50 y US$ 9.00/m², compresión de vacancia por debajo del 6 %, valores de capitalización de US$ 1,300 a US$ 1,500/m², inventario cercano a 92,000 m² y un pipeline de 124,000 m²– confirma una lectura favorable para los activos logísticos clase A de gran formato.

La dinámica de demanda refleja tanto una transición hacia activos de mayor calidad (sustitución de clase B por clase A) como un crecimiento estructural del mercado, impulsado por la expansión orgánica de operadores y la llegada de multinacionales. Por su parte, aunque la oferta continúa ampliándose, no logra disipar la tensión estructural entre disponibilidad y absorción en el horizonte analizado.

En este contexto, un activo con la escala, estándares y localización que aquí se describen –dentro del corredor líder– se perfila como una oportunidad competitiva, atractiva tanto para estrategias de renta estabilizada como para procesos de enajenación en mercados de capital inmobiliario.

3. RIESGOS DEL PROYECTO

A lo largo del ciclo de vida del proyecto, pueden presentarse diversos factores de incertidumbre que afecten su viabilidad técnica, económica y operativa. Este apartado identifica los principales riesgos asociados y detalla las medidas de mitigación implementadas para reducir su impacto.

a. Riesgo de las proyecciones financieras

El Riesgo de las Proyecciones Financieras se refiere la posibilidad de que las estimaciones económicas utilizadas en la planificación del proyecto no se cumplan conforme a lo previsto. Esto puede deberse a desviaciones en las variables clave que fundamentan las proyecciones, sobreestimaciones de la demanda, costos constructivos superiores a los previsto, fluctuaciones en los precios de materiales o servicios, así como condiciones macroeconómicas o regulaciones que incidan sobre la ocupación, comercialización o valorización del activo, afectando directamente la rentabilidad esperada.

Este tipo de riesgo es especialmente relevante en proyectos que implican inversiones significativas y plazos largos de recuperación, ya que una diferencia entre los valores proyectados y los reales puede alterar de forma sustancial los resultados económicos y financieros.

Para mitigar este riesgo se toman en cuenta las siguientes acciones:

I. Las estimaciones de demanda se fundamentan en investigaciones de mercado desarrolladas por consultores expertos, con amplia trayectoria en el sector. Estas investigaciones permiten identificar patrones de consumo, dinámica de ocupación y características de la demanda, aportando bases sólidas para calcular los ingresos proyectados de manera realista para distintos horizontes temporales.
II. Para la determinación de los costos de inversión, se contrata a empresas con experiencia comprobada en el desarrollo de proyectos similares. Esto asegura

que los costos estimados para construcción, equipamiento, adecuaciones y puesta en marcha respondan a parámetros de mercado y reflejen condiciones técnicas actuales.

III. Se establecen mecanismos contractuales y jurídicos de respaldo, incluyendo pólizas de cumplimiento, garantías de ejecución y contratos marco con cláusulas que mitigan los riesgos financieros derivados de incumplimientos o retrasos durante la ejecución.

IV. Se realizan evaluaciones integrales de la viabilidad económica del proyecto, incorporando metodologías de análisis de sensibilidad y simulaciones financieras que permiten anticipar los impactos de variaciones en las principales variables del modelo. Estas simulaciones consideran escenarios conservadores, adversos y optimistas.

Las medidas adoptadas se orientan a generar modelos financieros sólidos y prudentes, enfocados en preservar el equilibrio entre rentabilidad esperada y niveles de riesgo asumidos. Se prioriza una metodología que privilegia la previsión conservadora sobre la sobreestimación de ingresos o la subestimación de costos.

Se elaboran escenarios con hipótesis cautelosas en cuanto a la evolución de la ocupación, ingresos, tasas de actualización y gastos operativos. Además, se aplican modelos probabilísticos que incorporan la aleatoriedad de las variables externas, lo que permite identificar escenarios con probabilidades asociadas y evaluar los resultados bajo condiciones inciertas. Los análisis se centran en escenarios con una probabilidad igual o superior al 95%, garantizando así mayor robustez en la toma de decisiones.

La combinación de análisis determinísticos y probabilísticos ofrece una herramienta robusta para fortalecer el análisis financiero del proyecto, aumentando la precisión de las proyecciones y reduciendo la incertidumbre asociada a los resultados económicos esperados. Esto permite evaluar con mayor

rigor la sostenibilidad financiera del proyecto y adoptar decisiones estratégicas informadas, con menor exposición a eventos imprevistos.

b. Riesgo de siniestros

El riesgo de siniestros se refiere a la posibilidad de ocurrencia de cualquier evento accidental que interrumpa la operación normal del proyecto, generando impactos negativos sobre su funcionamiento o sobre los ingresos proyectados. Incluye fenómenos naturales como terremotos, inundaciones, huracanes, erupciones volcánicas, incendios, huracanes, tormentas, deslizamientos, así como eventos provocados por el ser humano, como accidentes, actos de vandalismo, terrorismo, conmociones civiles u otras situaciones que puedan dañar las edificaciones o instalaciones del proyecto. Si bien su ocurrencia puede ser poco frecuente, su impacto puede ser considerable, afectando desde instalaciones físicas hasta operaciones críticas, afectando directamente la capacidad generadora de ingresos de este, su valor de mercado y/o rentabilidad del proyecto.

Para mitigar este riesgo se toman las siguientes acciones:

- Durante la etapa constructiva, se contrata un seguro Todo Riesgo Construcción, que brinda cobertura frente a daños materiales accidentales en el sitio de obra. Durante la etapa operativa, se contrata un seguro Todo Riesgo Incendio y Líneas Aliadas, que incluye coberturas contra huracanes, vientos fuertes, tormentas, inundaciones, terremotos, desbordamientos, explosiones, actos de vandalismo y remoción de escombros tras siniestros catastróficos.
- Se diseña un plan de contingencia integral, que contempla protocolos de acción rápida, rutas de evacuación, sistemas de comunicación de emergencia y alianzas con autoridades locales para responder eficazmente ante eventos adversos.

- Se contemplan auditorías de riesgos operativos y evaluaciones técnicas periódicas de las instalaciones y procedimientos internos, a fin de detectar vulnerabilidades antes de que se materialicen como eventos críticos.
- Los activos del proyecto son valorados por peritos acreditados e inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero, asegurando un respaldo técnico y regulatorio al valor asegurado. Estas valuaciones deben realizarse anualmente, al concluir cada fase constructiva, o con mayor frecuencia si ocurre una calamidad pública, eventos naturales de gran escala o condiciones extraordinarias del mercado que puedan afectar el valor del inmueble.

En conjunto, las medidas implementadas permiten gestionar de manera adecuada la exposición del proyecto frente a posibles siniestros, fortaleciendo su resiliencia y asegurando la continuidad de sus operaciones. La combinación de coberturas de seguro, planes de contingencia, evaluaciones técnicas y valuaciones actualizadas proporciona un respaldo sólido que contribuye a preservar el valor del proyecto y a mantener un entorno operativo estable, aun ante eventualidades que pudieran presentarse.

c. Riesgo de la ubicación del proyecto

El riesgo de ubicación del proyecto se refiere a la incertidumbre asociada a la localización del proyecto inmobiliario. Cambios en el entorno urbano, en las condiciones de acceso, en la zonificación, o en la dinámica económica de la zona pueden incidir directamente en la utilidad, competitividad y rentabilidad del inmueble.

Determinadas zonas pueden experimentar pérdidas de valor por factores como el deterioro o insuficiencia de la infraestructura vial, eléctrica o sanitaria; la disminución en la demanda por desarrollos en el sector; incrementos en los costos logísticos por dificultad de acceso o transporte; o cambios en la legislación

o normativa urbanística que limiten el uso del suelo o condicionen el desarrollo inmobiliario futuro.

En consecuencia, la inversión puede verse afectada si se producen situaciones adversas en la zona específica del proyecto, lo que podría derivar en una disminución de los ingresos esperados, el valor del inmueble, o su capacidad de generar rentabilidad.

Para mitigar este riesgo se toman las siguientes acciones:

- Análisis de localización: Se realiza una evaluación integral del sitio considerando distancia a proveedores y clientes, vías de transporte, costos logísticos, infraestructura circundante, dinámica económica local y la cercanía a zonas pobladas o industriales.
- Evaluación técnica de infraestructura: Se verifica la existencia y calidad de servicios públicos como electricidad, agua potable, drenajes, telecomunicaciones, vías de acceso y condiciones topográficas. Esto asegura condiciones mínimas para el funcionamiento eficiente del proyecto.
- Revisión normativa y ambiental: Se realiza una evaluación ambiental preliminar para garantizar que la ubicación seleccionada cumple con normativas locales y evita zonas de alto riesgo ambiental. Se incluyen medidas de mitigación de impactos si corresponde.
- Estudio de mercado georreferenciado: Se determina el nivel de demanda y consumo de los sectores cercanos y la disponibilidad de mano de obra y servicios asociados.
- Seguridad perimetral y operativa: Se implementa un esquema de seguridad integral que incluye sistemas de monitoreo, vigilancia privada, protocolos de seguridad laboral y gestión de riesgos operativos.

Estas medidas buscan asegurar que la ubicación sea adecuada y que permanezca funcional y competitiva a largo plazo, disminuyendo el riesgo de obsolescencia o deterioro en su atractivo comercial.

d. Riesgo de financiamiento

Este riesgo se refiere a la posibilidad de que el proyecto enfrente dificultades para conseguir los recursos necesarios en los momentos clave de su ejecución. Puede manifestarse como problemas de liquidez en el corto plazo o como falta de solvencia en el largo plazo.

En la fase de desarrollo, la falta de fondos puede generar retrasos en pagos a contratistas, incumplimiento de los cronogramas de obra, paralización de obras o aumento de costos financieros, afectando finalmente los resultados financieros esperados. En etapas más avanzadas, la imposibilidad de refinanciar o cubrir necesidades operativas puede comprometer la viabilidad del negocio.

Para mitigar este riesgo se toman las siguientes acciones:

- Se diseñan estructuras de financiamiento diversificadas, que incluyen capital propio, préstamos de entidades financieras, líneas de crédito contingente y alternativas en el mercado de capitales, como emisiones de deuda estructurada o titularizaciones.
- Diversificación de las fuentes de fondeo, incluyendo capital propio del desarrollador, aportes de inversionistas y financiamiento bancario, para asegurar mayor estabilidad y disponibilidad de recursos.
- Se incorporan cláusulas de salida o alternativas contractuales que permitan renegociar condiciones en caso de variaciones del mercado financiero.
- Se gestiona el cronograma de desembolsos de forma alineada con los hitos constructivos y las necesidades de caja, lo que permite optimizar el uso del capital y reducir los costos de financiamiento.

- Se consideran mecanismos de cobertura frente a variaciones en tasas de interés o tipo de cambio, en caso de financiamiento en monedas extranjeras.

Estas medidas aseguran una mayor capacidad de reacción financiera y fortalecen la posición del proyecto frente a escenarios de tensión crediticia.

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, fallas técnicas, incumplimientos contractuales o cualquier situación que pueda surgir durante las distintas fases de desarrollo del proyecto, afectando la correcta ejecución del proyecto dentro de los plazos, presupuestos y especificaciones establecidos.

Puede derivar de errores de planificación, fallos en la supervisión, mala gestión de contratistas, escasez de materiales, condiciones climáticas extremas o cambios de alcance.

Para mitigar este riesgo se toman las siguientes acciones:

- Se implementa un proceso riguroso de selección de proveedores y contratistas, utilizando criterios objetivos como experiencia comprobada, capacidad técnica, cumplimiento de plazos en proyectos similares y salud financiera.
- Se elaboran contratos con mecanismos de control de avance de obra, penalidades por retrasos y cláusulas de garantía por defectos constructivos.
- Se contrata supervisión externa independiente para verificar avances físicos, calidad de obra y cumplimiento de especificaciones técnicas.
- Se establece un sistema de gestión de proyectos basado en herramientas digitales, que permite seguimiento en tiempo real del cronograma, recursos y avance de ejecución.

- Planificación detallada del cronograma de ejecución, considerando márgenes de tiempo razonables ante posibles imprevistos, como fenómenos climáticos o retrasos en suministros.
- Se elabora un plan de continuidad operativa que contempla medidas para sustitución rápida de proveedores en caso de incumplimiento, así como buffers de tiempo y recursos para responder ante contingencias.

Estas acciones permiten minimizar las desviaciones en tiempo y costo, y asegurar una ejecución ordenada y predecible del proyecto.

f. Riesgos derivados de las Obligaciones para el Equipamiento y Servicios Complementarios en el Proyecto

El riesgo de las obligaciones para el equipamiento y servicios complementarios en el proyecto se refiere a posibles complicaciones en el cumplimiento de los compromisos vinculados a la provisión, instalación, puesta en funcionamiento y mantenimiento de los equipos requeridos, así como a la prestación de servicios complementarios indispensables para la operación efectiva de la nave industrial.

Las principales amenazas incluyen retrasos en la entrega de equipos, fallas técnicas, incumplimientos por parte de proveedores o deficiencias en los servicios esenciales que afecten el ritmo de implementación o la continuidad operativa del proyecto.

Para mitigar este riesgo se toman las siguientes acciones:

- Se prioriza la selección de proveedores con experiencia comprobada en proyectos industriales similares, evaluando su historial técnico, capacidad de respuesta, cumplimiento de normativas y referencias comerciales.
- Se establece un proceso formal de evaluación comparativa que considera criterios técnicos, financieros, legales y de cumplimiento de estándares.

- Los contratos con proveedores incluyen garantías de desempeño, cronogramas detallados de entrega y cláusulas de penalización ante incumplimientos.
- Se realiza monitoreo constante del cumplimiento contractual, con auditorías técnicas que verifican la correcta instalación y funcionamiento de los equipos críticos.

Estas medidas permiten reducir la probabilidad de fallos técnicos y asegurar que los servicios esenciales estén disponibles con la calidad, costo y oportunidad requeridos.

g. Riesgo de Contracción en la Demanda Inmobiliaria

El riesgo de contracción de la demanda inmobiliaria se refiere a la posibilidad de que la demanda de espacios industriales disminuya debido a factores económicos, tecnológicos, sectoriales o regulatorios. Una contracción en el mercado puede repercutir directamente en las tasas de ocupación del inmueble y, por ende, en los ingresos generados por el proyecto.

Entre las causas potenciales están la desaceleración económica, migración de industrias a otros países, cambios en patrones de consumo o adopción de tecnologías que reduzcan la necesidad de espacios físicos.

Para mitigar este riesgo se toman las siguientes acciones:

- Diversificación del perfil de arrendatarios, orientada a atraer empresas de diferentes sectores económicos y tamaños.
- Enfoque flexible en los términos contractuales para facilitar la adaptación a nuevas condiciones de mercado.
- Análisis permanente del entorno económico y tendencias industriales que permitan anticiparse a los cambios de demanda.
- Mantenimiento de una política activa de promoción y comercialización para maximizar la ocupación.

Estas acciones disminuyen la dependencia de un solo tipo de cliente o sector económico, permitiendo al proyecto adaptarse con mayor facilidad ante caídas en la demanda de segmentos específicos.

h. Riesgo Ambiental

El riesgo ambiental se refiere a la posibilidad de que el proyecto enfrente impactos negativos derivados de su interacción con el entorno natural, o que se vea afectado por exigencias regulatorias, condiciones del terreno, o eventos climáticos o ambientales imprevistos.

Entre los principales riesgos se incluyen la contaminación del suelo o agua, afectaciones por lluvias intensas, derrumbes, restricciones normativas, o conflictos con comunidades por temas ambientales.

Para mitigar este riesgo se toman las siguientes acciones:

- El proyecto ya cuenta con permiso de construcción otorgado por OPAMSS, el cual establece lineamientos técnicos, obligaciones del propietario y responsabilidades del director de obra, así como condiciones específicas que aseguran una ejecución controlada y responsable.
- Evaluaciones ambientales previas que identifiquen riesgos inherentes a la ubicación y actividades del proyecto.
- Implementación de planes de manejo ambiental que mitiguen impactos negativos, conforme a la legislación vigente.
- Incorporación de infraestructura resiliente al clima, con sistemas de drenaje adecuados y materiales resistentes.
- Establecimiento de mecanismos de monitoreo ambiental durante la operación del proyecto, así como protocolos de respuesta rápida ante contingencias.
- Coordinación con autoridades ambientales para asegurar el cumplimiento normativo y adaptación a nuevas exigencias regulatorias.

Estas acciones fortalecen la sostenibilidad del proyecto, reducen riesgos legales y sociales, y mejoran su aceptación por parte de la comunidad y autoridades competentes.

i. Riesgo Legal

El riesgo legal se refiere a la posibilidad de que el proyecto enfrente obstáculos, demoras o costos adicionales como resultado del incumplimiento, interpretación ambigua o cambios en el marco regulatorio aplicable. También incluye controversias contractuales, procedimientos administrativos o judiciales, y la exposición a sanciones regulatorias o demandas por parte de terceros.

En proyectos inmobiliarios y de infraestructura, los riesgos legales pueden surgir en distintas etapas: desde la obtención de permisos y licencias, la negociación y cumplimiento de contratos con proveedores, arrendatarios o instituciones financieras, hasta en temas de propiedad, derecho de uso del suelo, legislación ambiental, normativa fiscal o laboral.

Los factores mitigantes implementados para este riesgo son:

- Asesoría jurídica especializada: Se involucra a profesionales legales con experiencia en desarrollo de proyectos inmobiliarios desde las fases iniciales, para garantizar el cumplimiento integral de la normativa vigente y mitigar riesgos contractuales.
- Due diligence legal exhaustiva: Se realiza un análisis jurídico previo sobre la titularidad del inmueble, limitaciones al dominio, situación registral, cargas fiscales, licencias de construcción, servidumbres, normativas ambientales, y cumplimiento urbanístico.
- Estructuración contractual robusta: Todos los contratos clave (construcción, financiamiento, arrendamiento, servicios, seguros) son redactados con cláusulas claras de obligaciones, penalidades, resolución anticipada y mecanismos de solución de controversias.

- Actualización regulatoria continua: Se monitorean cambios en la legislación nacional y local que puedan afectar la ejecución u operación del proyecto, permitiendo ajustes oportunos en su estructura o cronograma.
- Gestión de cumplimiento normativo: Se establecen mecanismos internos de control y seguimiento para asegurar que el proyecto se mantenga en regla en aspectos tributarios, laborales, de seguridad industrial, uso de suelo, entre otros.
- Cumplimiento de contratos: Con respecto al cumplimiento de contratos de proveedores, según la naturaleza de estos, se requiere fianzas u otro tipo de garantías a los proveedores, y se establecen cláusulas penales que operan en casos de incumplimiento.

Estas acciones buscan no solo reducir la exposición legal del proyecto, sino también aumentar su previsibilidad operativa, su valor frente a inversionistas institucionales y su aceptación por autoridades y terceros interesados.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

a. Resumen de la Memoria Descriptiva

Proyecto: Nuevo proyecto de construcción de bodega para INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CÍA, S. en C. de C.V.

Ubicación: (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

Alcance y operación

- Componentes principales: nave de 17,068 m², cafetería 139 m², patio de maniobras y parqueos 8,459 m², mezanine de oficinas 434 m².
- Capacidades: 18 muelles de carga; parqueos para 46 vehículos y 126 motocicletas; un solo acceso con portón y caseta.
- Operación: turnos escalonados 6:00–22:00. Flujo: recibo e inspección → traslado con transpaletas eléctricas a racks → picking → despacho a muelles, soportado por herramientas tecnológicas.
- Áreas funcionales: recepción/ despacho 3,400 m²; almacenamiento en racks 13,600 m².

Infraestructura, servicios y seguridad

- Vialidad: calle marginal de concreto asfáltico (doble sentido) y pista de maniobra de concreto hidráulico, ambas sobre base de suelo-cemento.
- Utilidades: energía eléctrica, telecomunicaciones, agua de pozo, PTAR para aguas residuales.
- Seguridad: sistema contra incendios, CCTV, cerco perimetral de tapial prefabricado.
- Eficiencia energética: iluminación natural con louvers, extractores en cumbreras.

Especificaciones destacadas

- Pisos: bodega 15 cm (f'c 350 kg/cm²); patio de maniobras 20 cm (MR 35 kg/cm²).
- Eléctrico: acometida a transformador 500 kVA trifásico y transformadores secos 120/220 V; planta eléctrica 400 kW; alumbrado exterior solar con sensores.
- Hidráulico: cisterna 5.20 × 5.20 × 3.77 m.
- Ambiental: 25,076 m² de área permeable.
- Regulatorio: cumplimiento de normativa vigente requerida por OPAMS.

Fases de desarrollo

- **Funcionales** (entrega por utilidad):
  1. Urbanización y habilitación del sitio.
  2. Construcción de nave operativa y cafetería.
  3. Mezanine de oficinas y áreas de servicio.
  4. Obras de acabado.
- **Secuencia constructiva** (orden técnico):
  1. Terracerías: limpieza, nivelación/compactación, trazado y cercado provisional.
  2. Pilotes (Geopiers).
  3. Obra gris: nave industrial, preinstalaciones eléctricas/hidráulicas, obras urbanas e hidráulicas.
  4. Obra metálica: estructura mayor/menor, cubiertas, bajantes, forros y fascias/cornisas.
  5. Instalaciones eléctricas y especiales: líneas primarias/secundarias, subestación y emergencia, redes internas y transformadores, iluminación y tomacorrientes, A/C, PTAR.
  6. Acabados y complementarios: pintura, puertas y ventanería, señalización, equipamiento menor y paisajismo.

b. Especificaciones Técnicas del Proyecto

El proyecto se configura como una plataforma logística industrial de alta capacidad compuesta por una nave principal de 17,068 m², con mezanine de oficinas de 434 m², cafetería de 139 m² y patio de maniobras y estacionamientos de 8,459 m². Funcionalmente, se organiza en 3,400 m² para recepción y despacho, y 13,600 m² destinados a almacenamiento en racks.

La nave se resuelve con estructura metálica mayor y menor y cerramientos livianos, incorporando cubierta con sistema de canalización y bajantes de aguas lluvias. El perímetro del predio se protege mediante cerco de tapial prefabricado para control de accesos y seguridad perimetral.

La cimentación considera mejoramiento de suelos con pilotes tipo Geopier, con el objetivo de controlar asentamientos y asegurar una transferencia eficiente de cargas a estratos competentes. La vialidad interna integra una calle marginal de concreto asfáltico en doble sentido y pista de maniobras de concreto hidráulico, ambas sobre base de suelo-cemento.

Los pisos industriales especifican concreto hidráulico de 15 cm ($f'c = 350$ kg/cm²) en bodega y 20 cm (MR = 35 kg/cm²) en maniobras. Se prevén juntas y acabados aptos para el tránsito de transpaletas y montacargas eléctricos, asegurando operación continua y mínimos costos de mantenimiento.

El frente logístico incorpora 18 muelles de carga con áreas de pre-embarque y control, un único acceso vehicular controlado (portón y caseta), 46 plazas para vehículos y 126 para motocicletas. La disposición favorece flujos segregados de recibo y despacho para mayor eficiencia operativa.

En cuanto al sistema hidráulico y sanitario, el sistema de abastecimiento incluye agua de pozo, cisterna de 5.20 × 5.20 × 3.77 m y PTAR para tratamiento de aguas residuales, de acuerdo con la normativa aplicable. Las redes se proyectan para continuidad de servicio y facilidad de mantenimiento.

En eléctrico, se dispone acometida a transformador trifásico de 500 kVA, transformadores secos 120/220 V, tableros de distribución con protecciones coordinadas y planta de emergencia de 400 kW para cargas críticas. Se integra alumbrado exterior solar con sensores y canalizaciones de telecomunicaciones para datos/voz y sistemas operativos (WMS/afines).

La seguridad integral comprende sistema contra incendios (detección y combate conforme ingeniería de detalle), CCTV, control de accesos y señalización industrial. Estos componentes se coordinan con rutas de evacuación y dispositivos de emergencia conforme a las mejores prácticas.

En eficiencia energética y confort, el proyecto contará con iluminación natural mediante louvers y extractores en cumbreras para ventilación por efecto chimenea. Las áreas administrativas contarán con A/C dimensionado a carga térmica y criterios de calidad del aire interior.

El emplazamiento reserva 25,076 m² de área permeable para manejo hidrológico del sitio y paisajismo, contribuyendo a la mitigación de escorrentías y al confort ambiental. Los materiales y especies se seleccionarán considerando durabilidad, mantenimiento y desempeño hídrico.

La operación se proyecta en turnos escalonados 06:00–22:00, con flujo: muelles de recibo → inspección → almacenamiento en racks → picking → muelles de despacho. La trazabilidad operativa se apoya en sistemas tecnológicos y en la segregación de áreas críticas.

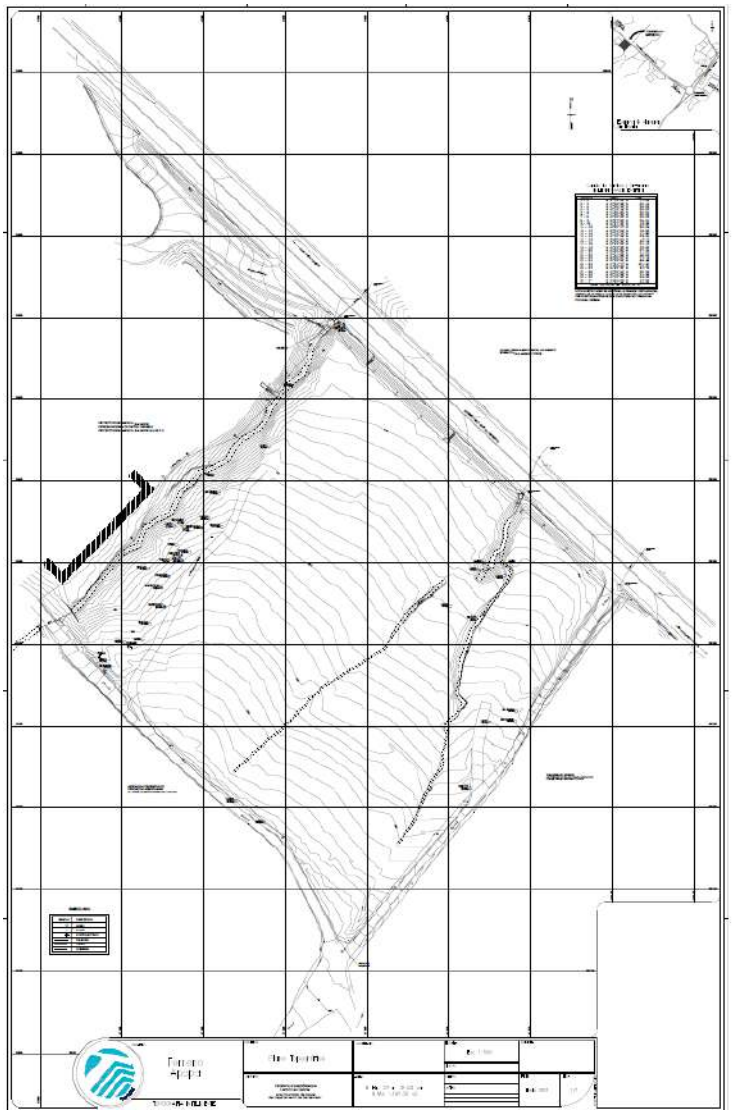
c. Cuadro de Valores

A continuación, se presenta el cuadro de valores para el proyecto de construcción "FTIRTMAGIC"

ITEM	DESCRIPCIÓN	TOTAL (USD)
A	TERRENO	$3,001,454.00
	PERMISOS	$262,994.41
	DISEÑOS	$141,839.86
		$3,406,288.27
B	**CONSTRUCCIÓN**	
1.0	Terracería I	$1,871,117.37
1.0	Terracería II	$309,322.13
2.0	GEOPEARS	$48,661.76
3.0	Obra Gris (edificaciones)	$1,481,971.83
4.0	Obra Gris (instalaciones electricas e hidraulicas)	$1,663,613.90
5.0 & 6.0	Obra métalica mayor y menor	$3,024,433.93
7.0	Urbanización	$738,549.19
8.0	Instalaciones hidrosanitarias	$137,144.06
9.0	Instalaciones electricas	$1,357,517.57
10.0	Pozo de Agua potable	$112,237.25
11.0	Cubierta de techo	$521,611.73
12.0	Vidrio	$31,486.51
13.0	Planta aguas residuales	$35,957.79
14.0	Pisos	$1,452,499.50
15.0	Topografia	$58,138.50
16.0	Soldadura	$11,300.00
17.0	Laboratorio de suelos y materiales	$29,154.00
18.0	Supervisión	$202,799.84
19.0	Sistema contra incendios	$1,130,000.00
20.0	Detectores de Humo	$39,550.00
21.0	Extractores	$62,376.00
22.0	Datos	$678,000.00
23.0	CCTV	$169,500.00
24.0	Muebles	$96,050.00
25.0	AC	$79,100.00
26.0	Estanteria	$1,382,823.94
27.0	Dock Levers	$101,700.00
28.0	Puertas de emergencia	$56,500.00
29.0	Tramitología Final	$28,250.00
	TOTAL CONSTRUCCIÓN	**$16,911,366.80**

d. Levantamiento Topográfico

A continuación, se presenta el plano topográfico del inmueble:



e. Plano de la distribución de lotes

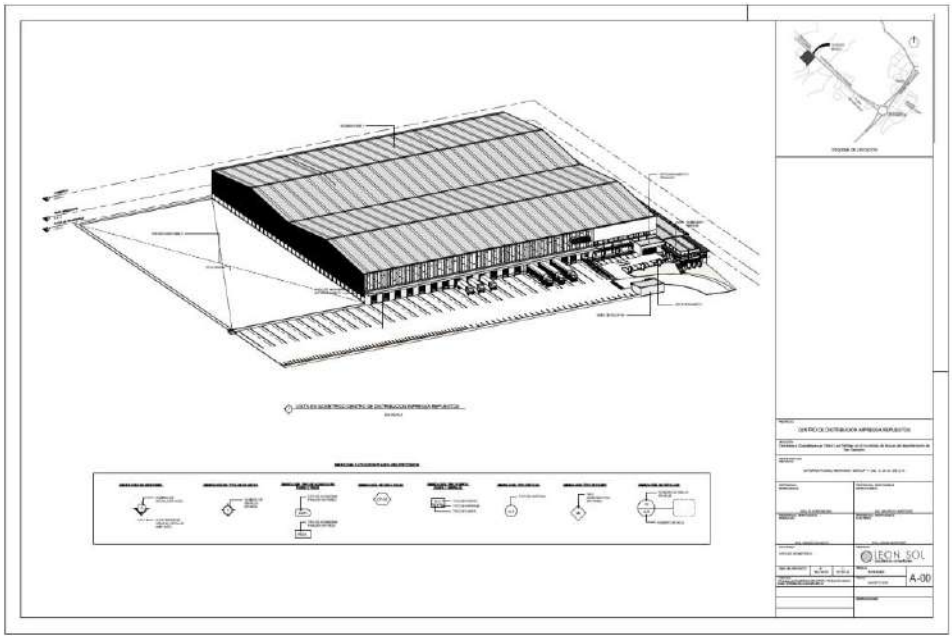
El proyecto de construcción de Centro de Distribución actual no contempla ninguna lotificación o segregación.

f. Presupuesto de bodega por materiales y mano de obra

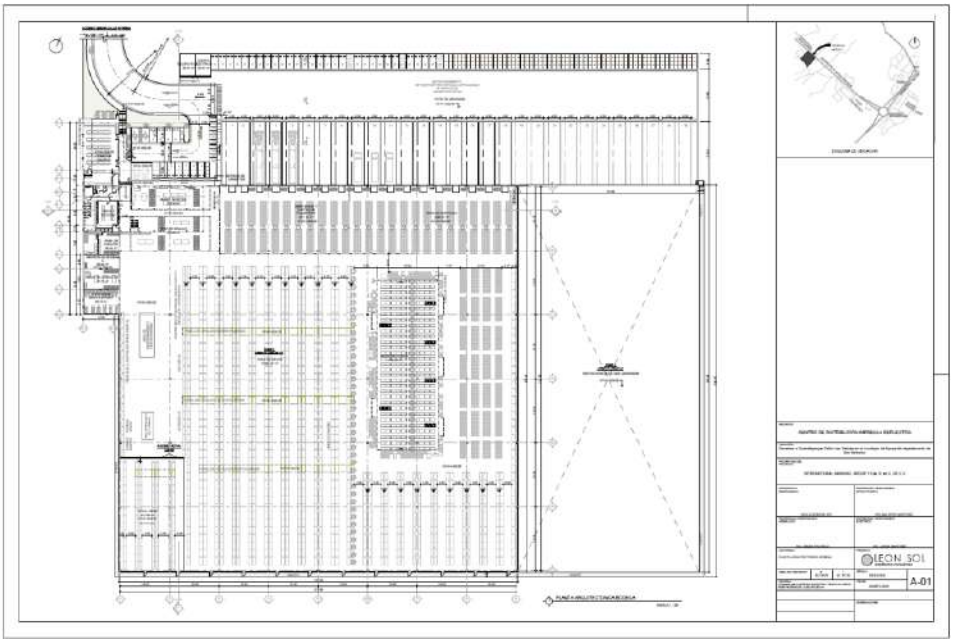
Los materiales y mano de obra serán contratados directamente por cada proveedor. No se poseen cotizaciones diferenciadas por materiales o por mano de obra.

g. Planos Arquitectónicos, Estructurales, Eléctricos, e Hidráulicos

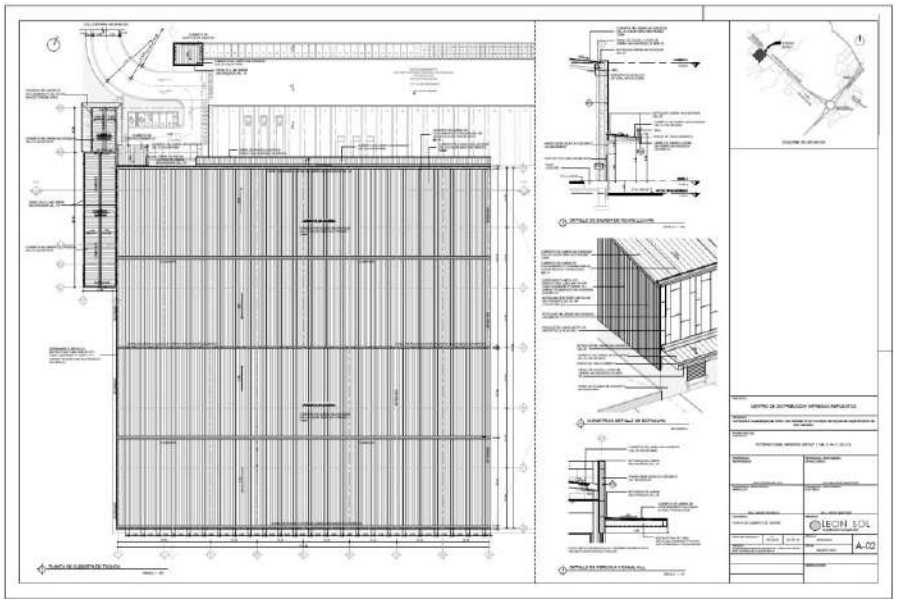
PLANO 1: VISTA EN ISOMÉTRICO



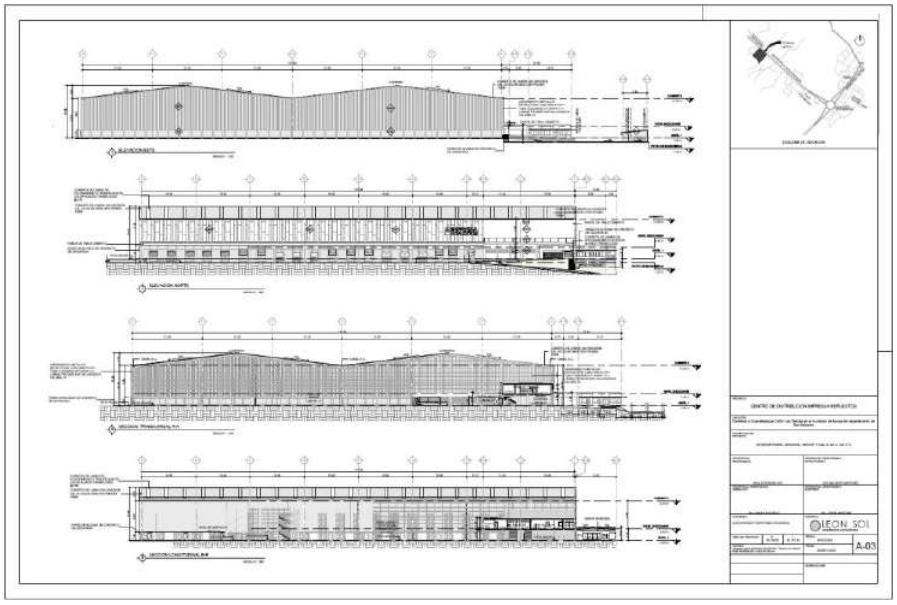
PLANO 2: PLANTA ARQUITECTÓNICA DE BODEGA



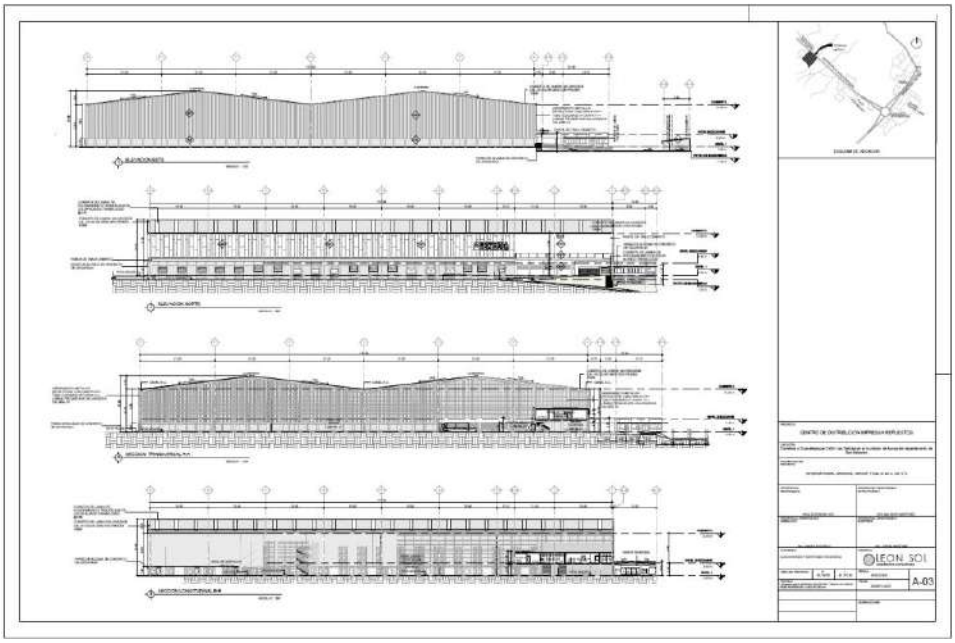
PLANO 3: PLANTA DE CUBIERTA DE TECHOS



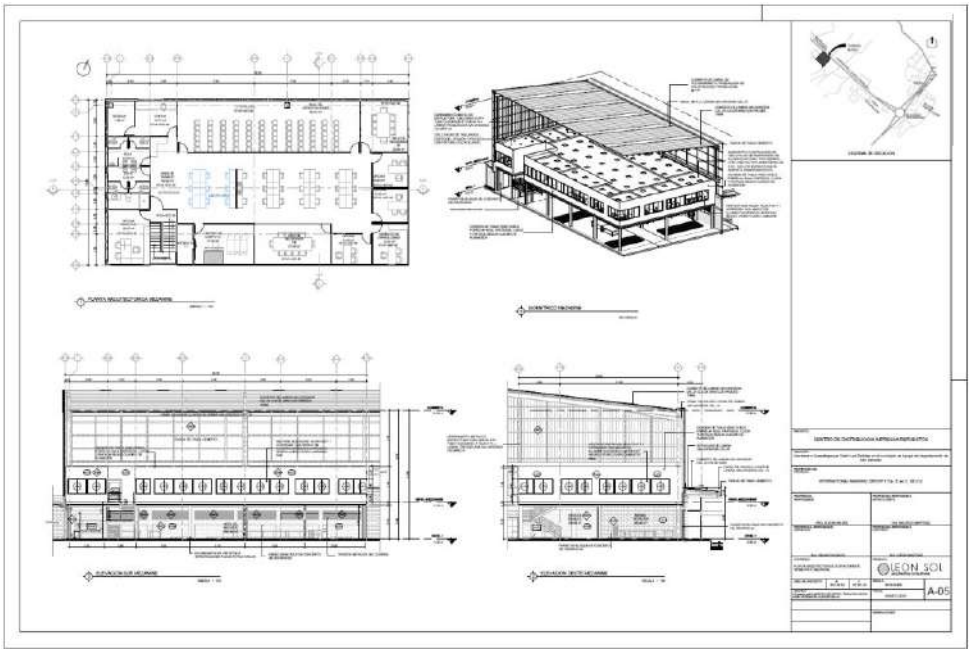
PLANO 4: ELEVACIONES Y SECCIONES DE BODEGA



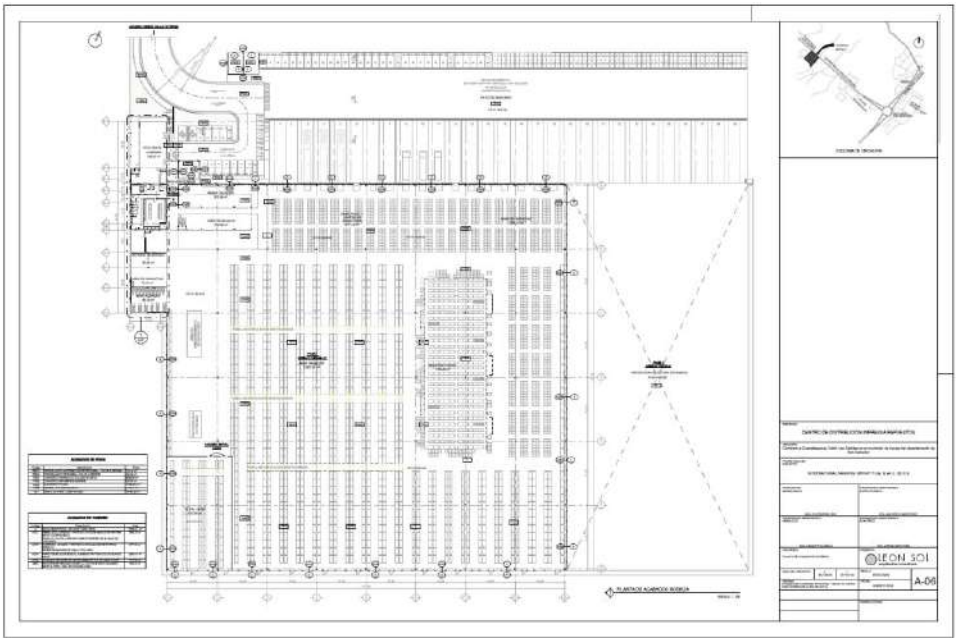
PLANO 5: PLANTA ARQUITECTÓNICA: SECCIONES, ELEVACIONES, Y ANEXOS DE BODEGA



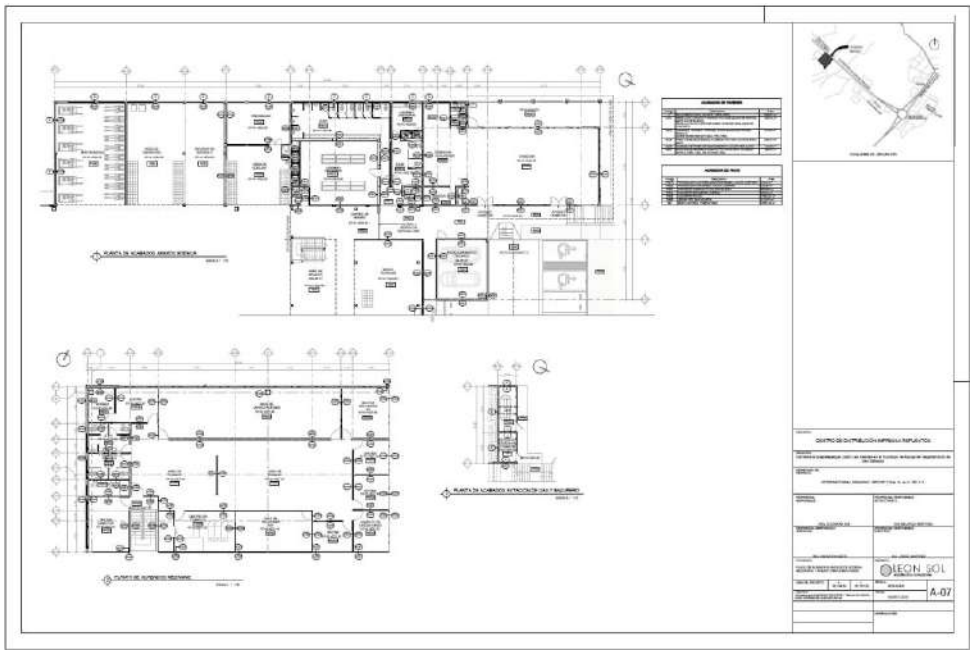
PLANO 6: PLANTA ARQUITECTÓNICA: ELEVACIONES E ISOMÉTRICO MEZZANINE



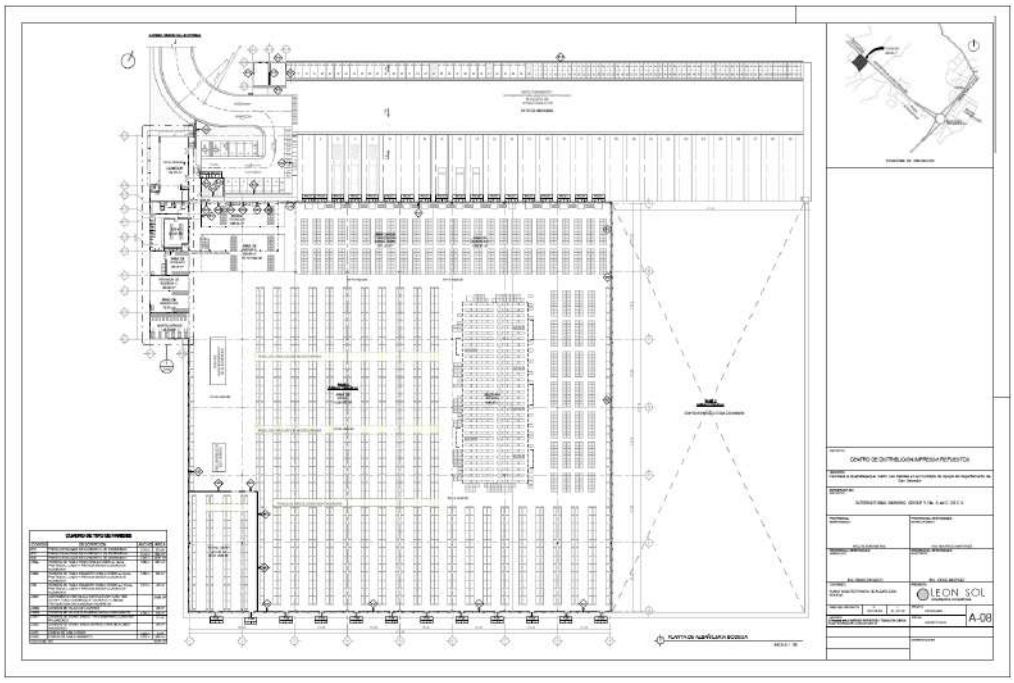
PLANO 7: ACABADOS DE BODEGA



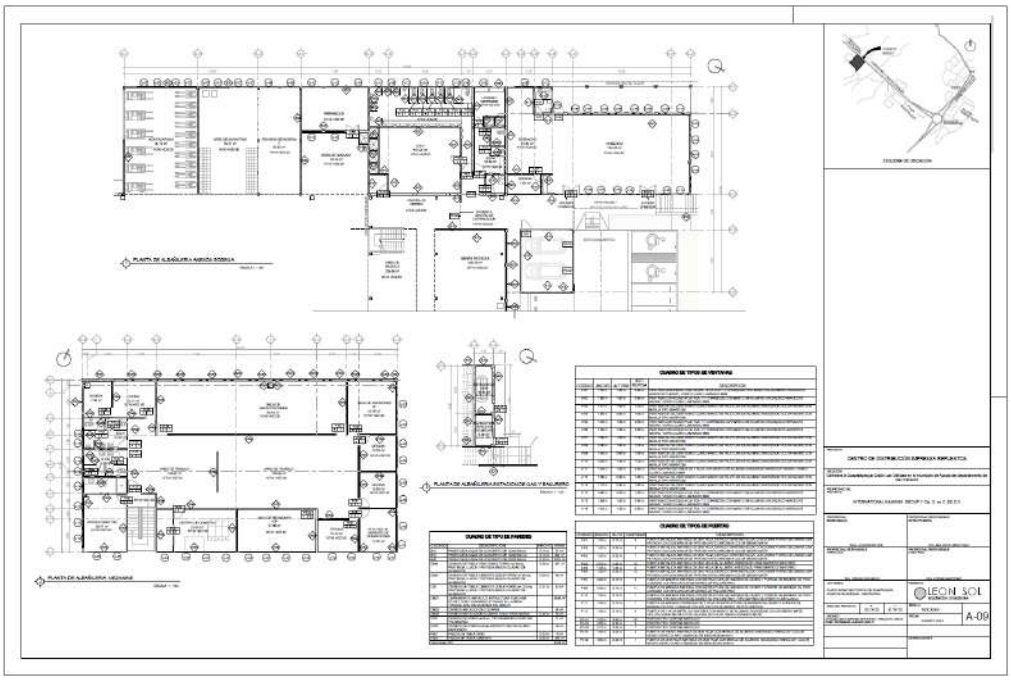
PLANO 8: ACABADOS DE ANEXOS DE BODEGA, MEZZANINE, Y ÁREAS COMPLEMENTARIAS



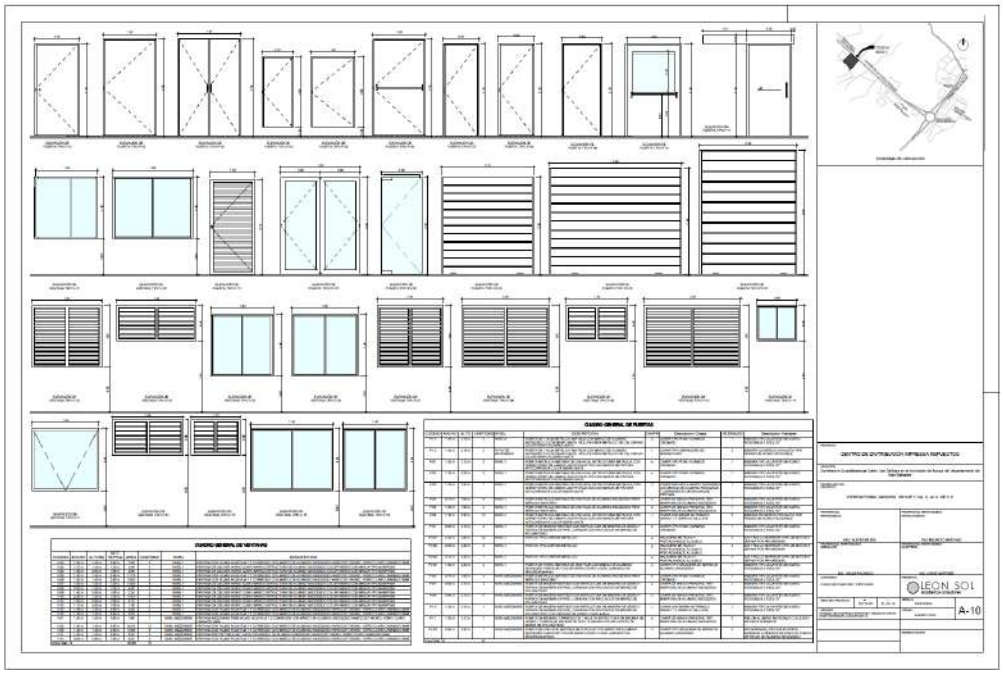
PLANO 9: PLANO ARQUITECTÓNICO DE ALBAÑILERÍA DE BODEGA



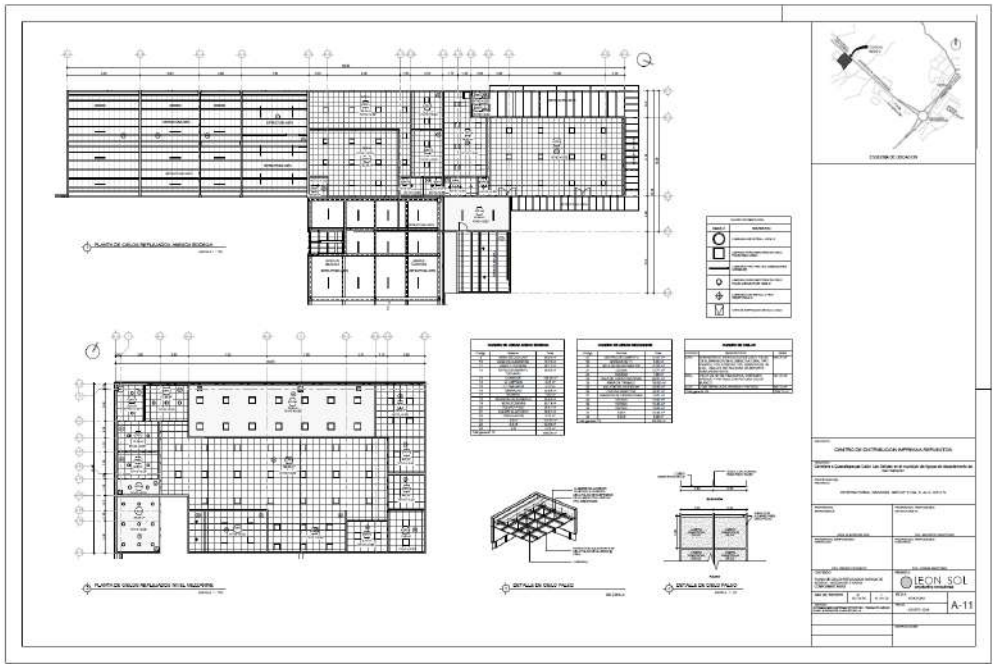
PLANO 10: PLANO ARQUITECTÓNICO DE ALBAÑILERÍA DE ANEXOS DE BODEGA Y MEZZANINE



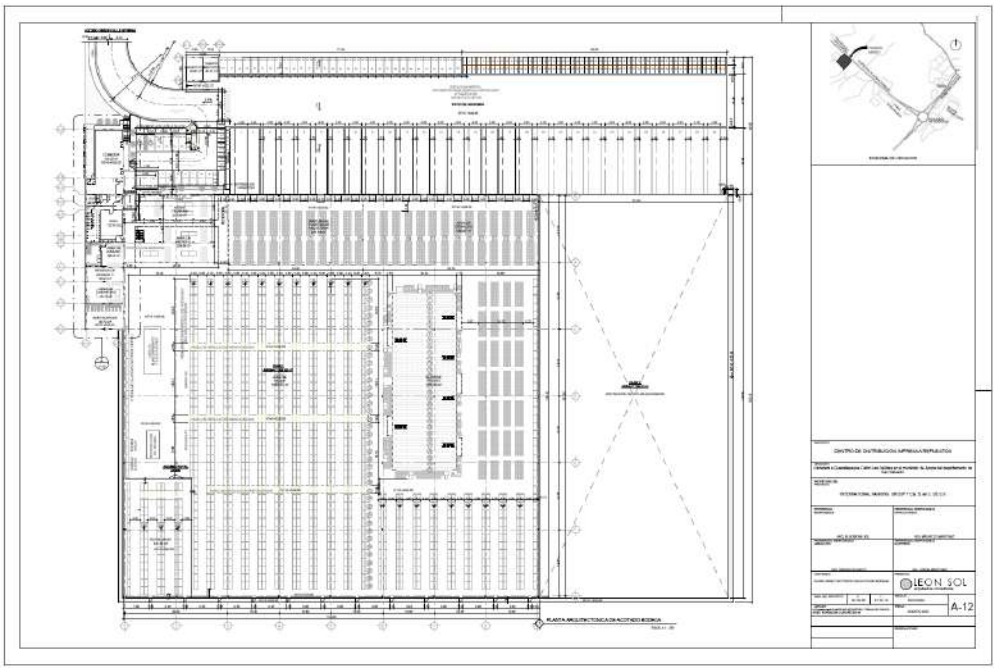
PLANO 11: PLANO DE PUERTAS Y VENTANAS



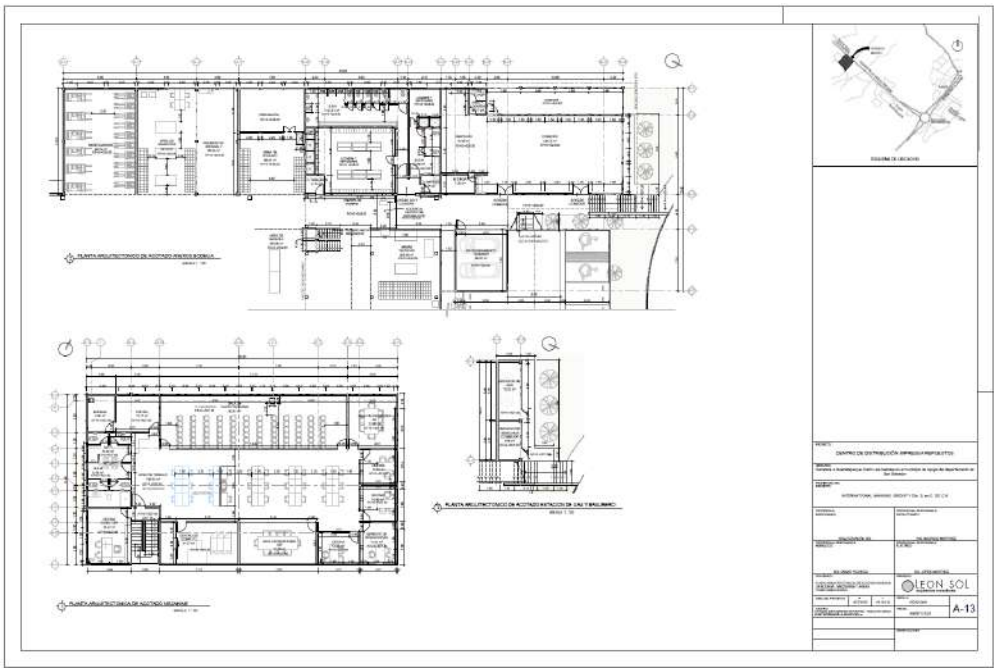
PLANO 12: PLANO DE CIELOS REFLEJADOS DE ANEXOS DE BODEGA, MEZZANINE, Y ÁREAS COMPLEMENTARIAS



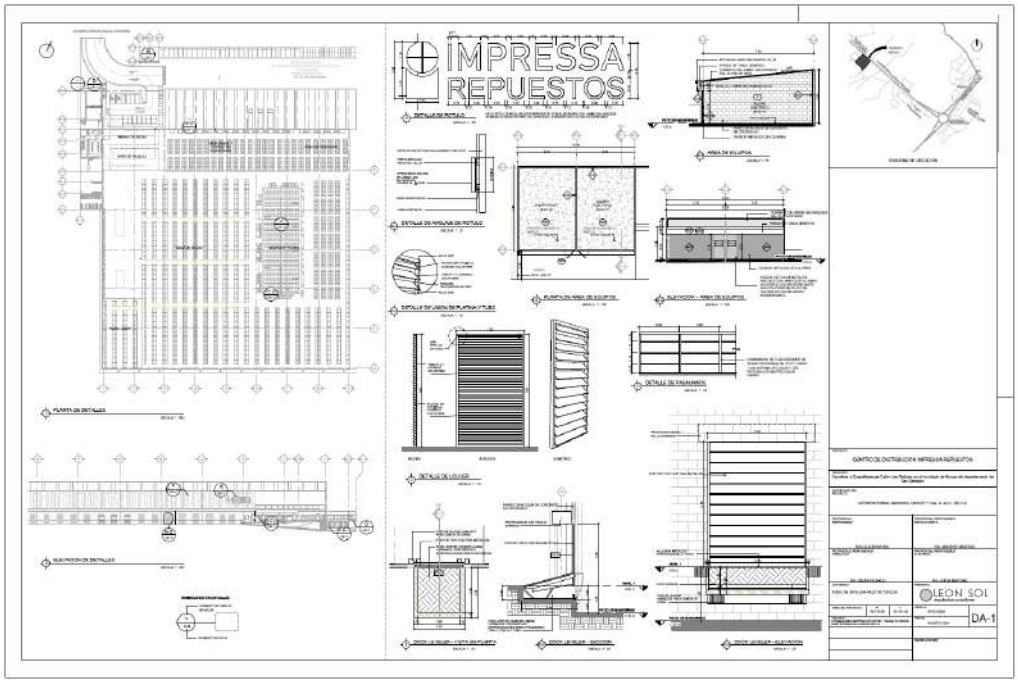
PLANO 13: PLANO ARQUITECTÓNICO DE ACOTADO DE BODEGA



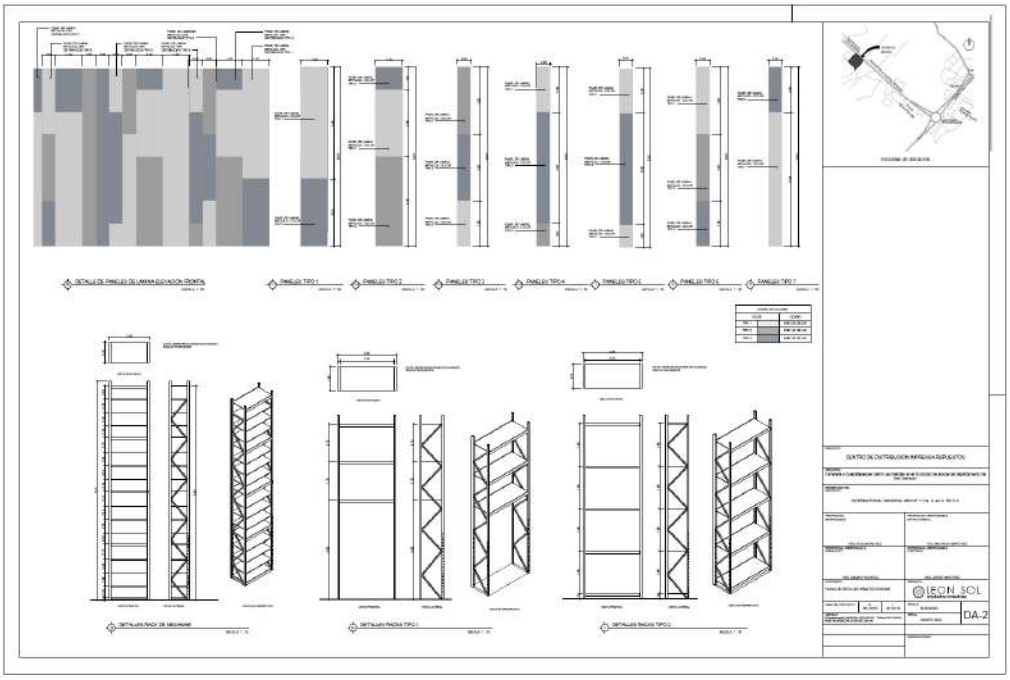
PLANO 14: PLANO ARQUITECTÓNICO DE ACOTADO DE ANEXOS DE BODEGA, MEZZANINE, Y ÁREAS COMPLEMENTARIAS



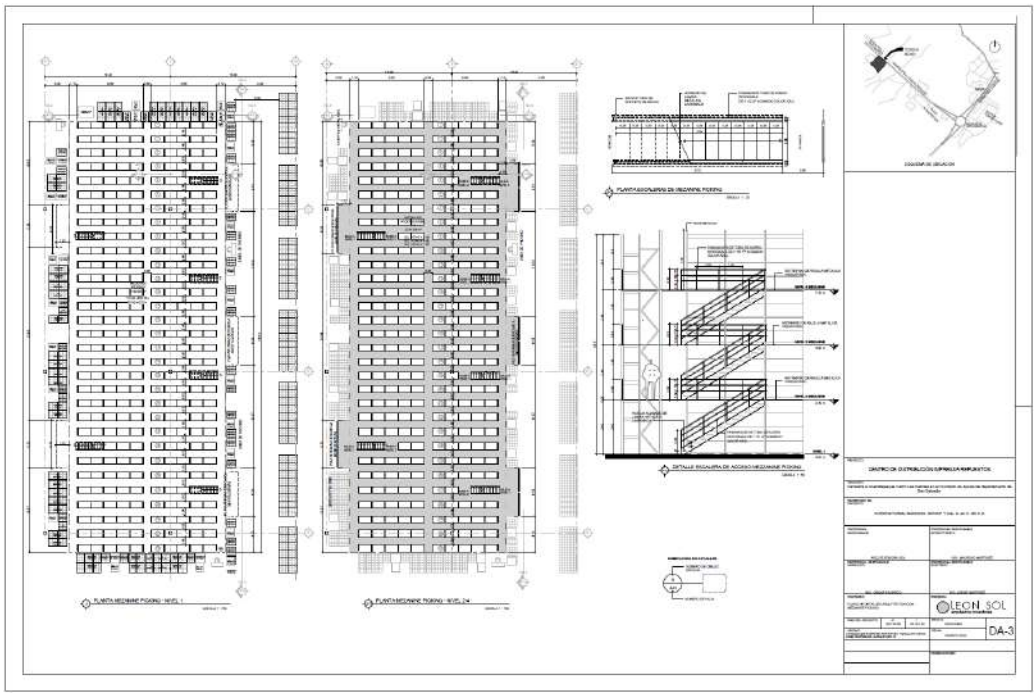
PLANO 15: PLANO DE DETALLES ARQUITECTÓNICOS 1



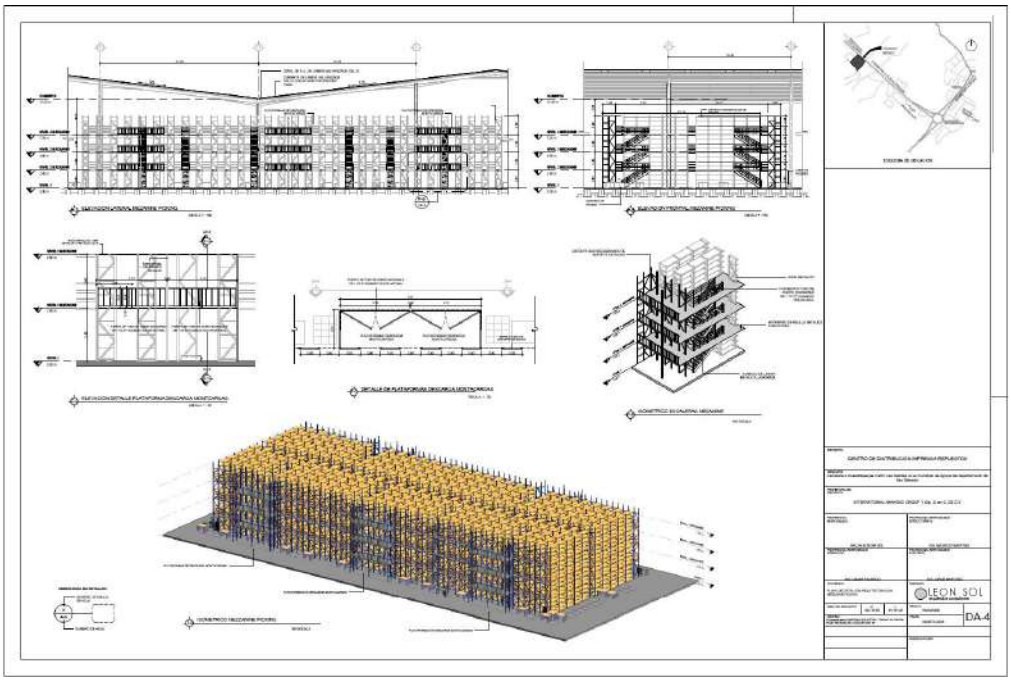
PLANO 16: PLANO DE DETALLES ARQUITECTÓNICOS 2



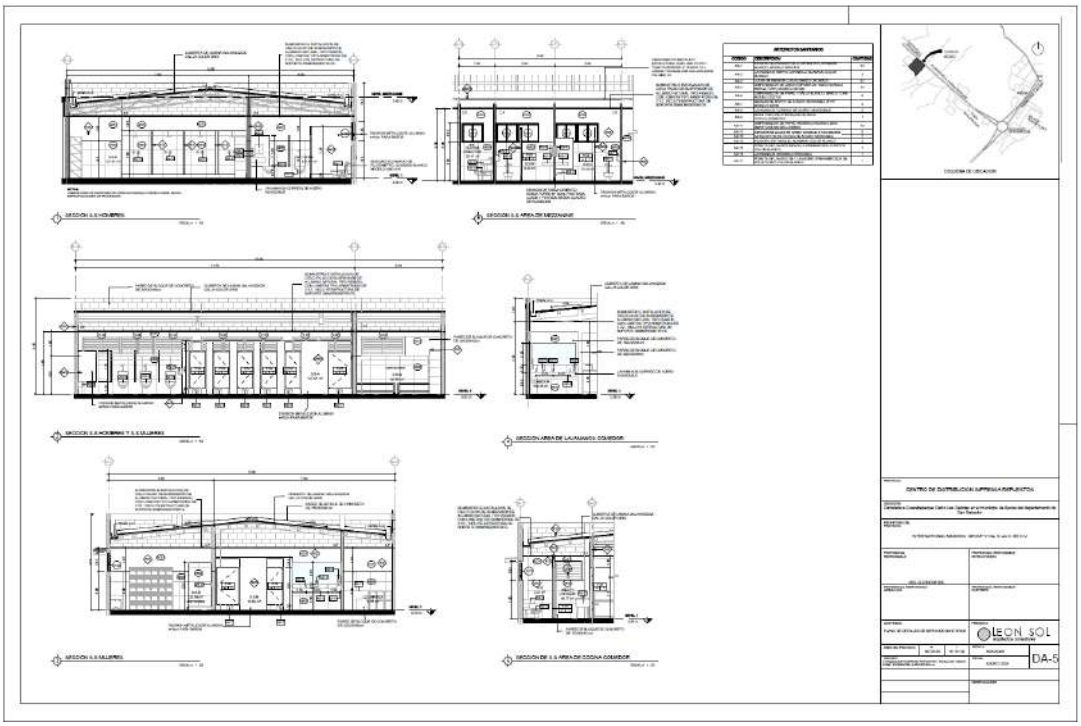
PLANO 17: PLANO DE DETALLES ARQUITECTÓNICOS: MEZZANINE PICKING 1



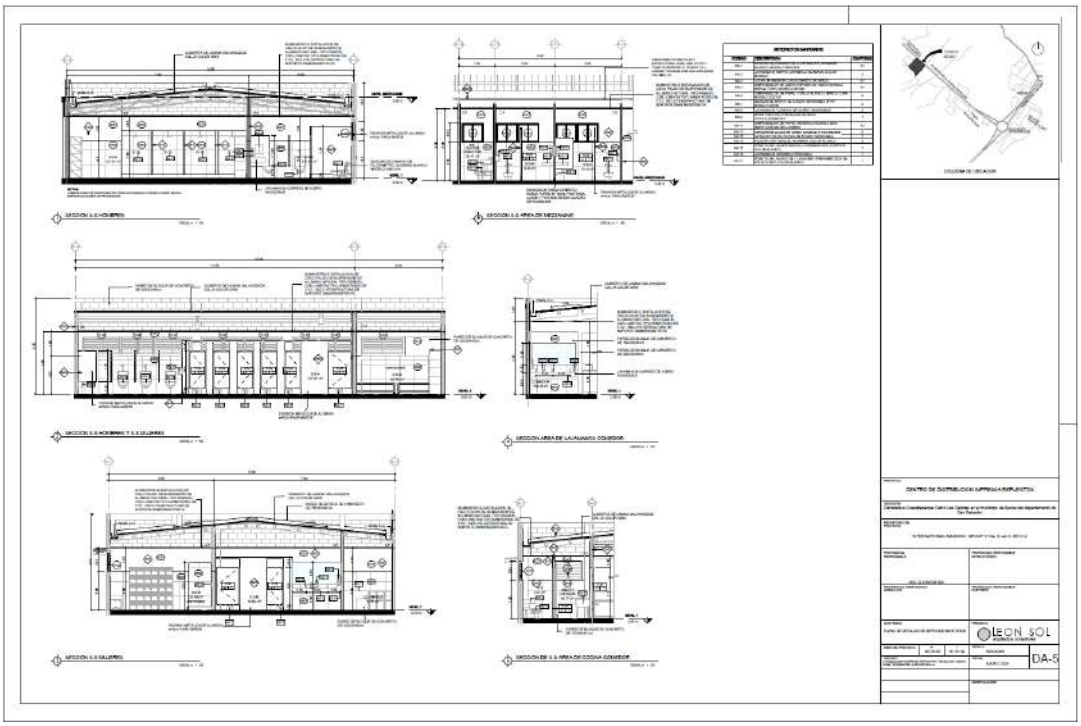
PLANO 18: PLANO DE DETALLES ARQUITECTÓNICOS: MEZZANINE PICKING 2



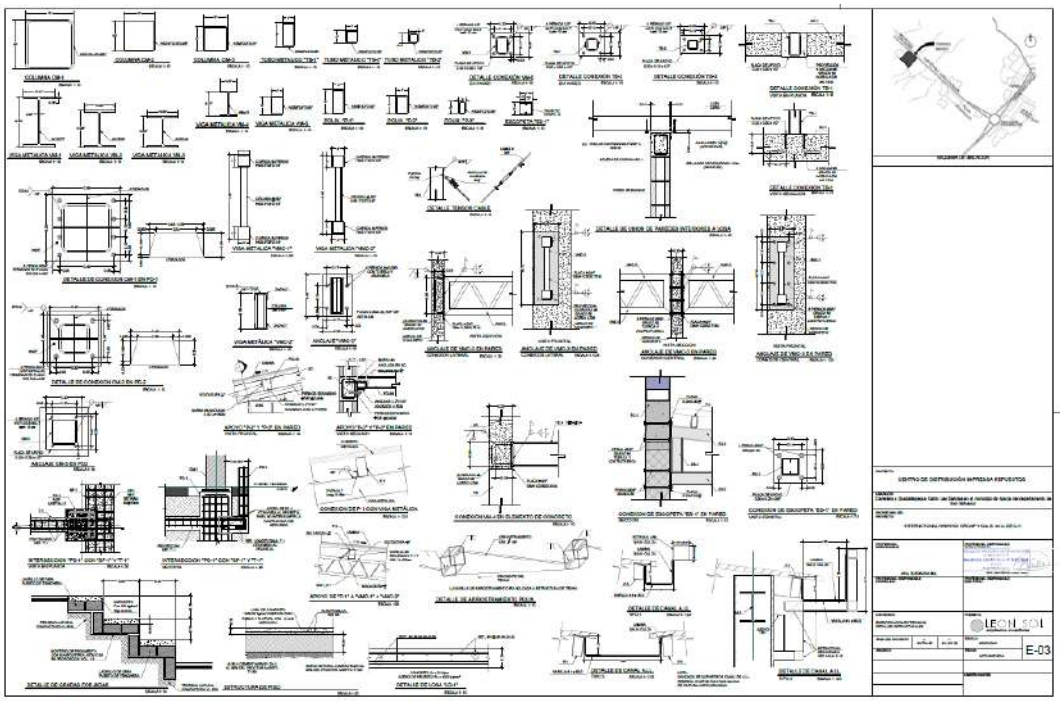
PLANO 19: PLANO DE DETALLES DE SERVICIOS SANITARIOS



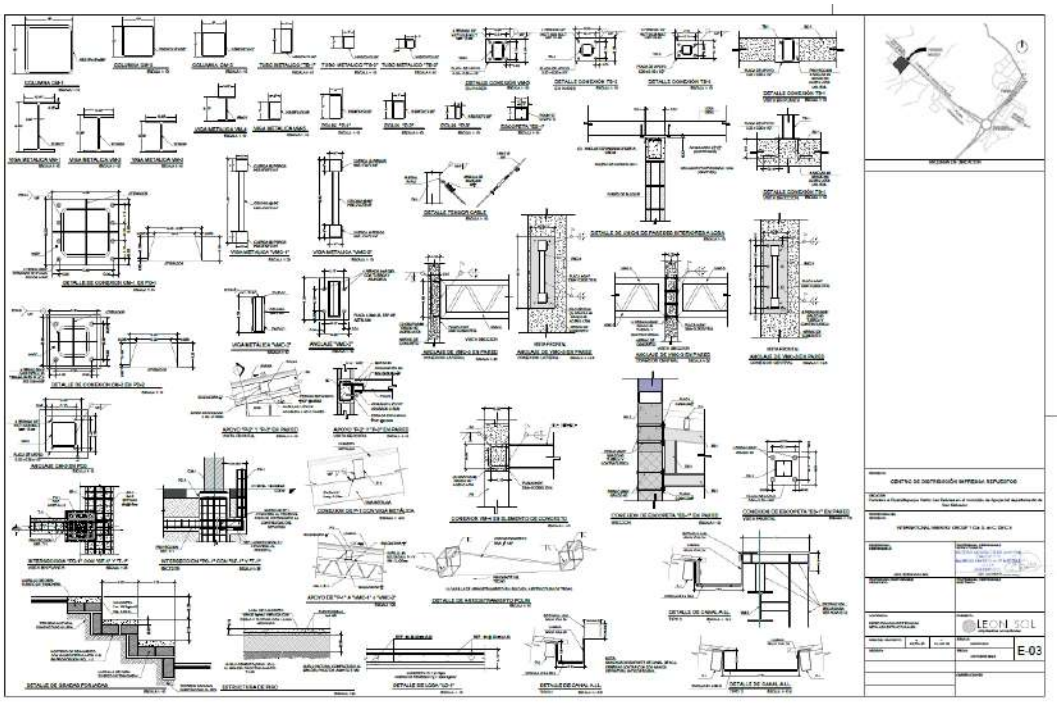
PLANO 20: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS



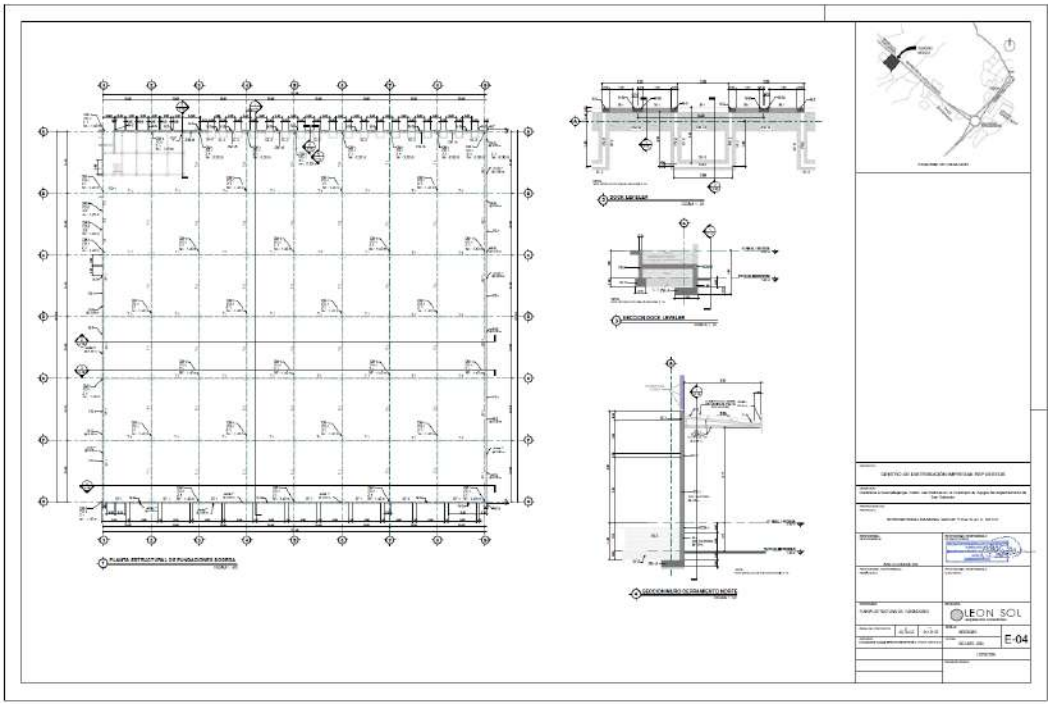
PLANO 21: DETALLES ESTRUCTURALES 1



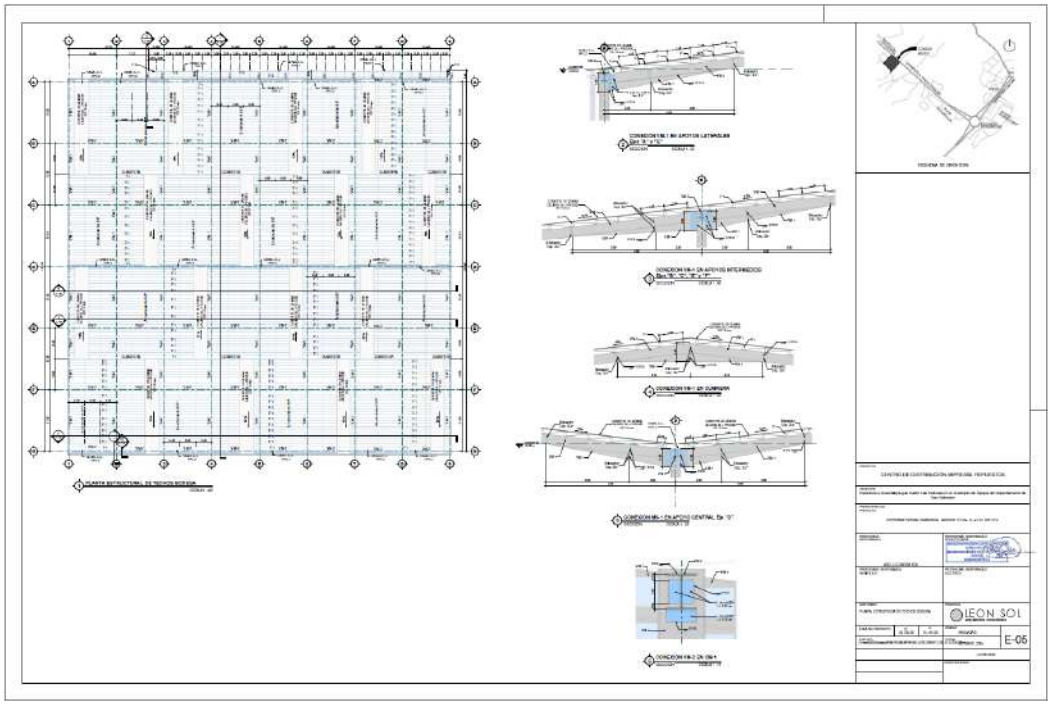
PLANO 22: DETALLES ESTRUCTURALES 2



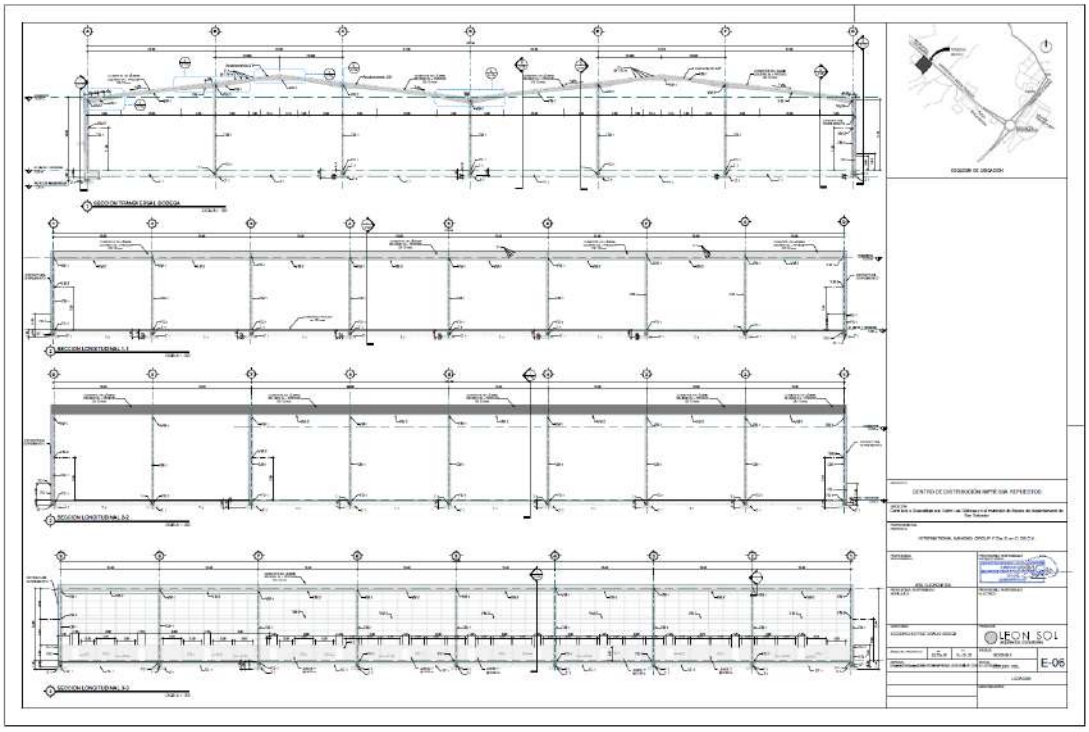
PLANO 23: PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES



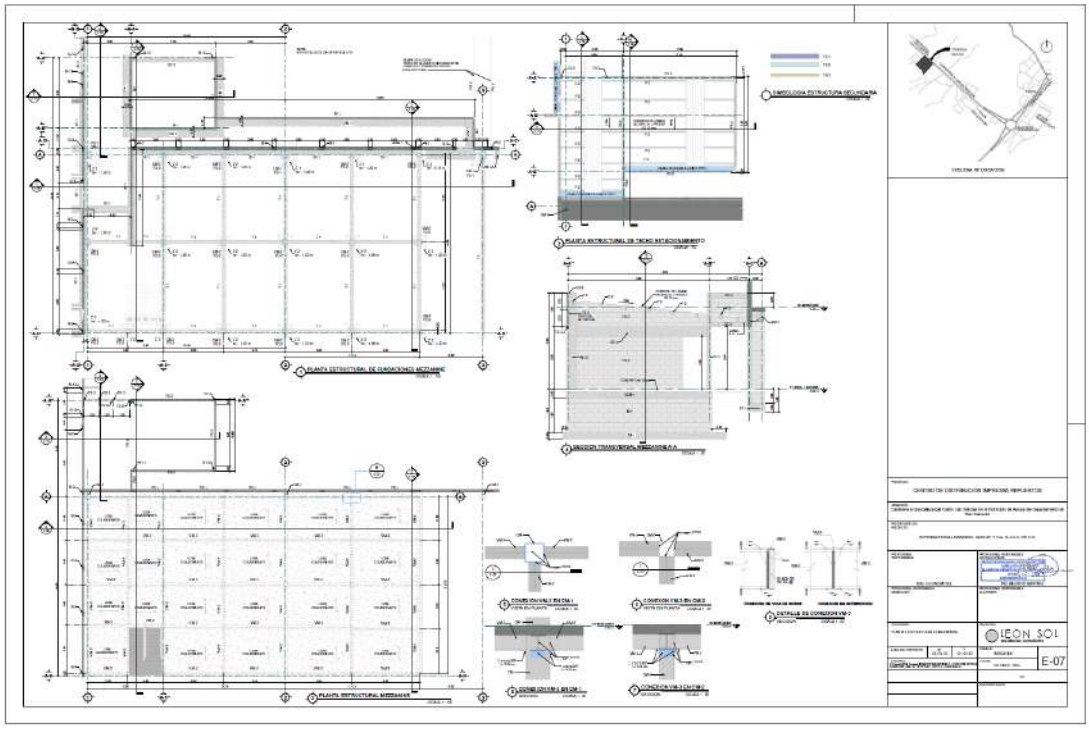
PLANO 24: PLANTA DE ESTRUCTURA DE TECHOS DE BODEGA



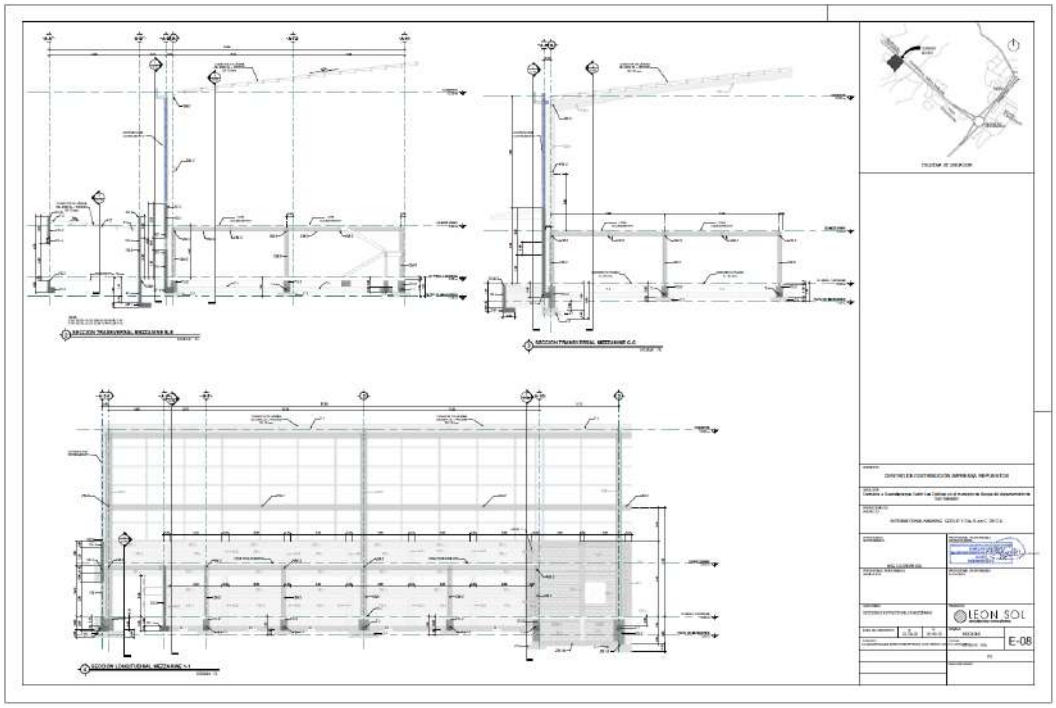
PLANO 25: SECCIONES ESTRUCTURALES DE BODEGA



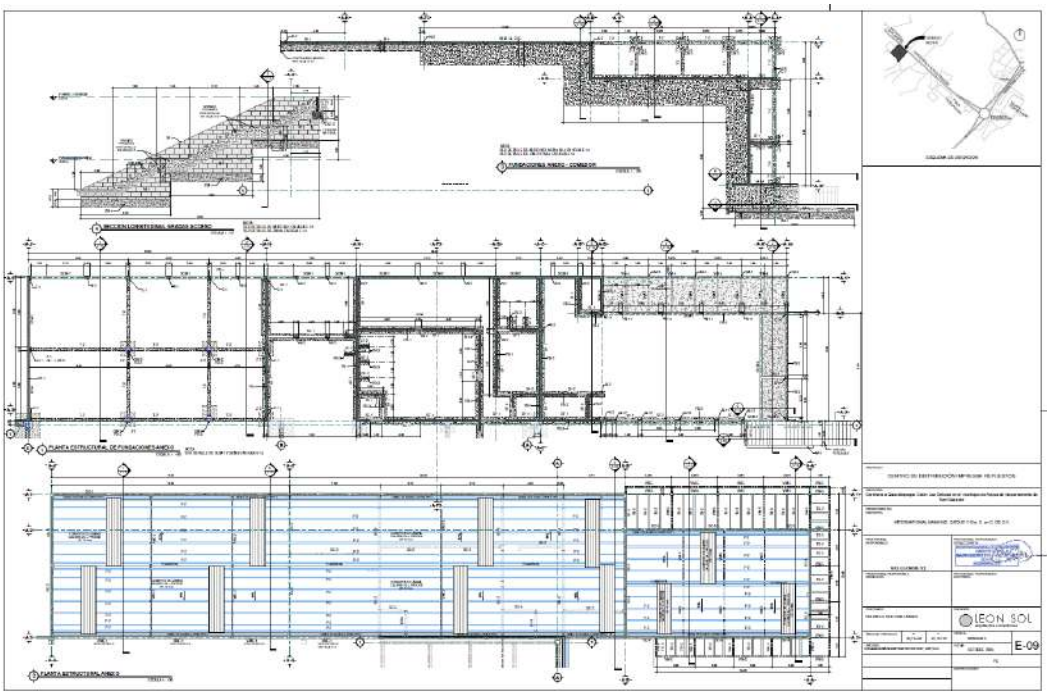
PLANO 26: PLANTAS ESTRUCTURALES DE MEZZANINE



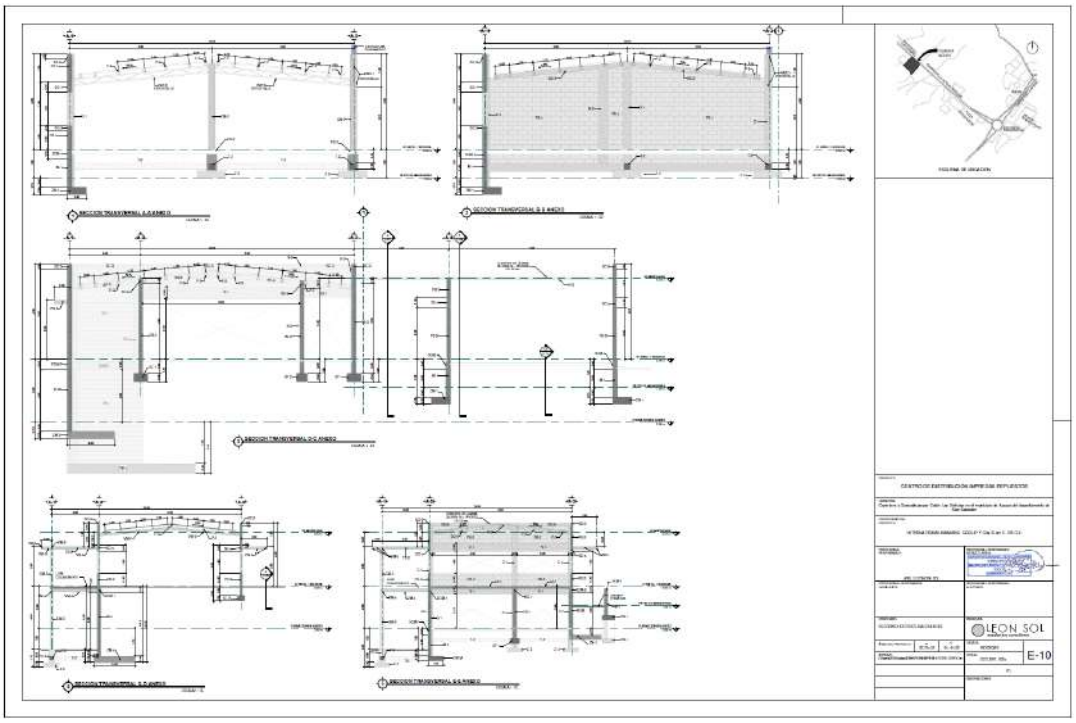
PLANO 27: SECCIONES ESTRUCTURALES DE MEZZANINE



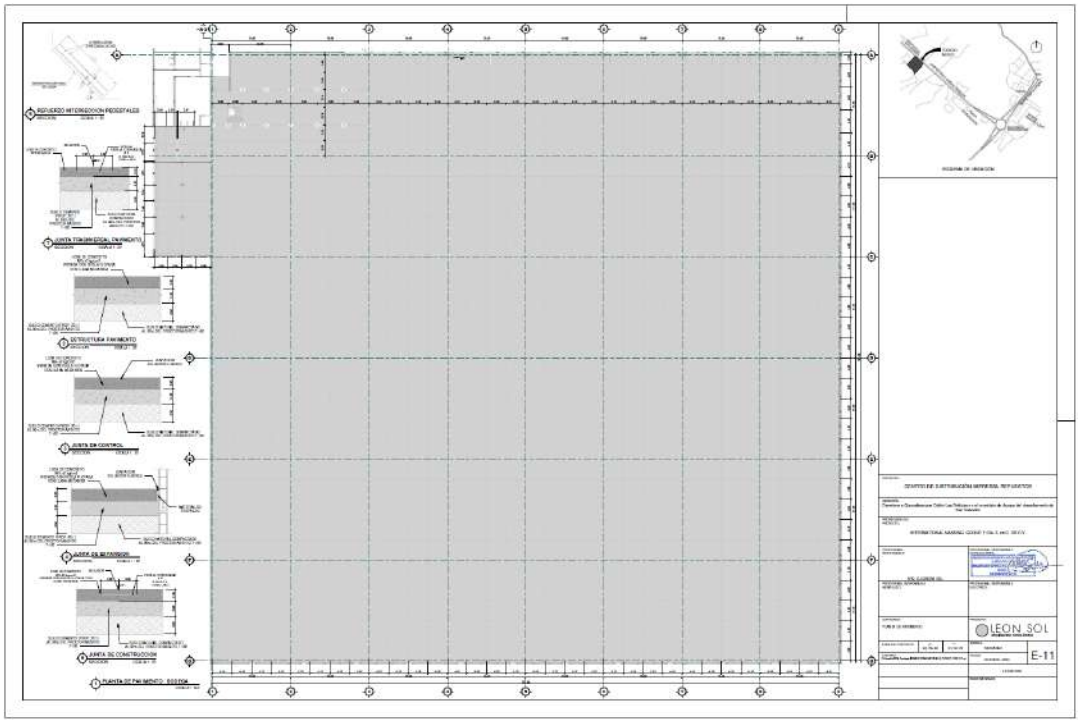
PLANO 28: PLANTA ESTRUCTURAL DE ANEXO



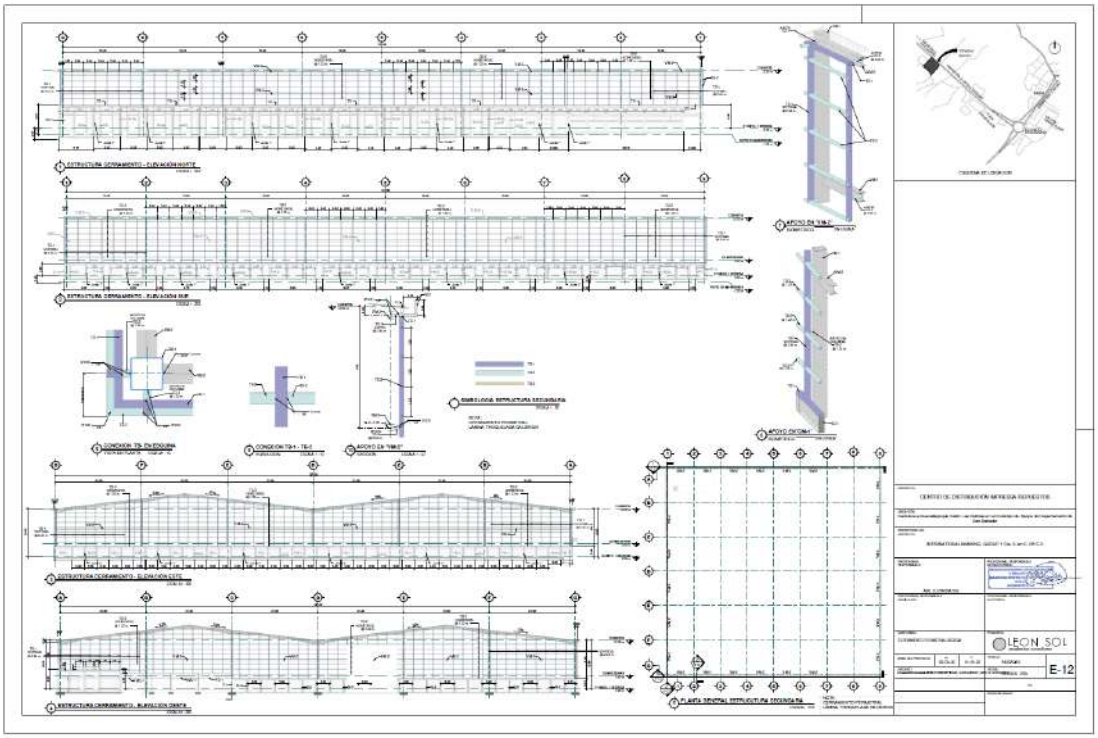
PLANO 29: SECCIONES ESTRUCTURALES DE ANEXO



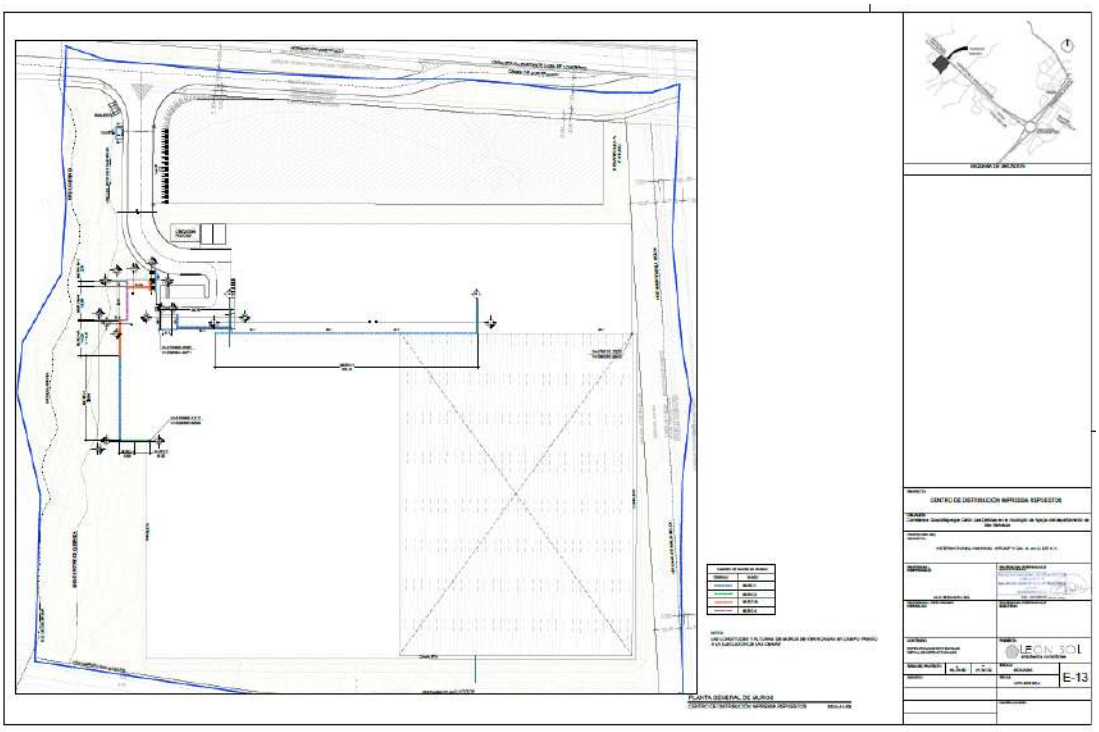
PLANO 30: PLANTA DE PAVIMENTO



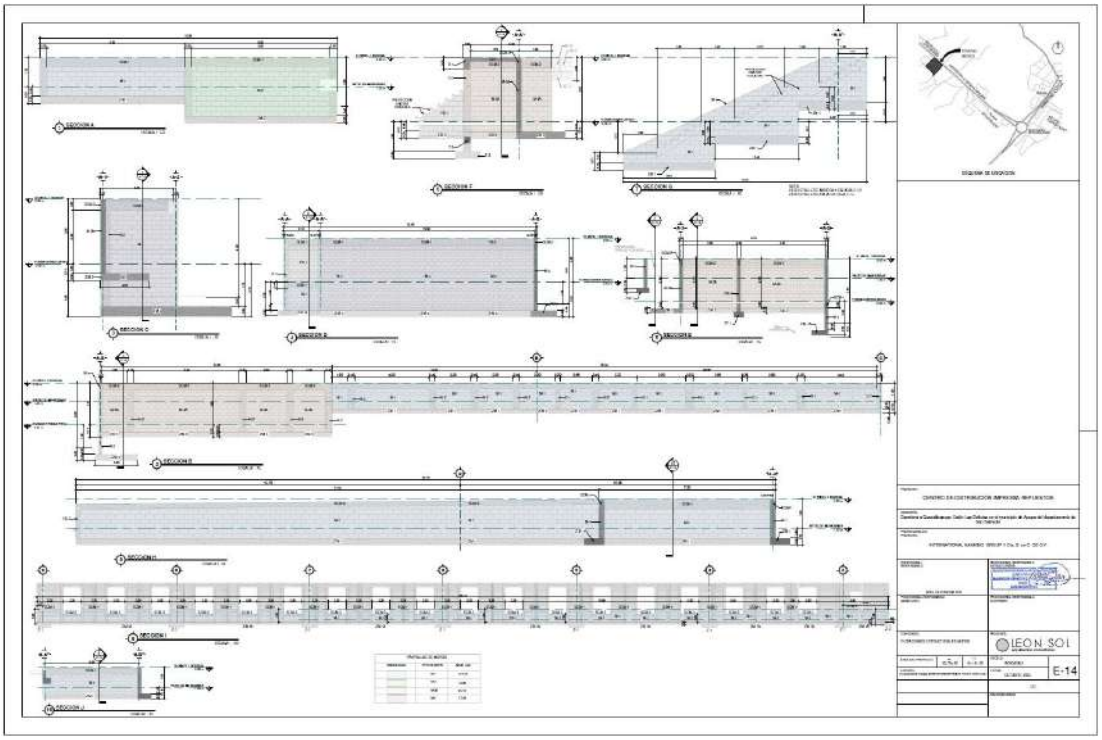
PLANO 31: CERRAMIENTO PERIMETRAL DE BODEGA



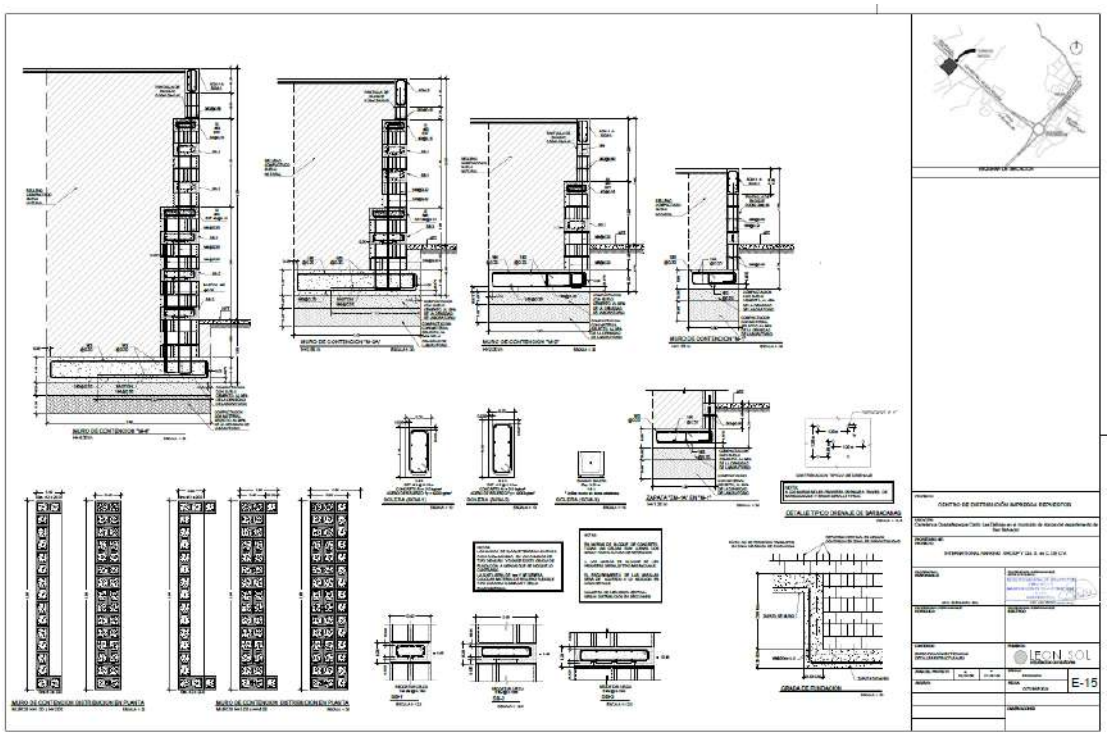
PLANO 32: PLANTA GENERAL DE MUROS



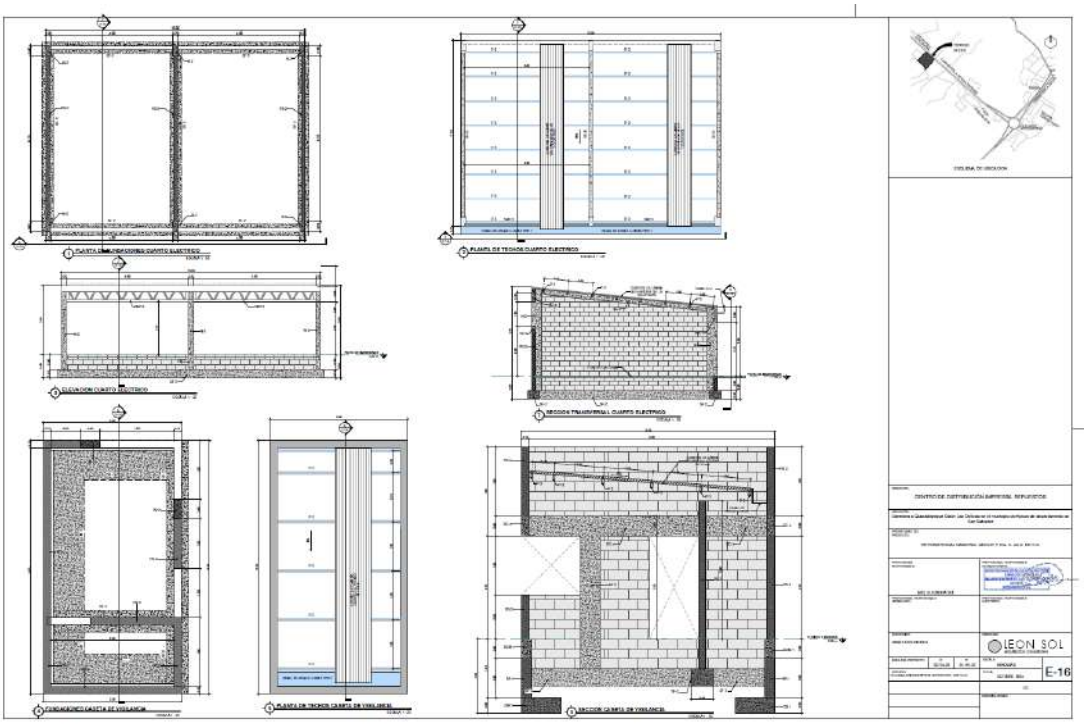
PLANO 33: ELEVACIONES ESTRUCTURALES DE MUROS



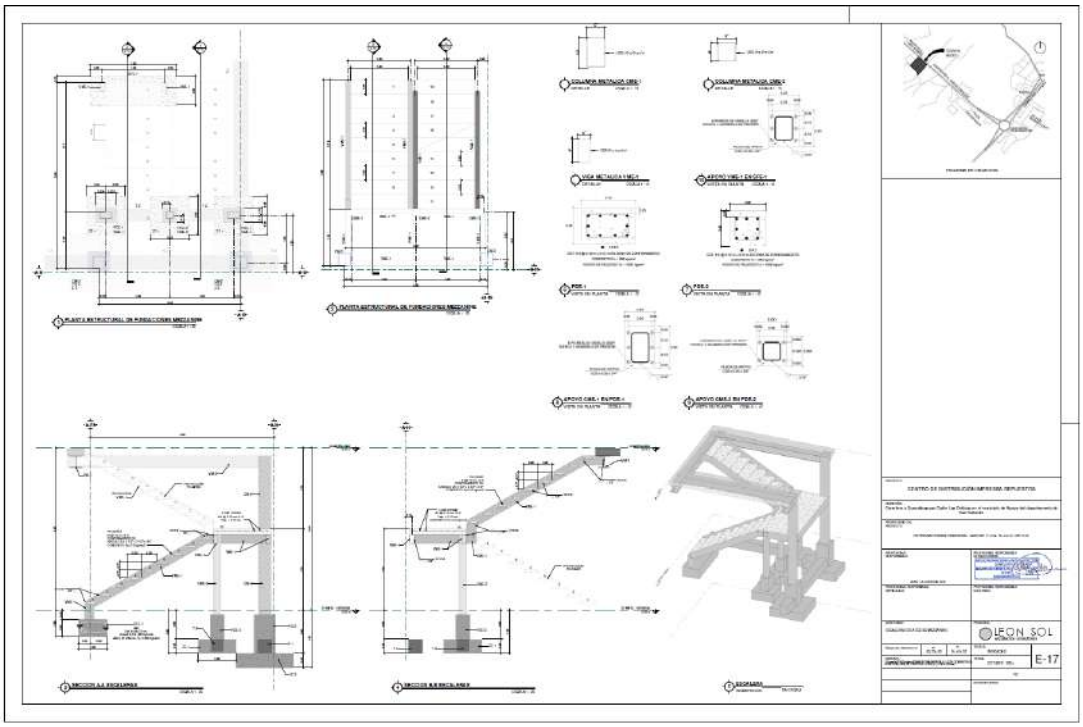
PLANO 34: DETALLES ESTRUCTURALES DE MUROS



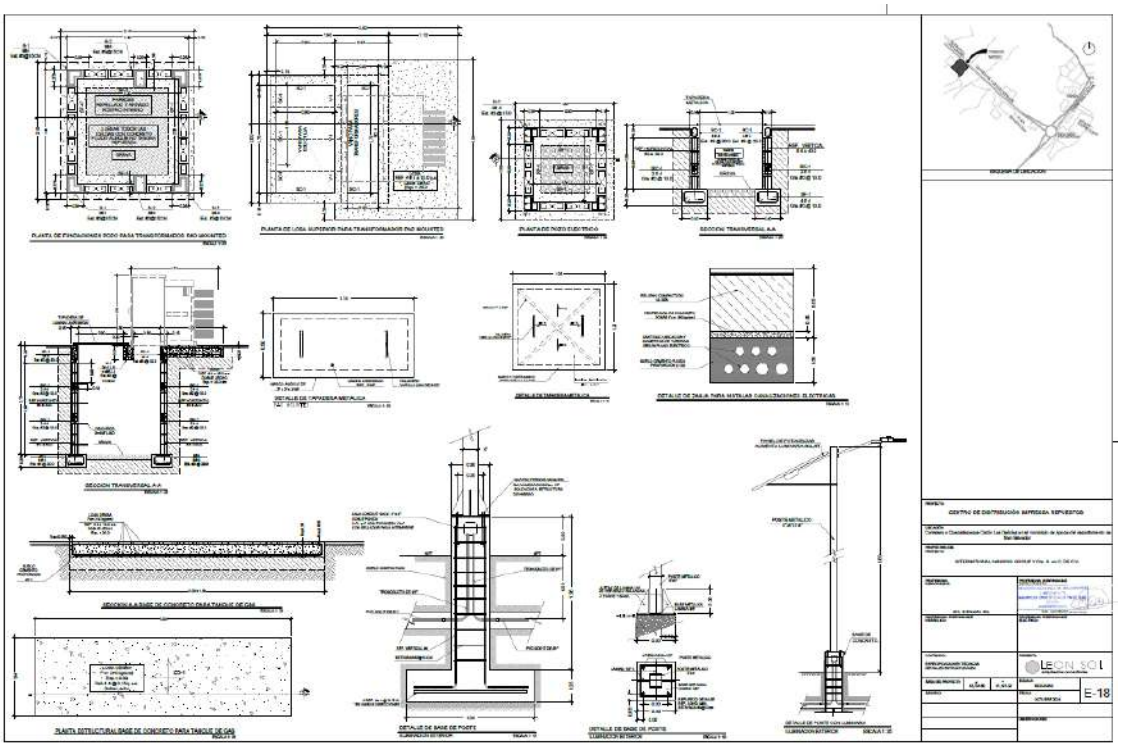
PLANO 35: OBRAS EXTERIORES



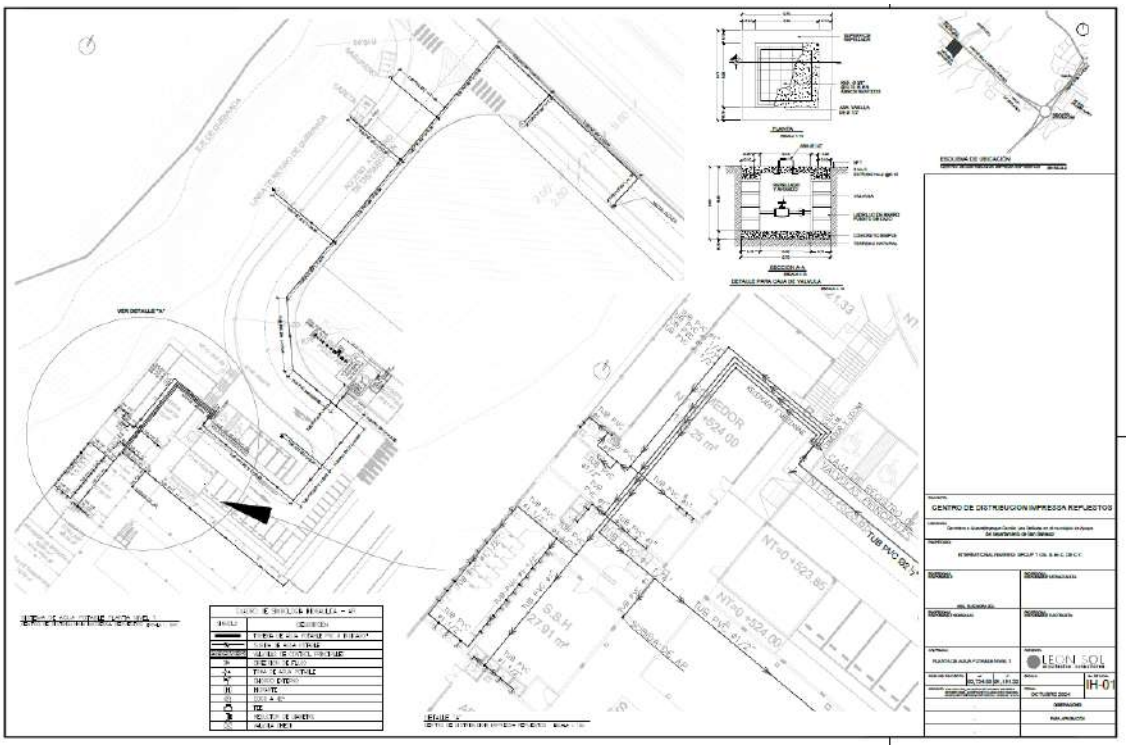
PLANO 36: ESCALERAS DE ACCESO MEZZANINE



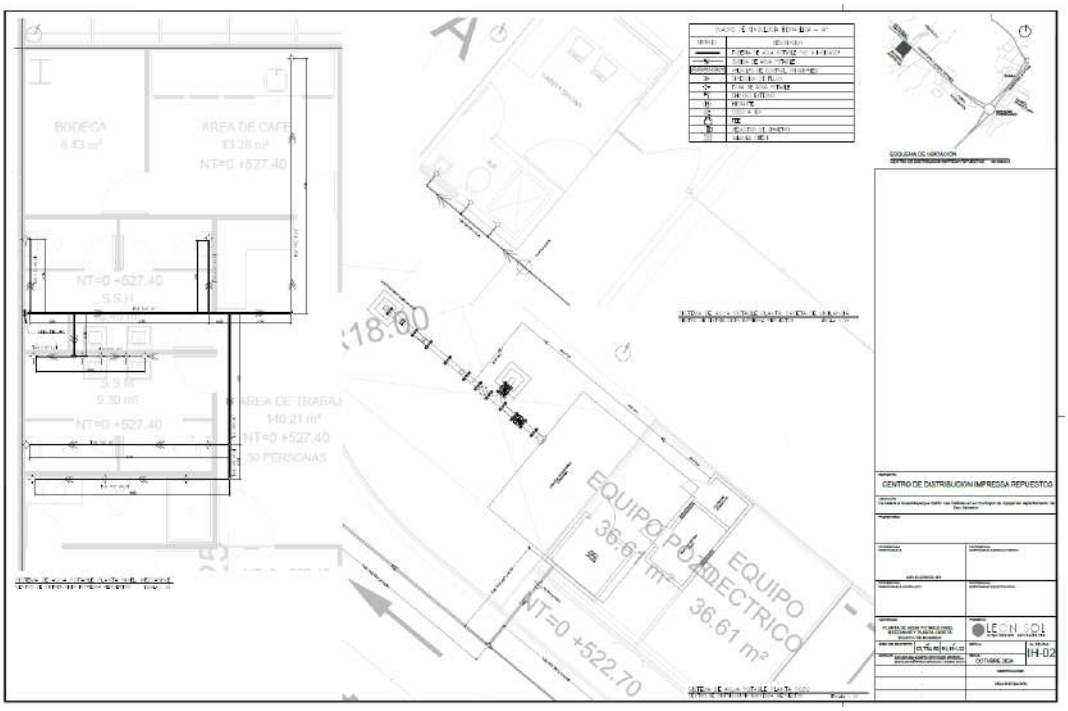
PLANO 37: DETALLES ESTRUCTURALES DE OBRA ELÉCTRICA



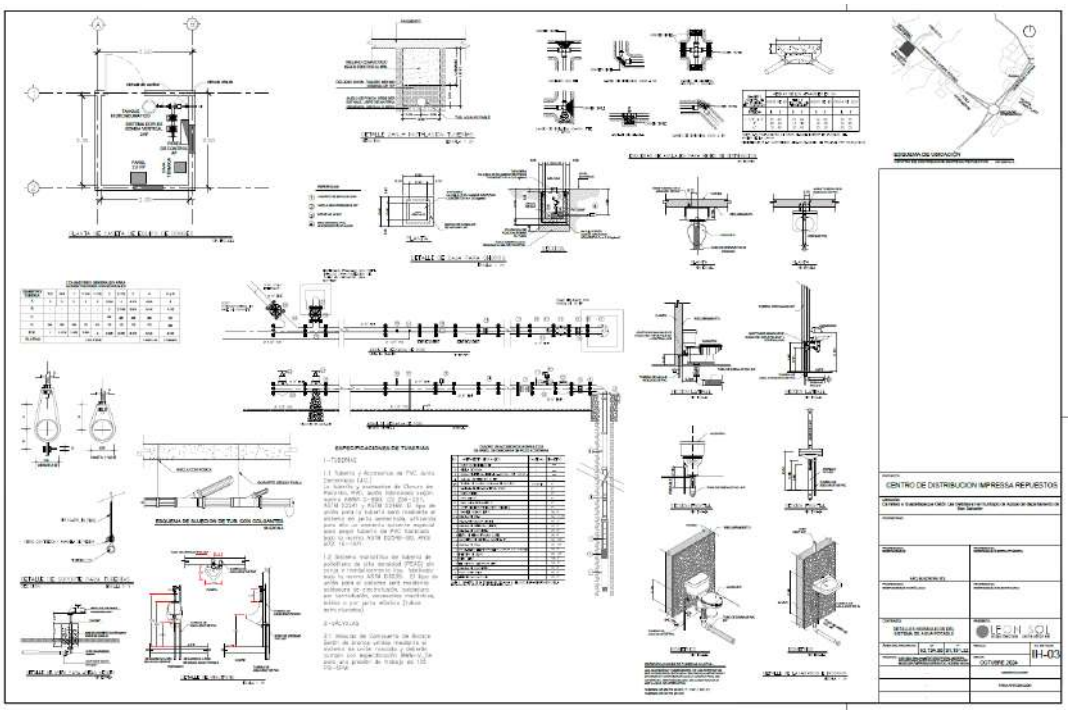
PLANO 38: PLANTA DE AGUA POTABLE N1



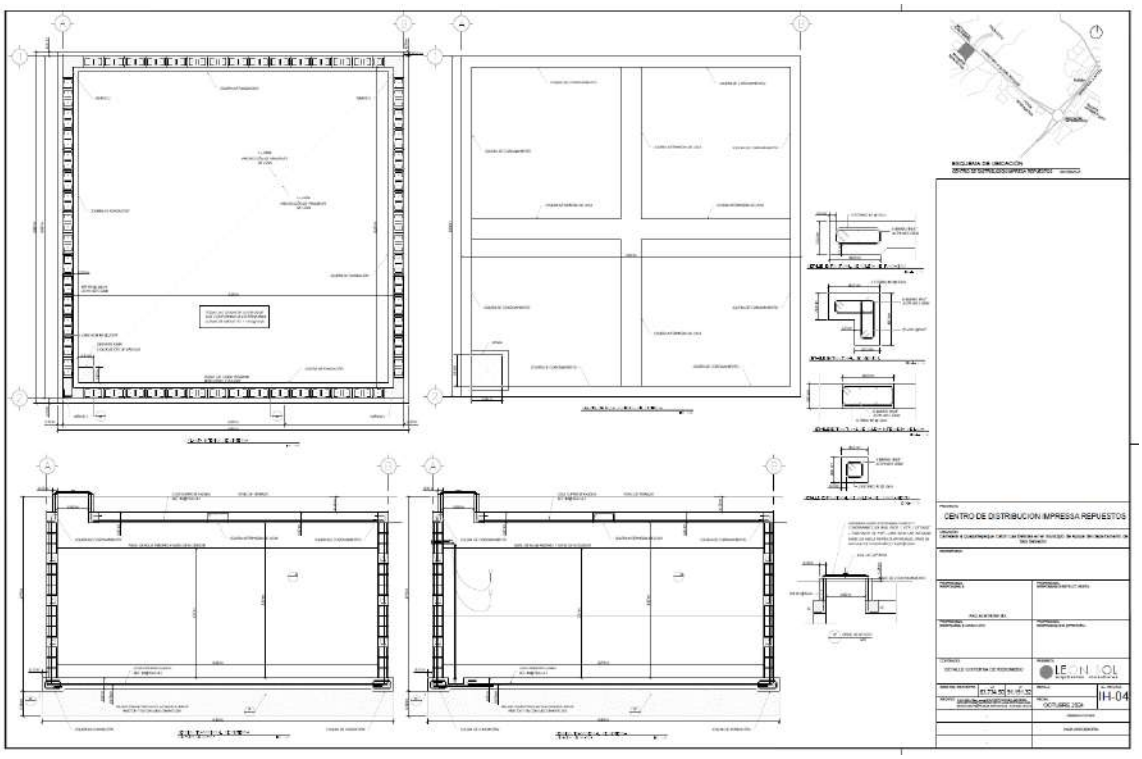
PLANO 39: PLANTA DE AGUA POTABLE NIVEL MEZZANINE Y PLANTA CASETA EQUIPO DE BOMBEO



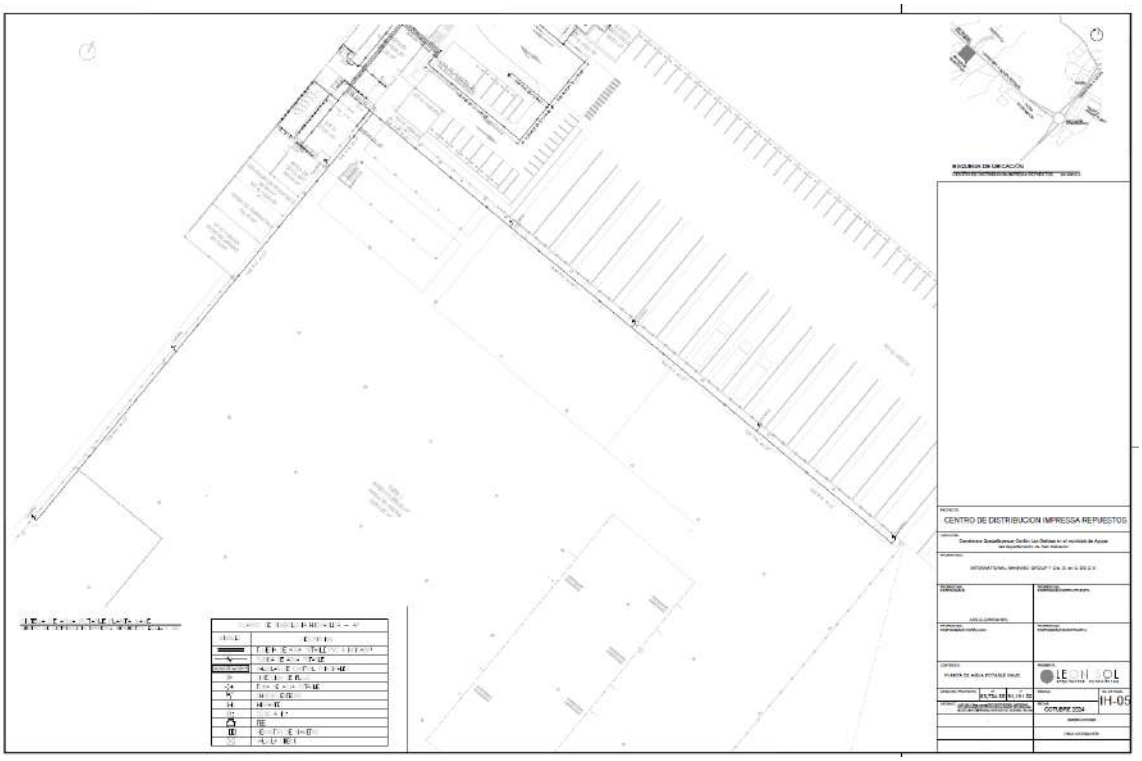
PLANO 40: DETALLES HIDRÁULICOS DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE



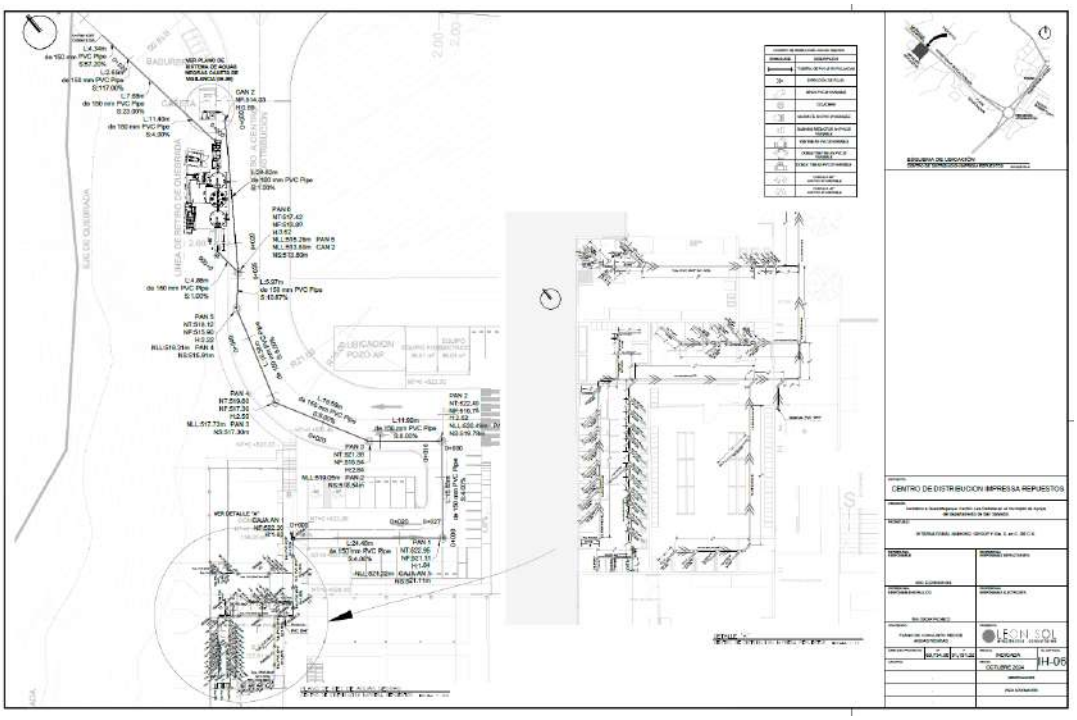
PLANO 41: DETALLE DE CISTERNA DE REBOMBEO



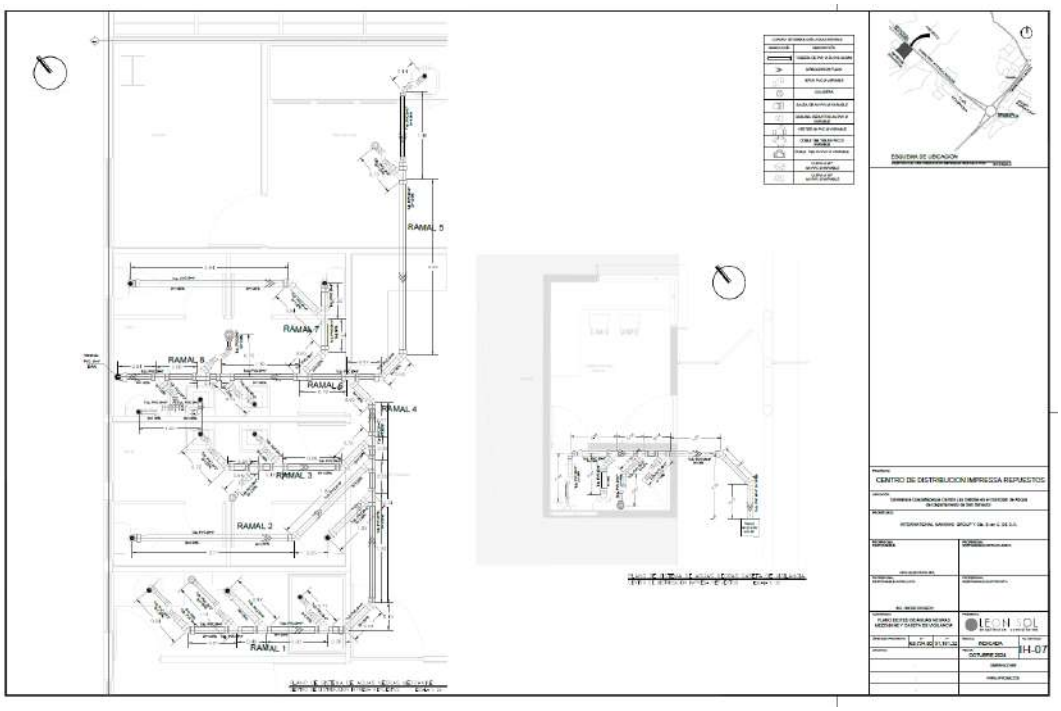
PLANO 42: PLANTA DE AGUA POTABLE NAVE



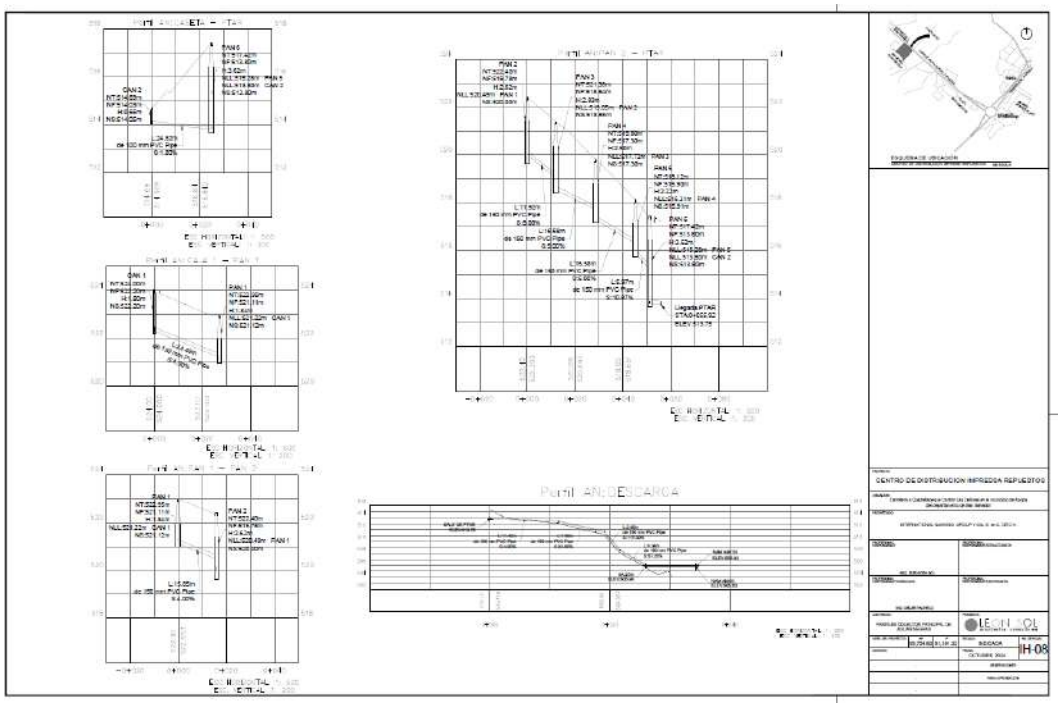
PLANO 43: PLANO DE CONJUNTO: RED DE AGUAS NEGRAS



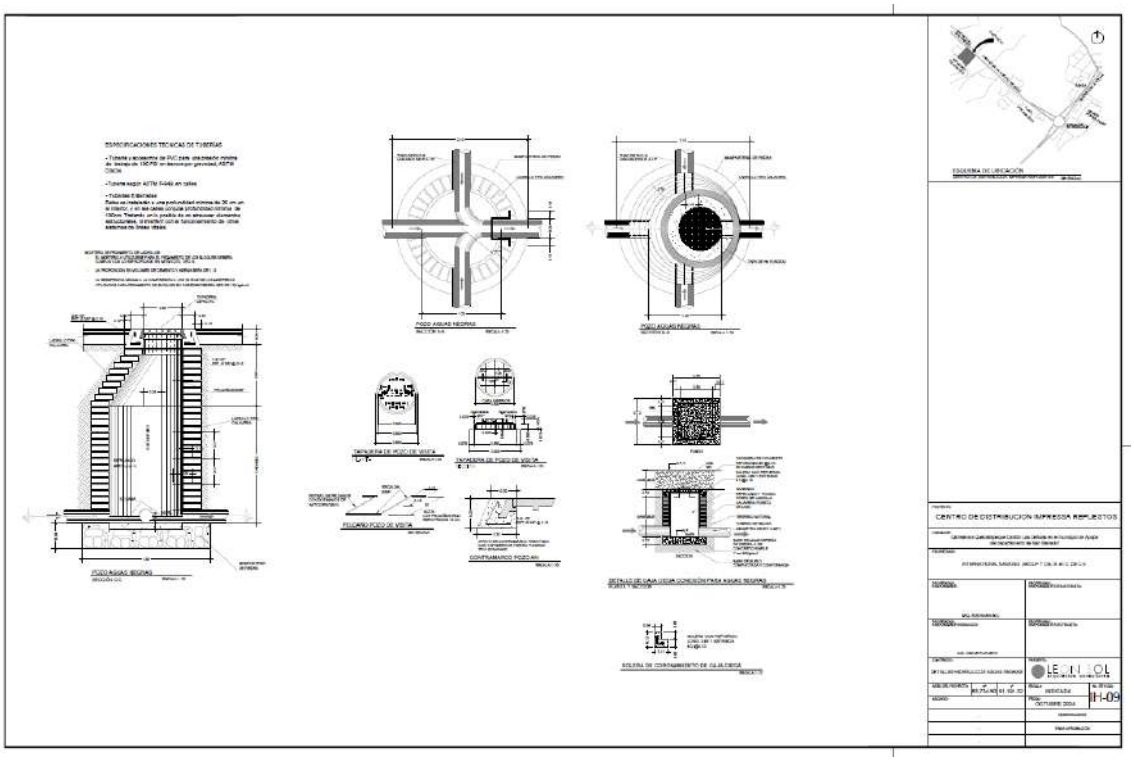
PLANO 44: PLANO DE RED DE AGUAS NEGRAS: MEZZANINE Y CASETA DE VIGILANCIA



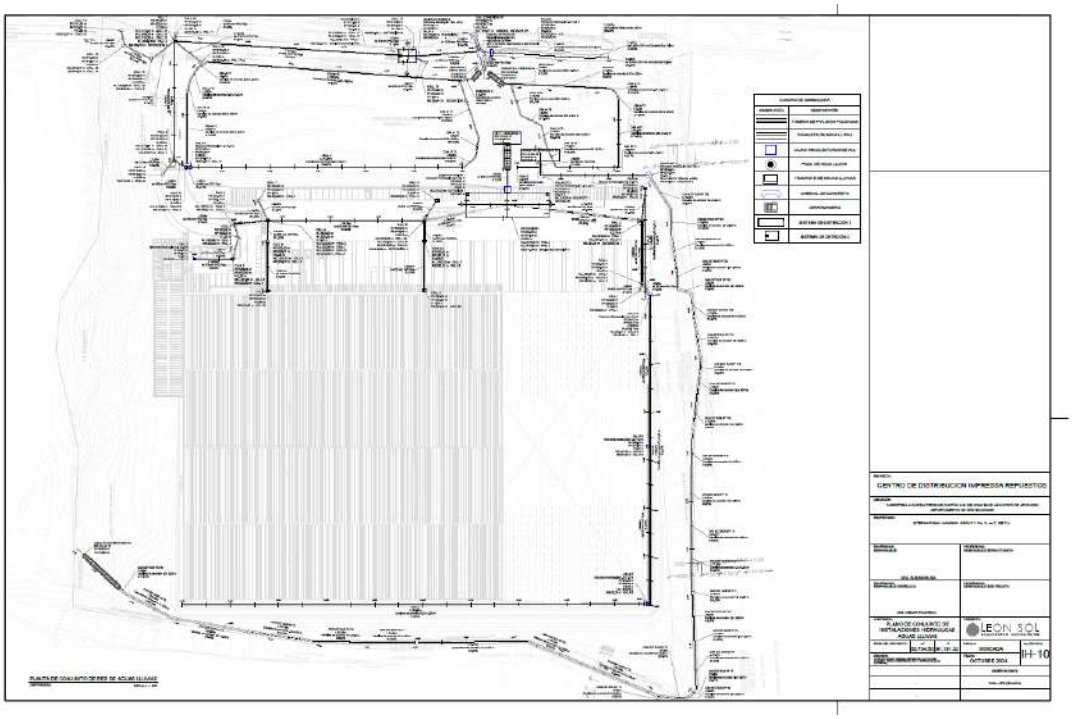
PLANO 45: PERFILES DE COLECTOR PRINCIPAL DE AGUAS NEGRAS



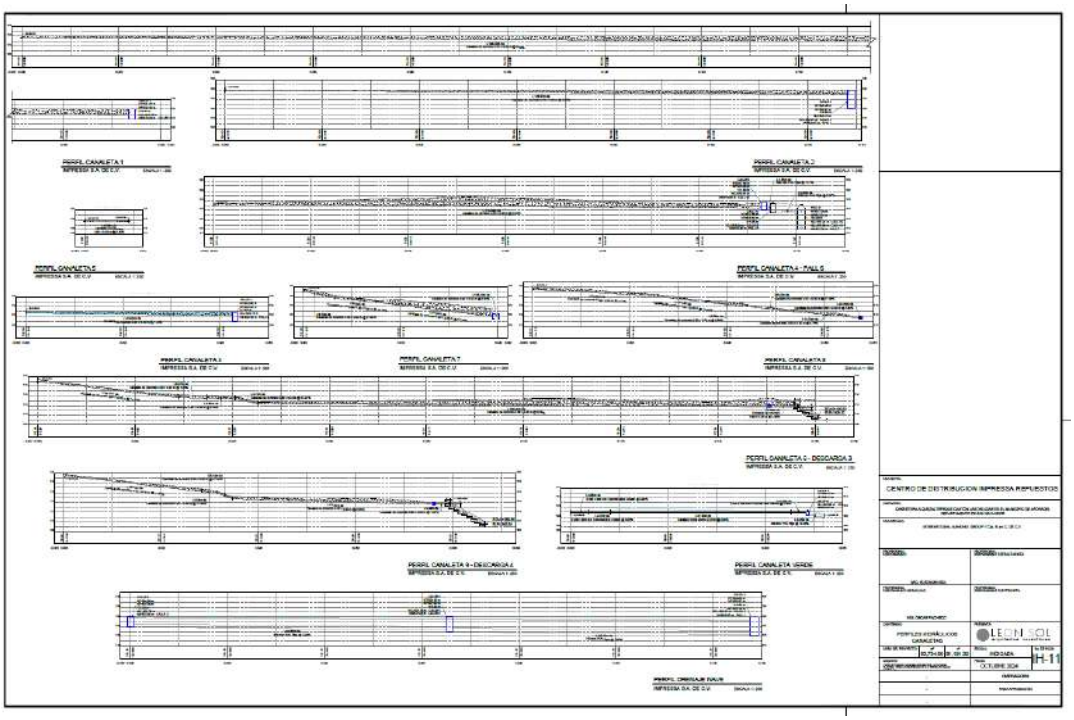
PLANO 46: DETALLES HIDRÁULICOS DE AGUAS NEGRAS



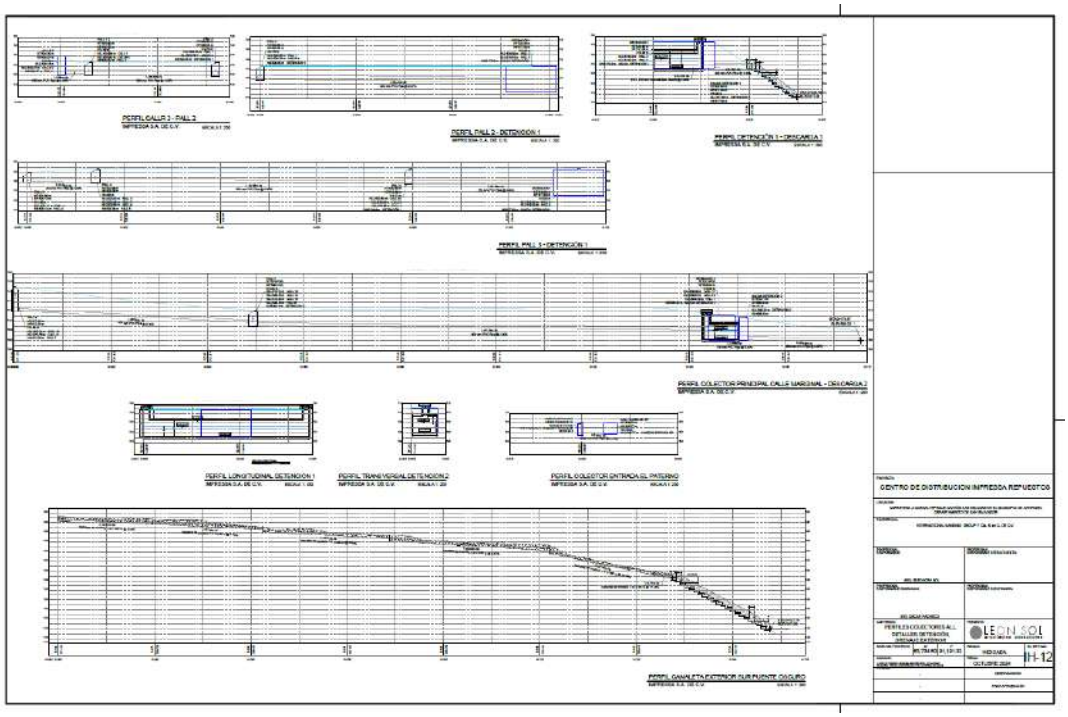
PLANO 47: PLANO DE CONJUNTO DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS DE AGUAS LLUVIAS



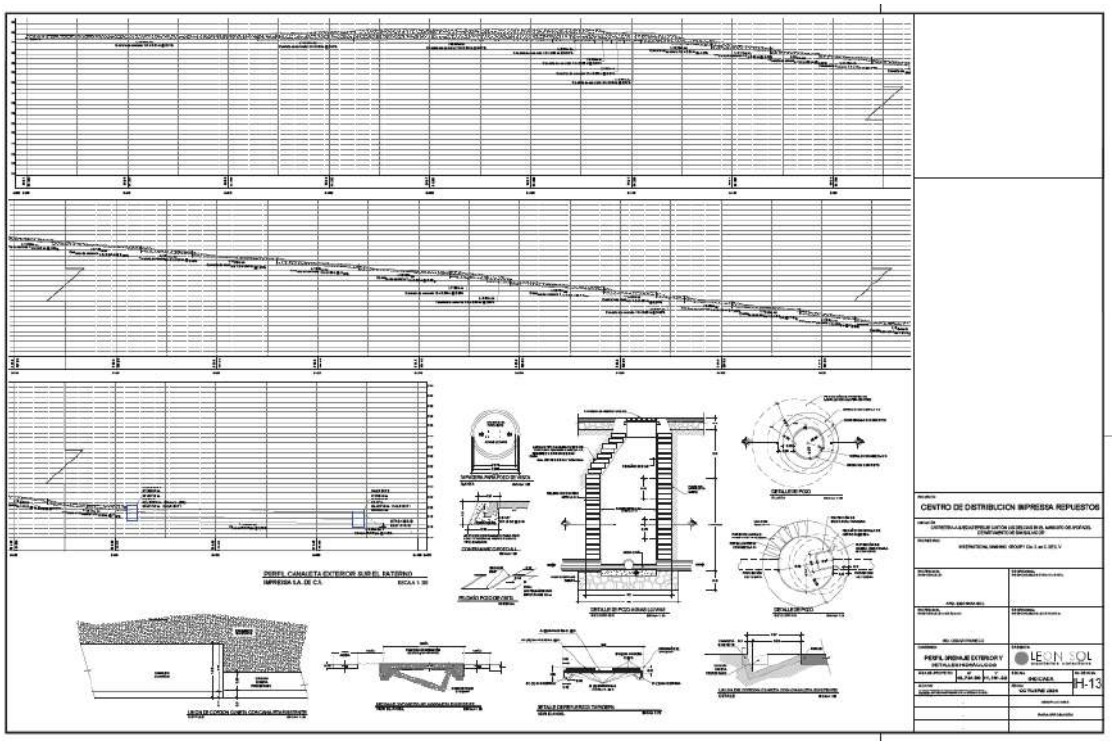
PLANO 48: PERFILES HIDRÁULICOS DE CANALETAS



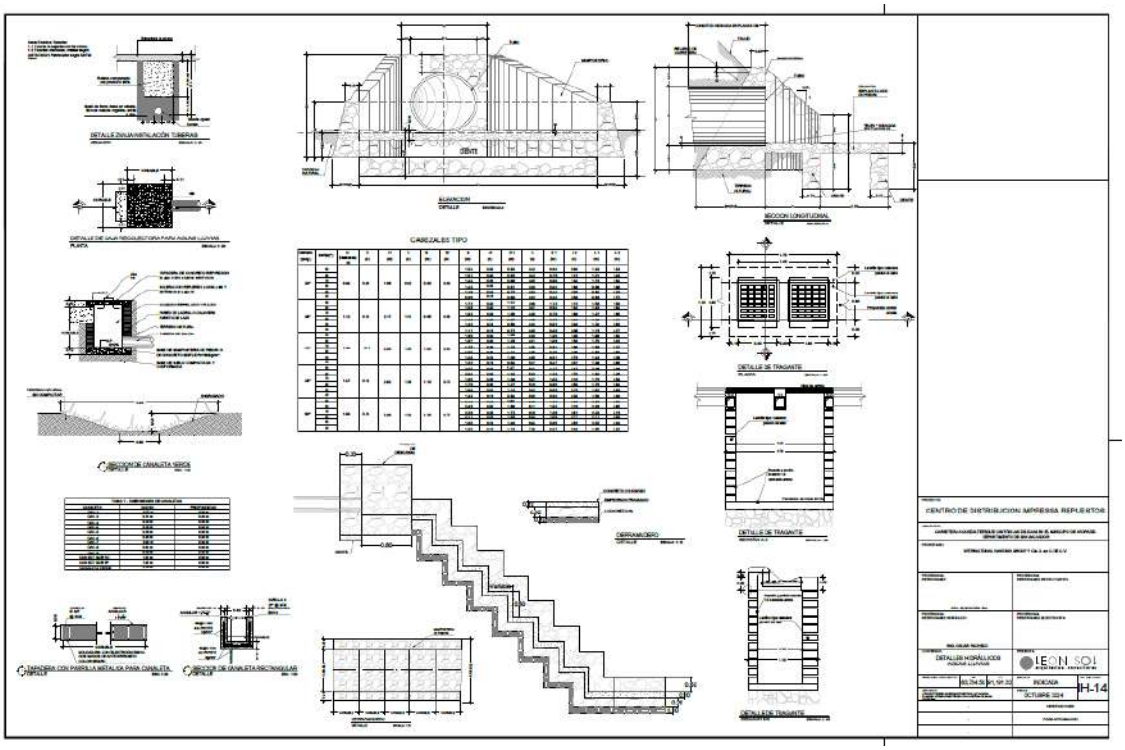
PLANO 49: PERFILES COLECTORES ALL, DETALLES DE DETENCIÓN Y DRENAJE EXTERIOR



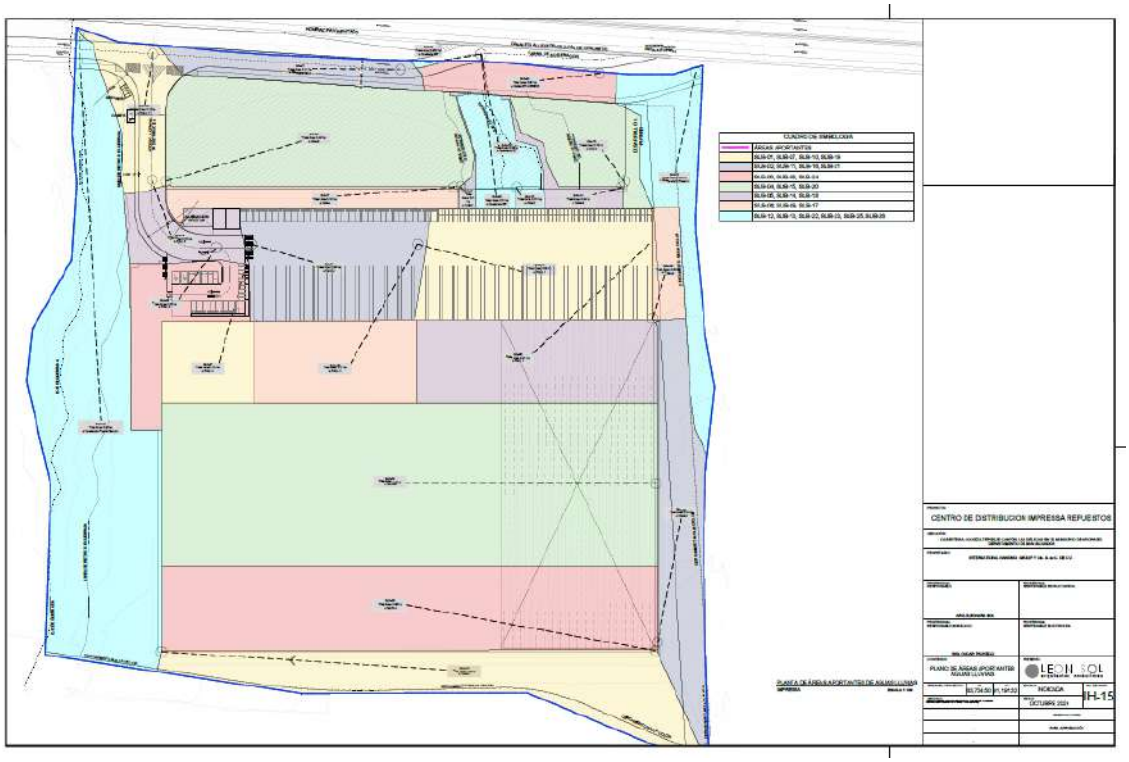
PLANO 50: PERFIL DE DRENAJE EXTERIOR Y DETALLES HIDRÁULICOS



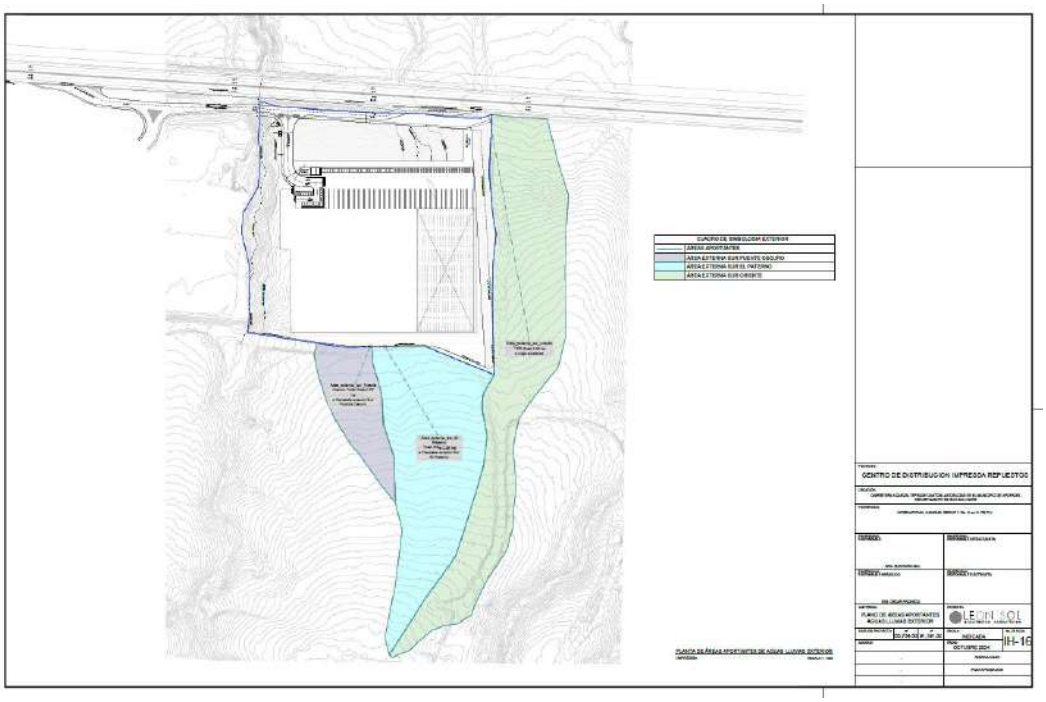
PLANO 51: DETALLES HIDRÁULICOS DE AGUAS LLUVIAS



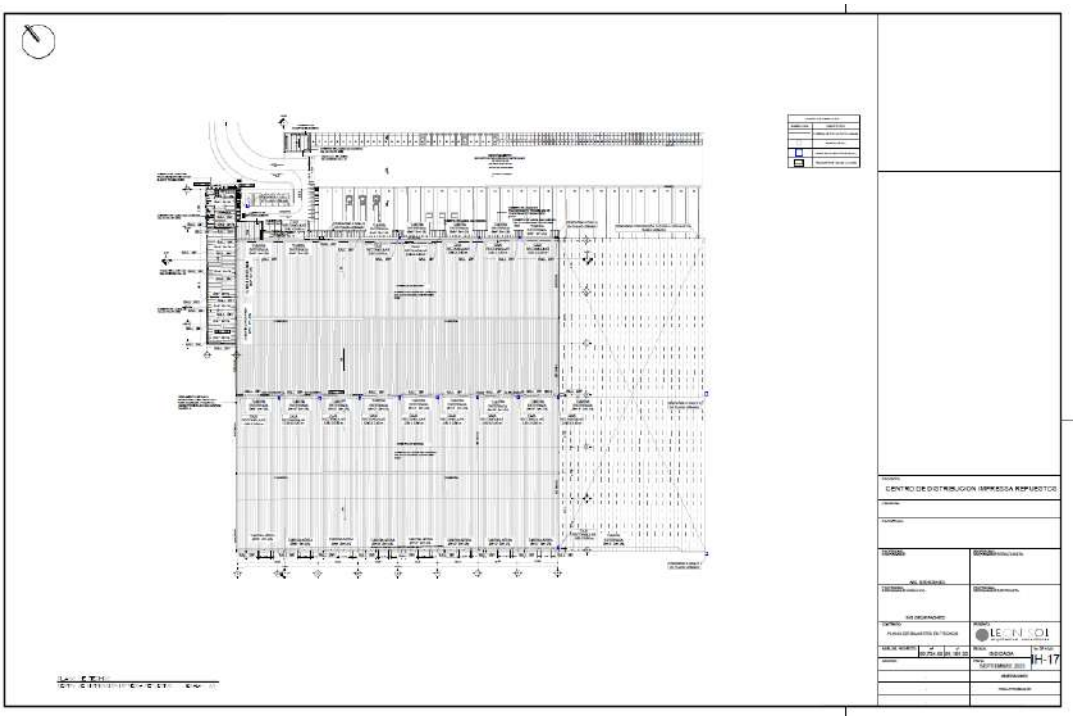
PLANO 52: PLANO DE ÁREAS APORTANTES DE AGUAS LLUVIAS



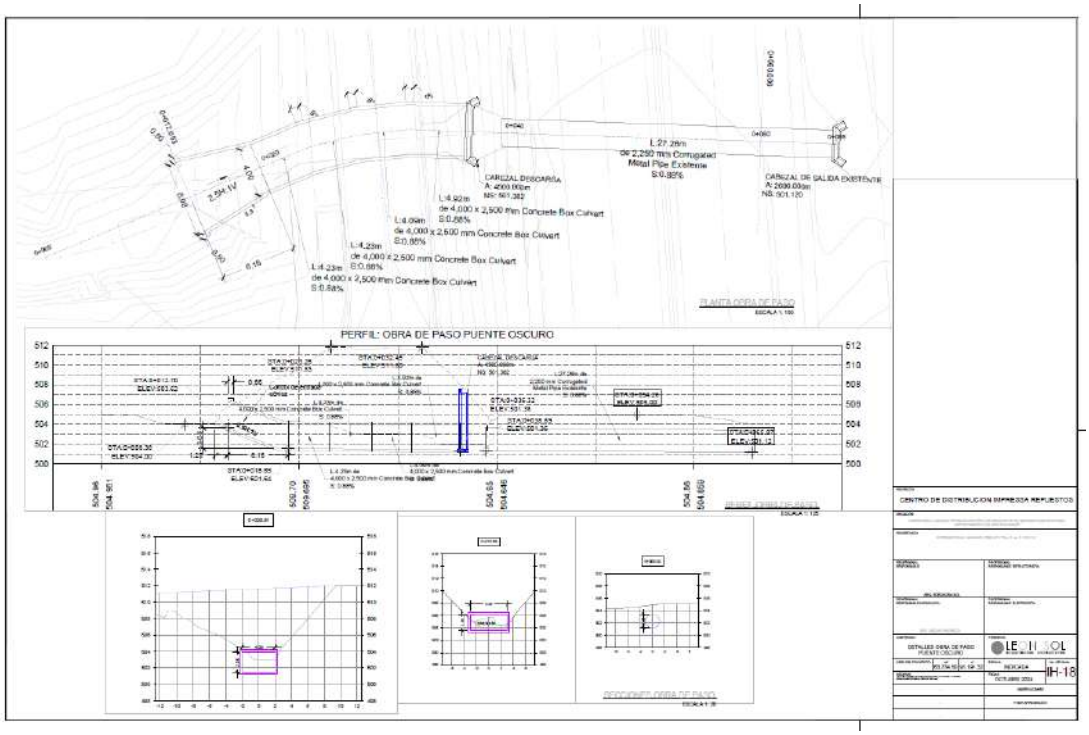
PLANO 53: PLANO DE ÁREAS APORTANTES DE AGUAS LLUVIAS, EXTERIOR



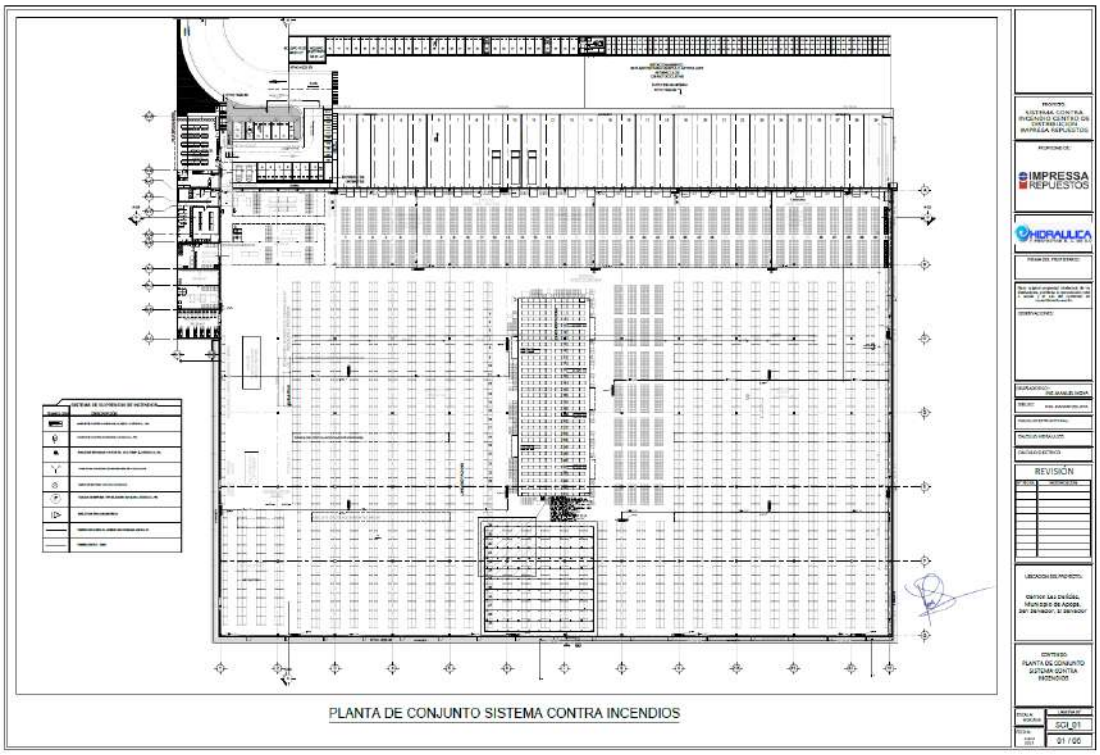
PLANO 54: PLANO DE BAJANTES EN TECHOS



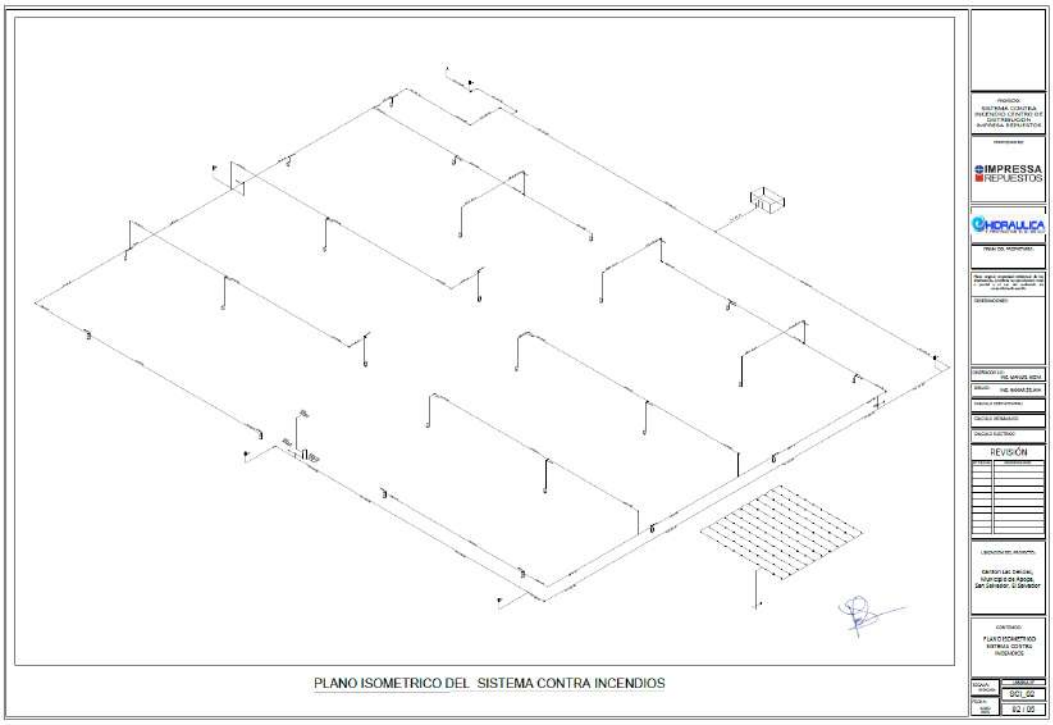
PLANO 55: DETALLES DE OBRA DE PASO: PUENTE OSCURO



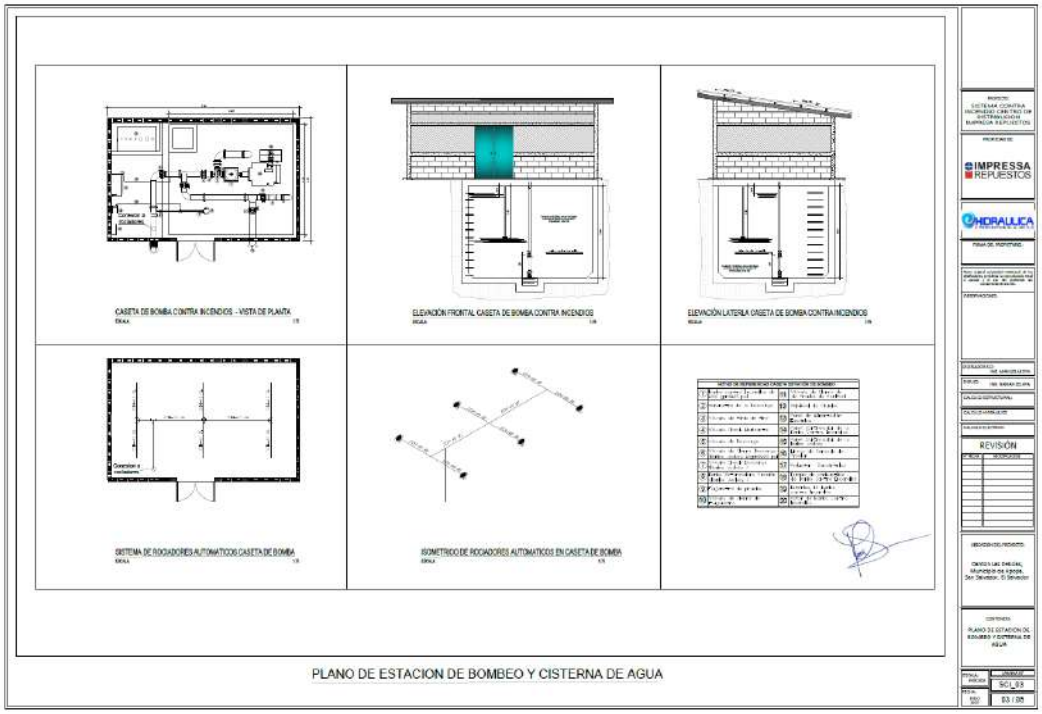
PLANO 56: PLANO DE CONJUNTO DE SISTEMA CONTRA INCENDIOS



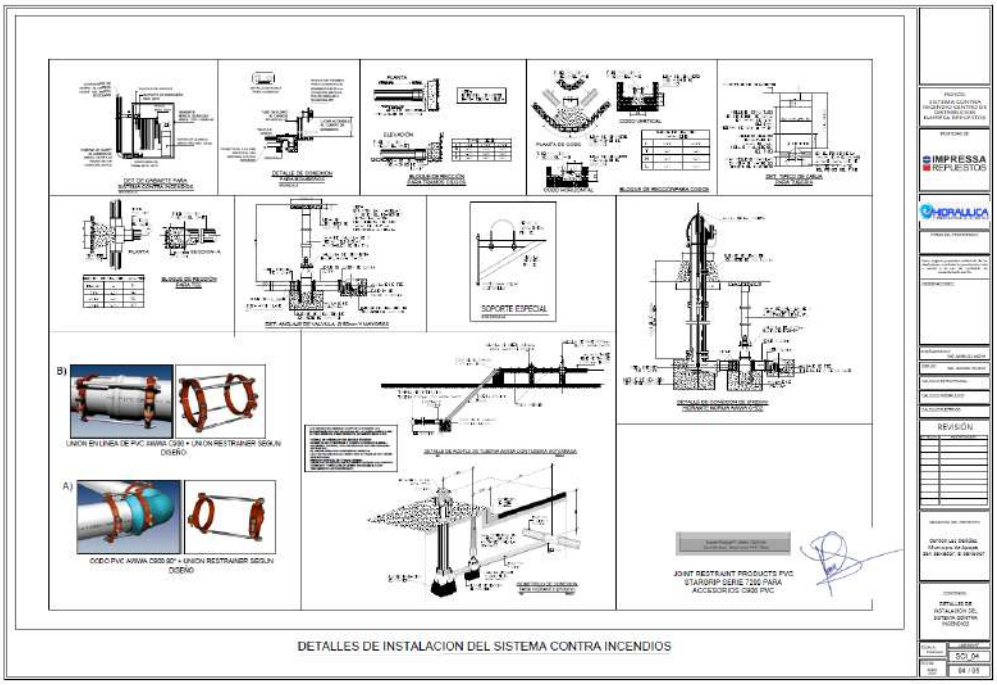
PLANO 57: PLANO ISOMÉTRICO DE SISTEMA CONTRA INCENDIOS



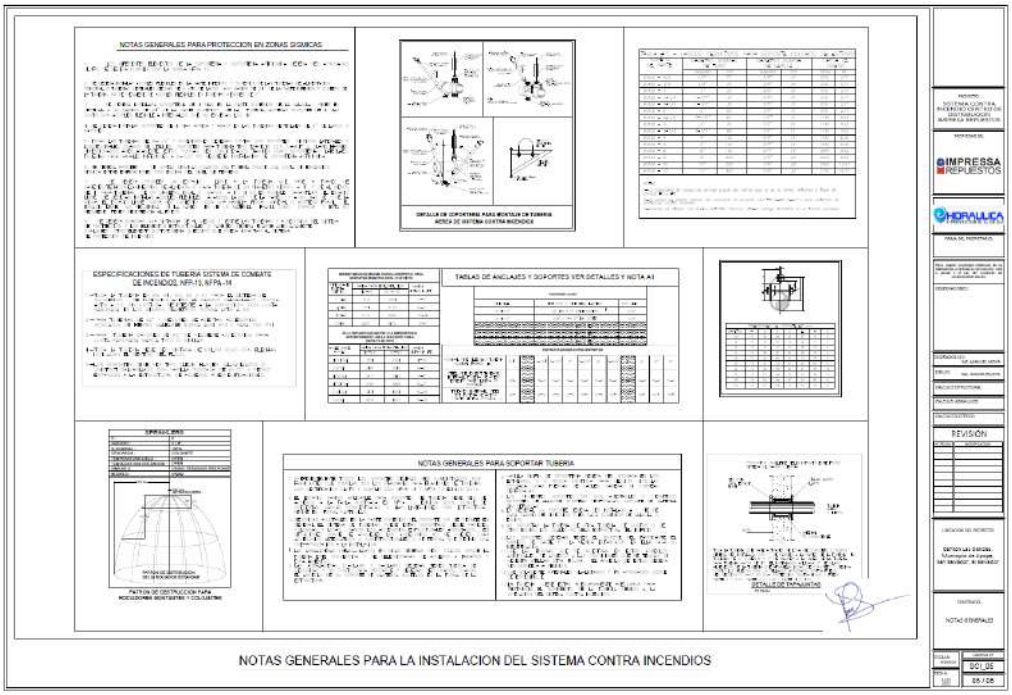
PLANO 58: SISTEMA CONTRA INCENDIOS: PLANO DE ESTACIÓN DE BOMBEO Y CISTERNA DE AGUA



PLANO 59: DETALLES DE INSTALACIÓN DE SISTEMA CONTRA INCENDIOS



PLANO 60: NOTAS GENERALES PARA LA INSTALACIÓN DEL SISTEMA CONTRA INCENDIOS



h. Estudio del Impacto Ambiental

Resolución MARN-NFA4-2024-R-1002-2024

El proyecto de construcción de bodega, promovido por la sociedad INTERNACIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, S. en C. de C.V., fue sometido a evaluación ambiental ante el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) de El Salvador. El proyecto está situado en: (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR. La propuesta consiste en el desarrollo de una plataforma logística que incluye la construcción de una bodega principal de 25,000 m², áreas de carga y descarga, edificaciones anexas, oficinas administrativas y plazas de estacionamiento, todo ello en un terreno de 63,734.50 m² con una huella proyectada de construcción de 47,788.66 m². El desarrollo será ejecutado en dos fases constructivas.

De acuerdo con el análisis técnico y ambiental realizado, el proyecto fue clasificado como de impacto ambiental potencial leve. Esta categorización se basa en la evaluación del Formulario Ambiental, los documentos anexos y el Dictamen Técnico emitido en noviembre de 2023. En consecuencia, y conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Medio Ambiente y el artículo 19 del Reglamento General, se concluyó que no se requiere la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental. Sin embargo, se otorgó la correspondiente viabilidad ambiental, condicionada al cumplimiento estricto de obligaciones específicas durante las fases de ejecución y operación del proyecto.

Desde el punto de vista de planificación territorial y ordenamiento urbano, el sitio del proyecto se encuentra dentro de las zonas designadas como “Zona de Protección y Restauración” y “Zona de Protección y Aprovechamiento”, conforme a lo estipulado por el Decreto Ejecutivo N.º 9, que establece las Directrices para la Zonificación Ambiental de la Región Noroccidental. A pesar de esta clasificación, se verificó que el proyecto cuenta con la factibilidad urbana y técnica

necesaria, sustentada en las siguientes resoluciones emitidas por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS): Resolución N.° 0433-2023 (Calificación del Lugar, 25 de mayo de 2023), Resolución N.° 0115-2023 (Línea de Construcción, 1 de junio de 2023) y Resolución N.° 0067-2023 (Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias, 20 de junio de 2023). Asimismo, el Distrito Municipal de Apopa, mediante constancia emitida el 30 de octubre de 2023, estableció la factibilidad para la recolección de residuos comunes generados por la operación del proyecto.

En cuanto al manejo de aguas residuales ordinarias, el proyecto contempla una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), diseñada con tecnología MBBR (Moving Bed Biofilm Reactor), bajo un sistema biológico aeróbico de alta eficiencia, con un caudal promedio de diseño de 0.23 litros por segundo. Esta planta deberá operar bajo los lineamientos establecidos en el documento "Directrices para la Administración, Operación y Mantenimiento de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales", aprobado mediante el Acuerdo N.° 132 (D.O. Tomo 443, Número 116, de fecha 19 de junio de 2024).

En cumplimiento de los requerimientos establecidos por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con fecha 21 de agosto de 2024 se emitió el requerimiento oficial para la suscripción de un convenio de compensación ambiental. En atención a dicho requerimiento, el 11 de noviembre de 2024 fue recibido en esta Cartera de Estado el documento que acredita la formalización del convenio de compensación ambiental entre la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) y la titular del proyecto.

El convenio fue debidamente suscrito el día 4 de octubre de 2024, y establece el compromiso económico por parte de la titular del proyecto para dar cumplimiento a las obligaciones de compensación ambiental derivadas de la ejecución del proyecto. El monto pactado asciende a TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO 57/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$31,988.57).

Este convenio constituye un instrumento obligatorio de cumplimiento y forma parte integral de las medidas de mitigación y responsabilidad ambiental asociadas al desarrollo del proyecto.

Durante la etapa de funcionamiento, el proyecto deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico Salvadoreño RTS 13.05.01:18, en lo referente a los parámetros de calidad de aguas residuales y manejo de lodos. Además, la gestión de residuos sólidos se regirá por la Ley de Gestión Integral de Residuos y Fomento al Reciclaje, con la implementación de un sistema documentado de separación, almacenamiento, recolección y disposición final.

El cumplimiento de la resolución ambiental otorgada queda sujeto a una serie de condiciones específicas, establecidas como obligaciones de cumplimiento obligatorio, que deben ser observadas de forma integral y verificable:

OBLIGACIONES DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO

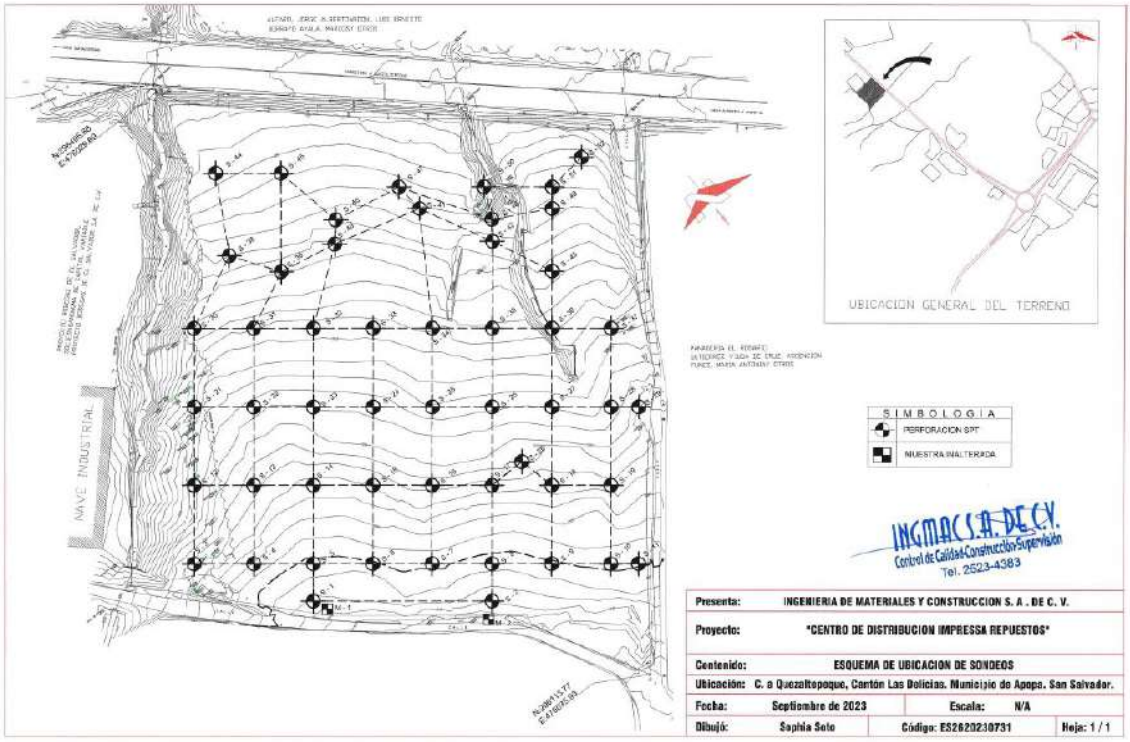
1. Ejecutar el proyecto conforme a lo establecido en el Formulario Ambiental y la Carpeta Técnica Adjunta.
2. Respetar el alcance aprobado, limitado a la construcción de una bodega de 25,000 m², edificaciones anexas y plazas de estacionamiento, sin modificar el área total del terreno de 63,734.50 m² ni la huella de 47,788.66 m².
3. Implementar obras adecuadas para el manejo y canalización de aguas lluvias, evitando afectaciones a propiedades vecinas.
4. Disponer adecuadamente los materiales provenientes de limpieza, descapote o movimiento de tierras, manteniendo un registro técnico de volúmenes y sitios de disposición.
5. Implementar planes de separación de residuos sólidos conforme a la Ley de Gestión Integral de Residuos y Fomento al Reciclaje, con documentación verificable.

6. Presentar análisis de laboratorio al MARN según los parámetros del RTS 13.05.01:18 para aguas residuales tratadas.
7. Instalar medidores de caudal en la entrada y salida del sistema de tratamiento de aguas residuales.
8. Realizar la limpieza anual de lodos sépticos mediante empresas autorizadas y contar con comprobantes de disposición final en sitios con permiso ambiental.
9. Tramitar y obtener el Permiso de Vertidos ante ASA para el caudal diario estimado de 48 m^3.
10. Operar la PTAR conforme al Acuerdo MARN No. 132 sobre operación y mantenimiento de sistemas de tratamiento.
11. Contar con el permiso de explotación del pozo de agua por parte de la Autoridad Salvadoreña del Agua si se utiliza como fuente de abastecimiento.
12. Mantener actualizado y documentado el sistema de separación de residuos sólidos en la etapa operativa del proyecto.
13. Asegurar que los contenedores de residuos estén cubiertos, ubicados en zonas adecuadas y con capacidad suficiente para los volúmenes generados.
14. Prevenir, atender y corregir cualquier impacto ambiental adverso no previsto durante la ejecución y operación del proyecto.
15. Realizar las correcciones técnicas que correspondan ante hallazgos de no conformidad, impactos no previstos o eventos ambientales imprevistos.
16. Entregar al Ministerio un informe de operación anual de acuerdo con el formato estándar del MARN.
17. Abstenerse de realizar ampliaciones, rehabilitaciones o reconversiones del proyecto sin aprobación previa del MARN mediante nueva resolución.

i. Estudio de Suelos

El estudio geotécnico fue ejecutado por la sociedad Ingeniería de Materiales y Construcción, S.A. de C.V., firma especializada que, desde su fundación, ha acumulado una sólida trayectoria en la prestación de servicios profesionales de consultoría y supervisión en el ámbito de la construcción de obras civiles. El levantamiento de campo correspondiente fue realizado en el mes de octubre de 2022.

Con base en dicho estudio, se presenta a continuación un resumen de la metodología empleada y de los principales hallazgos técnicos.



De acuerdo con el informe emitido, se llevaron a cabo ensayos de Penetración Estándar (SPT) mediante un total de 52 perforaciones, ejecutadas utilizando equipo motorizado de penetración. En el plano de planta que se adjunta, se ilustran gráficamente las ubicaciones específicas de cada perforación realizada en el sitio de estudio.

Del análisis de los resultados obtenidos en campo y laboratorio, se concluye que el área evaluada presenta una composición estratigráfica dominada por suelos finos de tipo limo arenoso, con variaciones de plasticidad y contenido orgánico. Se identificaron formaciones correspondientes a Limo Arenoso Orgánico (ML-OL), Limo Arenoso No Plástico (ML-NP), Arena Limosa No Plástica (SM-NP), Limo Arenoso de Baja Compresibilidad (ML), y Limo Arenoso con Finos Plásticos (ML-FP). Asimismo, se observaron intercalaciones de materiales granulares como Arena (SP) en ciertos sondeos, y Arena Pumítica (SP-SM) en zonas puntuales, principalmente en los sondeos 5, 6, 12, 20, 25, 34 y 43.

Los ensayos de laboratorio realizados para determinar el contenido de humedad natural del suelo, conforme a la norma ASTM S 2216, revelan un comportamiento generalizado de humedades elevadas. El promedio general fue de 32.8%, con registros máximos de hasta 56.1%, especialmente en los primeros metros de profundidad. Estas condiciones indican una alta saturación natural del suelo, lo cual debe ser considerado con especial atención en el diseño de las compactaciones, estabilidad de taludes y selección del sistema de cimentación.

Asimismo, se identificaron estratos con presencia de materia orgánica en todos los sondeos, extendiéndose desde la superficie hasta profundidades de 1.0 a 1.5 metros. La existencia de este tipo de suelos, considerados contaminados, requiere la ejecución de un descapote generalizado previo a cualquier obra de infraestructura. Por otro lado, no se registró presencia de ripio ni de nivel freático dentro del rango de profundidad de los sondeos, lo cual es una condición favorable para la ejecución de obras civiles.

Se observaron además estratos con baja resistencia a la penetración, particularmente en los primeros 3.0 a 4.5 metros de profundidad, lo cual indica la presencia de materiales blandos, sueltos o de baja capacidad portante. Este tipo de estratos fue reportado en la mayoría de los sondeos comprendidos entre el número 12 y el 52, lo que representa una condición geotécnica crítica que condiciona la profundidad mínima para el desplante de las cimentaciones.

Durante la ejecución de los sondeos también se documentaron condiciones de rechazo en profundidades que oscilaron entre los 4.0 y 13.0 metros, producto de la detención del avance de la cuchara muestreadora conforme a lo definido por la norma ASTM D1586. Este rechazo, interpretado como indicativo de la presencia de estratos densos o materiales competentes, resulta especialmente relevante para el diseño de elementos de cimentación profunda como pilotes o pilas de suelo-cemento, estableciendo profundidades de empotramiento técnico.

Para la determinación de las capacidades de carga admisibles del suelo, se aplicó la fórmula empírica propuesta por Parry (1977), considerando un asentamiento de 25 mm y un factor de seguridad de 3.0. Se utilizaron los valores corregidos de resistencia a la penetración estándar N160 , y en el caso de suelos finos, el N60, a fin de representar de forma precisa la resistencia del suelo a las cargas estructurales proyectadas. Las capacidades de carga se calcularon para una cimentación tipo de 1.0 metro de ancho, obteniendo resultados expresados en kg/cm^2.

Los valores obtenidos mostraron una amplia variabilidad, con capacidades muy bajas (menores a 0.5 kg/cm^2) en los primeros 1.5 metros debido a la presencia de suelos orgánicos, y capacidades significativamente mayores (superiores a 3.5 y hasta 4.0 kg/cm^2) a partir de los 4.5 metros, donde los materiales se presentan más densos y consolidados. Se identificaron zonas con PPC (Profundidad Posiblemente Competente) en varios de los sondeos, que deben ser verificadas en campo mediante ensayos de carga o penetración estática si se contemplan cimentaciones profundas.

En función de lo anterior, se concluye que las cimentaciones deben diseñarse tomando como base la profundidad y capacidad portante identificada en cada sector. Se recomienda especialmente validar los valores estimados con pruebas adicionales en aquellas zonas donde se requiera un alto grado de confiabilidad estructural. Finalmente, se sugiere al Diseñador Estructural realizar un bajado de cargas detallado por tipo de edificación y adoptar medidas de mejora del suelo

o cimentación profunda donde las condiciones lo exijan, garantizando así la seguridad y estabilidad del proyecto.

Con base en el estudio de mecánica de suelos realizado en el sitio del proyecto, se emiten las presentes recomendaciones técnicas con el objetivo de orientar adecuadamente el diseño de cimentaciones, la conformación de terrazas, los sistemas de drenaje y estabilización de taludes, así como los procesos de compactación del terreno. El total de sondeos realizados en el terreno fue de cincuenta y dos (52), ejecutados a profundidades variables según las condiciones encontradas en el subsuelo. La distancia promedio entre sondeos oscila entre los 30.0 metros y 40.0 metros en los casos más desfavorables. Debido a esta variabilidad, se recomienda que las soluciones de cimentación se definan por zonas específicas, con base en los resultados particulares de cada área. Asimismo, se hace énfasis en la necesidad de realizar un adecuado diseño de la terracería para alcanzar niveles de capacidad de carga aceptables, optimizando así los costos de cimentación.

En función de los resultados obtenidos, se recomienda al Diseñador Estructural realizar una revisión del bajado de cargas vivas y muertas, a fin de definir la solución de cimentación más adecuada. Para la zona de influencia comprendida entre el Sondeo 1 y el Sondeo 10, se recomienda implementar Pilas de Suelo-Cemento de sección transversal de 1.0 metro por 1.0 metro, alcanzando una profundidad total de 3.5 metros. Estas pilas deben compactarse empleando una mezcla de suelo-cemento con una proporción de 20 partes de suelo por 1 parte de cemento. El espesor de compactación deberá ser de 2.5 metros, conforme a lo establecido en el literal 8.4 del estudio. El nivel de desplante de las zapatas asociadas será de 1.0 metro. Para mejorar la eficiencia constructiva y evitar retrasos en obra, se permite el uso de Suelo Cemento Fluido (también denominado Lodocreto), cuyas especificaciones se describen en el literal 8.5. Este material debe alcanzar una resistencia mínima a la compresión de 7.0 kg/cm² a

los siete días de curado y debe elaborarse empleando cemento que cumpla con la norma ASTM C 1157 Tipo GU.

Sobre las pilas de suelo-cemento debe colocarse una viga de fundación, cuyo diseño estructural debe contemplar la totalidad de las cargas vivas y muertas que la estructura transmitirá al suelo. La cantidad de pilas necesarias será determinada por el Diseñador Estructural, tomando como referencia el mismo criterio utilizado en pilotes colados in situ. Cabe destacar que, en la zona de influencia del Sondeo 5, la profundidad recomendada de excavación es de 5.0 metros.

Para la zona comprendida entre el Sondeo 11 y el Sondeo 52, la recomendación también consiste en utilizar Pilas de Suelo-Cemento de 1.0 metro por 1.0 metro, pero en este caso, la profundidad de las pilas deberá alcanzar los 4.5 metros. Al igual que en el área anterior, se empleará una mezcla de suelo-cemento en proporción 20:1 y el espesor de compactación será de 3.5 metros. El nivel de desplante de la zapata también se establece en 1.0 metro, permitiéndose el uso de Suelo Cemento Fluido con resistencia de 7.0 kg/cm², preparado conforme a las especificaciones de la norma ASTM C 1157 Tipo GU.

En la zona del Sondeo 11, se identificó una condición atípica que sugiere la necesidad de implementar un sistema de cimentación profunda. En este sentido, se recomienda emplear pilotes, los cuales deben ser empotrados hasta alcanzar el estrato de rechazo, que se encontró entre los 10.0 metros y 13.0 metros de profundidad. Alternativamente, el Diseñador Estructural podrá optar por diseñar pilotes por fricción, en cuyo caso deberá garantizarse la adecuada transferencia de carga en el fuste del pilote. El diámetro propuesto para estos elementos es de 0.30 metros. El concreto utilizado deberá tener una resistencia característica de 210.0 kg/cm² a los 28 días. El acero de refuerzo deberá ser Grado 40. Durante el colado de los pilotes, se debe evitar la caída libre del concreto desde alturas mayores a 1.50 metros, por lo cual se deberá utilizar tubería de descarga para prevenir la segregación del material.

Para garantizar la estabilidad de los taludes durante y después de la ejecución de las obras, se recomienda realizar un Análisis de Estabilidad de Taludes. Como solución de estabilización se sugiere la construcción de Muros de Suelo Clavado (Soil Nailing), donde los clavos de acero perforen completamente la sección del talud y sean empotrados a una profundidad que asegure la estabilidad del sistema. Estos clavos deben instalarse utilizando brocas de diámetro entre 3 y 4 pulgadas. El tendón del anclaje puede tener un diámetro de entre ¾ y 1 pulgada. La lechada de cemento a emplear debe tener una resistencia mínima a la compresión de 210.0 kg/cm² a los 28 días.

Alternativamente, pueden implementarse muros de Lodocreto. En estos casos se recomienda una excavación de hasta 4.0 metros, seguida de compactación con suelo-cemento en proporción 20:1. La compactación debe realizarse en un espesor de 1.0 metro, resultando en una excavación final de 3.0 metros. En caso de requerirse pilotes, se emplearán los mismos criterios definidos para pilotes colados in situ. El Lodocreto debe tener una resistencia mínima de 7.0 kg/cm² a los 7 días, y debe ser preparado con cemento conforme a ASTM C 1157 Tipo GU. Todas las excavaciones para estos muros deben ampliarse 1.5 veces el ancho de la zapata o la solera de fundación.

También se contempla la opción de construir muros de mampostería de piedra, con una profundidad de cimentación de 4.0 metros. El mortero utilizado debe alcanzar una resistencia de 210.0 kg/cm² a los 28 días. Para la compactación de las zapatas en este sistema, también se permite el uso de Lodocreto bajo las especificaciones ya descritas.

Las recomendaciones establecidas hacen referencia a profundidades medidas desde el nivel del terreno natural. Se requiere un descapote inicial de entre 1.0 metro y 1.5 metros de profundidad. Una vez removida la capa vegetal y el suelo orgánico, deberá realizarse un corte adicional en el terreno de entre 2.0 metros y 3.0 metros de profundidad. Las terrazas resultantes deberán ser diseñadas para

alcanzar los estratos con capacidad de carga adecuada conforme a las Tablas 21.0 del estudio.

j. Resolución del Permiso de Construcción (ANEXO 1)

Resolución OPAMSS No. 0189-2024 | Fecha: 3 de febrero de 2025

El Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) resolvió otorgar el Permiso de Construcción correspondiente a la Fase 1 del proyecto de construcción de bodega, propiedad de la sociedad INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, S. EN C. DE C.V., situado en: (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR.

Este permiso fue emitido conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños (LDOTAMSS) y su Reglamento, así como el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones (RESESCO). La autorización técnica fue firmada electrónicamente por la Coordinadora del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano, Karla Noemí López Hernández, con delegación del Director Ejecutivo (según acuerdo de fecha 6 de enero de 2025), y por el Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano, José Eduardo García Rojas, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Firma Electrónica (LFE) y en el Artículo 19 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA). La resolución cuenta con validez legal por un período de cinco (5) años a partir de su emisión, conforme al Artículo VIII.34 del RLDOTAMSS.

El proyecto autorizado contempla una nave industrial, mezanine, edificaciones anexas, estacionamientos y patio de maniobras. El área del terreno es de 63,734.50 m², mientras que el área de construcción autorizada en esta primera fase asciende a 14,091.80 m², con 611.39 m² de muros de pantalla. Es importante mencionar que se ha recibido una modificación al permiso de construcción ante

la OPAMMSS (Resolución OPAMSS No. 0475-2025), cual amplía el área total de construcción autorizada hasta un total de 26,055.83 m².

La resolución se fundamenta en un conjunto de estudios técnicos y permisos sectoriales, entre los que se incluyen: estudio hidrológico e hidráulico (Ing. Roger Alexander Villeda), memorias de cálculo estructural e hidráulico (Ings. Mauricio Ernesto Martínez Díaz y Oscar Ernesto Pacheco Alas), opinión técnica de ASA sobre el dominio público hidráulico (ASA-ADPH-J0003-2024), y permisos de exploración y vertido de aguas residuales (ASA-PEXP-J0012-2024 y ASA-PVER-J0045-2024), así como la resolución ambiental MARN-NFA4-2024-R-1002-2024.

El permiso exige, además, la posterior presentación de una Resolución Favorable de Modificación, antes de poder recibir la obra, para incluir formalmente las obras de paso proyectadas sobre las quebradas El Puente Oscuro y El Paterno, cuya autorización deberá emitirse por parte de la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA). La OPAMSS aclara que dichas obras no se encuentran cubiertas por el permiso actual.

Durante la ejecución, se exige el control de calidad in situ por parte de un laboratorio de suelos certificado y la supervisión de un ingeniero civil estructural calificado, especialmente durante la instalación de Geopiers. Se establece que cualquier modificación en cimentaciones por hallazgos imprevistos en campo debe ser tramitada conforme al Artículo VIII.21 del RLDOTAMSS.

La infraestructura hidráulica del proyecto incluye dos sistemas de detención de aguas lluvias con descarga por gravedad al punto validado en la resolución de factibilidad 0067-2023. Las obras de canalización deben respetar la capacidad hidráulica mínima de los sistemas existentes en carretera SAL37N: 80" para la quebrada Puente Oscuro y 48" para El Paterno.

También se autoriza la construcción de un carril de acceso y salida a la red vial nacional, conforme a lo aprobado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP) bajo referencias MOP-VMOP-DGC-0191-2024 y 481-2024. Es responsabilidad del

titular ejecutar y mantener estas obras, así como las obras de paso existentes, garantizando su funcionamiento sin azolvamiento.

La resolución resalta múltiples observaciones técnicas específicas incluidas como notas en rojo en los planos, las cuales prevalecen sobre el resto de los documentos. Estas incluyen requisitos para la delimitación de la fase aprobada, la correcta compactación y calidad del relleno en zonas críticas, la capacidad hidráulica de canales, la ventilación de espacios interiores, el sistema de drenaje en muros y el uso de ventilación mecánica cuando aplique.

Toda modificación, ampliación o reconversión del proyecto debe ser previamente autorizada por OPAMSS y, en su caso, por el MARN mediante nuevo Formulario Ambiental. Se prohíbe expresamente la acumulación de escombros o materiales sobre la vía pública, así como la construcción fuera de los límites del terreno o de la línea de construcción definida.

El permiso responsabiliza al titular y al Director de Obra por cualquier daño ocasionado a propiedades colindantes, infraestructura pública o a la integridad del sistema hidráulico de las quebradas. Asimismo, se establece que toda ejecución deberá realizarse con delimitación física del proyecto y observando la normativa vigente de seguridad, materiales, responsabilidad profesional y recepción formal de obra, conforme al RESESCO y RLDOTAMSS.

Al finalizar el proyecto, tal como lo presenta dicho permiso, existe la obligación de solicitar a OPAMSS, la Recepción de Obra de Construcción, debiendo cumplir con los requisitos en la resolución del permiso de construcción, y presentar la documentación solicitada en el punto 22 del permiso de construcción, entre las cuales se encuentran:

- Resolución Favorable de la Modificación al Permiso de Construcción, cuando aplique.

- Bitácora del proceso constructivo, elaborada conforme a los artículos VIII.22 y VIII.30 del RLDOTAMSS.
- Certificación de Buena Obra del Director de Obra, indicando que todas las obras fueron construidas conforme a planos, diseños y notas técnicas, utilizando mano de obra calificada y materiales de buena calidad, cumpliendo con los requerimientos técnicos y garantizando la seguridad estructural y operativa del proyecto.
- Certificación de Buena Obra del Laboratorio de Geotecnia, confirmando que la ejecución de la terracería y relleno se realizó bajo supervisión y control técnico, atendiendo las recomendaciones del estudio de suelos, y que las fundaciones se apoyan sobre suelos con capacidad de carga adecuada desde el punto de vista geotécnico.
- Certificación de Buena Obra del responsable del área estructural, acreditando que el diseño y ejecución de todas las estructuras (nave industrial, muros de retención, sistemas de detención, etc.) fue conforme a la Norma Técnica de Cimentaciones y el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones (RESESCO), garantizando estabilidad estructural y geotécnica.
- Certificación del responsable del área hidráulica, indicando que el sistema hidráulico fue construido conforme a lo aprobado: dos sistemas de detención y canaletas verdes que descargan por gravedad hacia el punto de descarga validado en la Resolución de Factibilidad de Drenaje 0067-2023. Además, deberá incluir lineamientos para mantenimiento y limpieza del sistema hidráulico.
- Presentación de planos aprobados y certificación del cumplimiento de las medidas de seguridad emitida por el Cuerpo de Bomberos.

En conclusión, la obtención del permiso de construcción refleja el cumplimiento riguroso de las normativas urbanísticas, ambientales e hidráulicas aplicables, lo

cual respalda la viabilidad del proyecto y garantiza que su desarrollo se lleve a cabo de manera ordenada, segura y sostenible.

Resolución OPAMSS No. 0475-2025 | Fecha: 11 de febrero de 2026

El Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) resolvió otorgar la Modificación al Permiso de Construcción No. 0189-2024, correspondiente al proyecto denominado "CENTRO DE DISTRIBUCIÓN IMPRESSA REPUESTOS", en inmueble propiedad de INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, S.A. DE C.V., ubicado sobre el Km 17 ½ de la Autopista By Pass SAL37N, Porción 3-B, Cantón Las Delicias, Distrito de Apopa, Municipio de San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador.

Este permiso fue emitido con base en la documentación técnica y las siguientes autorizaciones sectoriales vigentes: Resolución Ambiental MARN-NFA4-2024-R-1002-2024 (15 de noviembre de 2024); Permiso de Exploración de Aguas Subterráneas ASA-PEXP-J0012-2024 (12 de abril de 2024); Permiso de Vertido de Aguas Residuales ASA-PVER-J0045-2024 (02 de diciembre de 2024); Opinión Técnica favorable sobre dominio público hidráulico ASA-ADPH-J0003-2024 (23 de octubre de 2024); Opinión Técnica sobre Quebrada El Puente Oscuro ASA-ADPH-J0012-2025 (28 de febrero de 2025); Resolución favorable para uso de dominio público hidráulico de Quebrada El Paterno ADPH/202510-14346 (16 de enero de 2026); y Resolución del MOP para construcción de carril de acceso y salida, referencias MOP-VMOP-DGC-0191-2024 y MOP-VMOP-DGC-481-2024. La autorización técnica fue firmada electrónicamente por el Coordinador del Departamento de Construcción y Desarrollo Urbano, José Eduardo García Rojas, con delegación del Director Ejecutivo (según acuerdo de fecha 5 de enero de 2026), y por la Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano, Susan Ivania Durán Saravia, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Firma Electrónica (LFE) y en el Artículo 19 de la Ley de Procedimientos

Administrativos (LPA). La resolución cuenta con validez legal por un período de cinco (5) años a partir de su emisión, conforme al Artículo VIII.34 del RLDOTAMSS.

La modificación autorizada en este permiso consiste únicamente en dos intervenciones: (1) la ampliación de 11,964.03 m² de la bodega denominada "Fase 1" del Permiso de Construcción No. 0189-2024, conectando los sistemas de agua potable, aguas lluvias, aguas negras y eléctrico al área ampliada conforme a las redes aprobadas en dicho permiso original, llevando el área total de construcción autorizada a 26,055.83 m²; y (2) la construcción de las obras de paso sobre el Dominio Público Hidráulico de las Quebradas El Puente Oscuro y El Paterno, conforme a las resoluciones ASA-ADPH-J0003-2024, ASA-ADPH-J0012-2025 y ADPH/202510-14346.

El permiso fue otorgado bajo la responsabilidad profesional de: Arq. María Eleonora Sol Herodier (A-2238), como tramitadora, directora de obra y responsable del diseño arquitectónico y urbano; Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández (IC-4842), en diseño estructural; Ing. Oscar Ernesto Pacheco Alas (IC-4689), en diseño hidráulico; e Ing. Jorge Antonio Martínez Gómez (IE-0134), en diseño eléctrico. La veracidad de la documentación y planos presentados es responsabilidad exclusiva de la Arq. Sol Herodier y del propietario del proyecto.

La resolución establece un conjunto de condiciones técnicas de estricto cumplimiento, indicadas mediante notas en rojo en los planos, las cuales prevalecen sobre el resto de la documentación. Entre las principales se encuentran: la obligatoriedad de contar con control y supervisión in situ por parte de un laboratorio de suelos y materiales y un profesional estructural calificado durante todo el proceso de cimentación y ejecución, conforme al Art. 66 del RESESCO; la provisión de áreas de esparcimiento y recreación para empleados y transportistas, conforme al Art. V.29 del RLDOTAMSS; la instalación de elementos de accesibilidad universal (huellas antideslizantes, doble pasamanos, rampas y baldosas podotáctiles), conforme a la NTS 11.69.01:14; la dotación de ventilación mecánica a la nave industrial según el Art. VI.25 del RLDOTAMSS; y la correcta

gestión de escorrentía superficial y sedimentos para evitar inundaciones y afectaciones a colindantes.

Las obras proyectadas sobre los dominios públicos hidráulicos de las Quebradas El Puente Oscuro y El Paterno quedan supeditadas al cumplimiento de las condiciones de estricto cumplimiento detalladas en las resoluciones de ASA y DOT. Cualquier cambio respecto a lo autorizado en dichas resoluciones requerirá nueva opinión técnica y la correspondiente modificación al permiso de construcción. Se mantienen vigentes todas las notas y condiciones del Permiso de Construcción No. 0189-2024, salvo lo expresamente modificado en esta resolución.

El Director de Obra tiene la responsabilidad específica de: notificar el inicio de obras conforme al Art. VIII.20 del RLDOTAMSS; suscribir en bitácora el cumplimiento de las notas en rojo; verificar la capacidad soportante de suelos; garantizar la seguridad humana durante la construcción de la calle marginal; mantener el sistema de drenaje limpio y funcional durante toda la construcción; gestionar adecuadamente el material de terracería y excavación para evitar azolvamiento de infraestructura hidráulica circundante; y atender denuncias o daños a colindantes de forma inmediata a costo del proyecto.

Al finalizar las obras autorizadas en esta modificación, deberá solicitarse a OPAMSS la Recepción de Obra, cumpliendo con lo establecido en el Permiso de Construcción No. 0189-2024, el RLDOTAMSS y presentando adicionalmente la siguiente documentación:

- Bitácora del proceso constructivo conforme a los Art. VIII.22 y VIII.30 del RLDOTAMSS, en formato tamaño carta, con hojas enumeradas y selladas por OPAMSS.
- Certificación del Cumplimiento de las Medidas de Seguridad contra incendios y planos aprobados por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador.

- Certificación de Buena Obra del laboratorio de suelos, confirmando cimentaciones en suelos de resistencia adecuada, compactaciones correctas y estabilidad geotécnica del proyecto integral.
- Certificación de Buena Obra del Director de Obra, acreditando que la construcción se ejecutó conforme a planos, diseños y normas del RESESCO, con mano de obra calificada, materiales de calidad y suelos mejorados según las recomendaciones del laboratorio de geotecnia.
- Certificación de Buena Obra del responsable del área estructural, acreditando cumplimiento del RESESCO, la Norma Técnica para Diseño por Sismo (NTDS) y la Norma Técnica para Diseño de Cimentaciones y Estabilidad de Taludes, garantizando la seguridad estructural del proyecto integral, incluyendo las obras de paso.
- Certificación de Buena Obra del responsable del área hidráulica, confirmando que las aguas lluvias de la ampliación fueron conectadas al sistema de drenaje aprobado en el Permiso No. 0189-2024, y que garantiza el correcto funcionamiento hidráulico de las obras de paso en las Quebradas El Puente Oscuro y El Paterno.
- Certificado de pruebas de calidad de soldadura y apriete de pernos en estructuras metálicas, extendido por empresa especializada en electromecánica.

5. ASPECTOS LEGALES

a. Mecanismo de adquisición del Inmueble

El Fondo de Titularización se integrará con un inmueble y se adquirirá posteriormente a la constitución del Fondo de Titularización y dentro del plazo señalado en el inciso segundo del artículo setenta y seis de la Ley de Titularización de Activos para la integración del Fondo, por lo que el Originador deberá responder por la legitimidad y la existencia de los derechos sobre los activos a titularizar hasta que se hubiere celebrado el contrato de transferencia de dicho activo.

Por lo tanto, la estructura legal del Fondo de Titularización no contempla la suscripción de un contrato de promesa de compraventa para la adquisición del inmueble pues se tiene diseñado un esquema legal de integración del Fondo de forma inmediata a la constitución del Fondo, sin necesitar un documento de promesa previo.

b. Propiedad del Inmueble

El inmueble se encuentra inscrito bajo la matrícula registral número 60426627-00000, a nombre de INTERNATIONAL NANKING GORUP Y COMPAÑÍA, Sociedad en Comandita de Capital Variable (INTERNATIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V.), quien ostenta el 100% del derecho de propiedad, conforme a lo establecido en la certificación extractada emitida con fecha 26 de febrero de 2026.

De acuerdo con dicha certificación, el inmueble no presenta gravámenes, restricciones, alertas ni presentaciones al momento de su emisión. Por tanto, se concluye que, según la información disponible y revisada, el inmueble se encuentra libre de derechos de usufructo, uso, habitación o cualquier otra condición que no haya sido expresamente señalada por el Centro Nacional de Registros de El Salvador

c. Certificación Extractada

A continuación, se adjunta la Certificación Extractada del Inmueble.

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: 06202600037920

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Certifica que: El Inmueble con Matrícula Nº 60426627-00000, de Naturaleza Rústica, con un área de 63734.5 metros cuadrados. Folio Activo. Situado en (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR; en cuanto a sus Derechos, le pertenece a:

1. INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE - INTERNATIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V. con un porcentaje de 100% de derecho de PROPIEDAD.

Gravámenes: No tiene

Restricción(es) del Inmueble: No tiene

Alerta(s) del Inmueble: No tiene

Presentaciones: No tiene

Es conforme con estos datos tomados de la Inscripción original con la cual se confrontó, y a solicitud de Ludina Adriana Navas Flores, se extiende la presente en el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador a las 11:16:59, del día veintiséis de febrero de dos mil veintiséis .

Derechos: $ 8.86

Registro de la Propiedad Raiz e Hipotecas
Centro Nacional de Registros
26/02/2026 11:16:59

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

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

A continuación, se detalla el estado de los permisos de construcción requeridos para el inicio de la obra. Se hace énfasis en que el permiso principal requerido es el de construcción. El resto son accesorios a este:

Permiso	Entidad Otorgante	Número de Resolución	Fecha de Otorgamiento
Permiso de Construcción	OPAMSS	0189-2024	3-2-2025
Modificación al Permiso de Construcción	OPAMSS	0475-2025	11-2-2026
Factibilidad de Servicio Eléctrico	AES	JO-040004-2024	8-04-2024
Factibilidad MIDES	MIDES	20241126-77	26-11-2024
Revisión Vial y Zonificación	OPAMSS	0011-2025	20-5-2025
Resolución Ambiental – Bajo Impacto – No Requiere Estudio	MARN	MARN-NFA4-2024-R-1002-2024	15-11-2024
Permiso de Explotación de Aguas Subterráneas	ASA	ASA-PEXP-J0012-2024	12-4-2024
Opinión Técnica Favorable – Quebradas El Paterno y Puente Oscuro	ASA	ASA-ADPH-J0003-2024	23-10-2024
Permiso de Vertido de Aguas Residuales	ASA	ASA-PVER-J0045-2024	2-12-2024
No Objeción Calle Marginal	MOP	MOP-VMOP-DGC-481-2024	13-9-2024
Recomposición Topográfica de Quebrada	Alcaldía Municipal de San Salvador Oeste	RE-110-2024	6-12-2024

El Paterno y Retiro de Quebrada Puente Oscuro			
Permiso de Depósito de Material de Descapote	Alcaldía Municipal de San Salvador Oeste	N/A	25-4-2025

e. Ficha Catastral

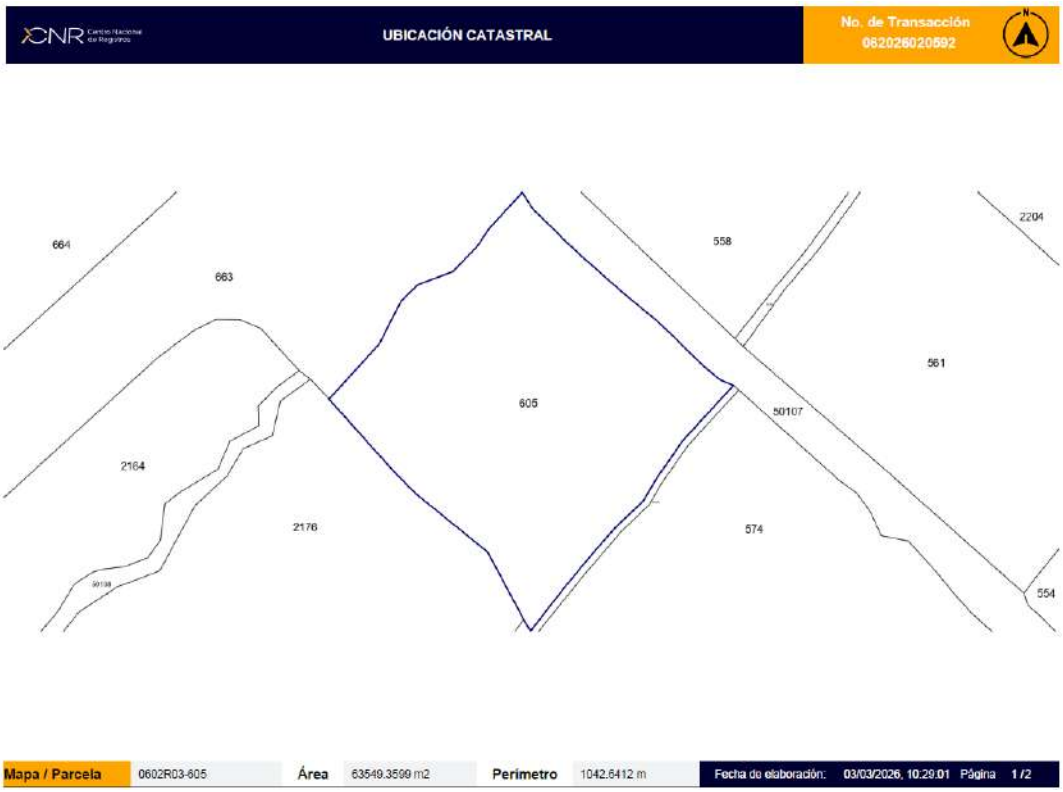
La ficha catastral correspondiente al terreno con matrícula 60426627-00000, se presenta a continuación.

CNR Centro Nacional de Registros	UBICACIÓN CATASTRAL			No. de Transacción 062026020592	
Mapa / Parcela	0602R03-605	**Área**	63549.3599 m2	**Perímetro**	1042.6412 m
Uso					
Matrícula / index / Propietario(s) según SIRyC	(60426627-00000)INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE - INTERNATIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V.				
Libro / ins y otros	SIRyC --> 24- ;				
Propietario / Poseedor / Ocupante					
Frentes					
Cta Alcaldía					
Dirección	CANTON LAS DELICIAS, NUMERO 3-B, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR				
Colindantes	0602R03(2176) ESCOBAR HERNANDEZ, GUILLERMO 0602R03(50107) 0602R03(50040) 0602R03(605) INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE - INTERNATIONAL NANKING GROUP Y Cia, S. en C. de C.V. 0602R03(663) PROYECTO BODEGAS DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE - PROYECTO BODEGAS DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.				
Antecedente Catastral	062023018929_1 en fecha: 27/04/23				
Otros datos	Categoria: 01; ESTA PARCELA HA SIDO ACTUALIZADA POR LA TRANSACCION 062023018929_1 LA FECHA 27-APR-23**********;				

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"

DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS
CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
03/03/2026 10:29:02

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



f. Informe de los Contratos Suscritos

El detalle de los principales contratos suscritos y pendientes de suscribir a la fecha se presenta a continuación:

Contrato	Proveedor	Estatus
Diseño y Arquitectura	León Sol Arquitectos	Firmado con International Nanking Group y Cia. S. en C. de C.V.
Construcción	PROTERSA S.A. de C.V.	A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de firma con International Nanking Group y Cia. S. en C. de C.V.
Supervisión	CIVILTECH Ingenieros S.A. de C.V.	A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de

		firma con International Nanking Group y Cia. S. en C. de C.V.
Administración	Pendiente	Pendiente
Arrendamiento	Impressa Repuestos, S.A. de C.V.	A la fecha de este informe, los términos y condiciones del contrato de arrendamiento a largo plazo se encuentran en negociación con el cliente.

La Titularizadora, conforme a su política de contratación de proveedores y en observancia del artículo 33 de las NDMC-20, requerirá al constructor lo siguiente:

a) Garantía de buen uso de anticipo: Esta garantía tiene como objetivo asegurar que los fondos entregados en concepto de anticipo serán efectivamente utilizados para la dotación y ejecución inicial del proyecto. La presentación de esta garantía será condición previa para que la Titularizadora realice el desembolso correspondiente.

b) Garantía de fiel cumplimiento: Mediante esta garantía se busca asegurar que el contratista cumplirá con todas las disposiciones estipuladas en el contrato, así como con la entrega del bien, obra o servicio contratado en las condiciones pactadas y a satisfacción plena.

c) Garantía de buena obra: Esta garantía tiene como fin garantizar que el contratista responderá por cualquier defecto o desperfecto atribuible a su ejecución, durante el plazo que se establezca en el contrato. El período de vigencia de esta garantía se contará a partir de la recepción definitiva de la obra.

d) Otras garantías que la Titularizadora considere necesarias para garantizar la finalización del proyecto: La Titularizadora podrá solicitar garantías adicionales,

según lo considere necesario, para proteger el adecuado desarrollo y conclusión del proyecto.

Conforme a lo dispuesto en el literal d) del artículo referido, en caso de que la Titularizadora identifique riesgos relevantes, podrá exigir garantías adicionales que contribuyan a resguardar la ejecución del proyecto y su cumplimiento.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

a. Determinación del Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio, conocido también como *Break Even Point (BEP)*, representa el nivel en el cual los ingresos generados por el proyecto son exactamente iguales a los costos operativos y financieros, sin generar utilidades ni pérdidas. En este umbral, se logra cubrir la totalidad de los gastos incurridos, constituyendo una referencia crítica para la evaluación financiera de cualquier inversión.

En el caso particular de este proyecto, dada la existencia de un contrato de arrendamiento a largo plazo que cubre el 100% del área arrendable de bodegas, la principal variable determinante para el análisis del punto de equilibrio es el precio mínimo de arrendamiento por metro cuadrado. Este corresponde al valor más bajo que puede establecerse por metro cuadrado sin comprometer la sostenibilidad financiera del proyecto.

Para determinar este precio mínimo, se ha utilizado como base el modelo financiero desarrollado para el proyecto, considerando sus supuestos actualizados y flujos proyectados. El análisis indica que el punto de equilibrio se alcanza con una reducción del 70.6% en el precio de arrendamiento por metro cuadrado, respecto al valor actualmente establecido en el modelo.

Esto implica que, incluso ante una disminución significativa del ingreso por metro cuadrado, el proyecto aún lograría cubrir sus costos totales sin incurrir en pérdidas.

A continuación, se detallan los resultados obtenidos en el análisis del punto de equilibrio:

Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC

Precio de alquiler por m2 de Equilibrio

	Alquiler Caso Base por m2	Alquiler Equilibrio por m2	Diferencia ($)	Diferencia (%)
Bodegas	$9.00	$2.64	-$6.36	-70.6%
Oficinas	$25.00	$7.33	-$17.67	-70.6%

	Total, Caso Base	Total, Equilibrio
Ingresos	$65,015,156	$19,058,084
Egresos	-$24,996,512	($19,058,084)
Excedente	$40,018,644	$0

Estado de Resultados	
INGRESOS	
Ingresos Alquileres	$16,600,113
Ingresos CAM	$2,457,971
Ingresos Financieros	$0
Otros ingresos	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$19,058,084**
GASTOS	
Gastos de Administración y Mantenimiento	($2,457,971)
Gastos Operativos	$0
Gastos Administrativos	($1,550,182)
Gastos del Fondo	($2,280,969)
Gastos Financieros	($12,768,963)
TOTAL DE EGRESOS	**($19,058,084)**

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

El precio de arrendamiento por metro cuadrado considerado en las proyecciones financieras del proyecto se sitúa por encima del precio de equilibrio determinado en el análisis. Esta situación es viable y sostenible gracias a la sólida demanda del mercado por espacios industriales y logísticos con las características que ofrece este desarrollo. La capacidad del proyecto para mantener tarifas superiores al umbral mínimo necesario para cubrir costos refuerza su viabilidad económica y contribuye a una estructura de ingresos estable y predecible. En consecuencia, el riesgo asumido por los inversionistas se mantiene en niveles bajos, respaldado por una demanda comprobada y un contrato de arrendamiento a largo plazo que garantiza flujos constantes de ingresos.

b. Período de Recuperación de la Inversión

El Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI), también denominado *payback* simple, corresponde al lapso requerido por el inversionista para recuperar el capital inicialmente aportado. Partiendo de un escenario conservador, se procedió a acumular el flujo de caja disponible para el inversionista, representado por los dividendos distribuidos conforme a la política establecida para el fondo de titularización.

$$FCF = EBITDA + \Delta Capital\ de\ Trabajo + \Delta CAPEX$$

A continuación, se presentan los resultados obtenidos:

FTIRTMAGIC

FCF del proyecto anual y acumulado (USD)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Flujo libre para inversionistas	($6,491,786)	$771,009	$379,734	$404,445	$359,437	$383,879
FCL inversionistas acumulado	($6,491,786)	($5,720,777)	($5,341,043)	($4,936,598)	($4,577,161)	($4,193,282)

	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Flujo libre para inversionistas	$408,118	$433,167	$458,028	$483,706	$509,206	$535,530
FCL inversionistas acumulado	($3,785,163)	($3,351,997)	($2,893,969)	($2,410,262)	($1,901,056)	($1,365,526)

	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Flujo libre para inversionistas	$561,684	$588,670	$615,994	$643,660	$671,671	$700,032
FCL inversionistas acumulado	($803,842)	($215,172)	$400,823	$1,044,482	$1,716,153	$2,416,186

	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Flujo libre para inversionistas	$728,748	$757,823	$1,749,379	$2,259,981	$2,290,159	$2,320,715
FCL inversionistas acumulado	$3,144,934	$3,902,757	$5,652,136	$7,912,116	$10,202,275	$12,522,990

	2050	2051
Flujo libre para inversionistas	$2,351,653	$27,808,332
FCL inversionistas acumulado	$14,874,643	$42,682,975

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

Para el escenario base se observa un payback de 15 años. En los escenarios optimista y pesimista (ver apartado c., Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos) el payback calculado es de 13 años y 26 años respectivamente.

c. Análisis de Sensibilidad y Escenarios Alternativos

El modelo financiero que sustenta la presente estructuración incorpora un análisis de sensibilidad diseñado para capturar la variabilidad de los principales factores de riesgo que inciden sobre la recuperación del capital invertido por los accionistas. Dado que se trata de un activo único —una bodega logística de 16,400 m² arrendables complementada con 600 m² de oficinas corporativas—, la mayor parte de los ingresos del proyecto depende directamente de la correcta absorción de metros arrendables y del nivel de los cánones por metro cuadrado alcanzados en el mercado. Adicionalmente, variables como el porcentaje de gastos comunes recuperables (CAM), la indexación anual de los contratos, el sobrecosto en la etapa constructiva y la tasa de fondeo a la que se cierre la deuda de largo plazo, constituyen determinantes críticos en el comportamiento del flujo de caja disponible para el inversionista.

	Escenarios		
	Pesimista	Caso Base	Optimista
Canon de Bodegas por m2	$6.25	$9.00	$9.50
Canon de Oficinas por m2	$15.00	$25.00	$26.00
Aumento Anual del Canon	0.00%	1.25%	1.50%
Sobrecosto de Construcción	10%	0%	0%
Tasa de la Deuda	9.50%	7.20%	7.15%

Con el fin de aislar estos riesgos, se definieron tres escenarios de referencia: Pesimista, Base y Optimista. El escenario Base refleja condiciones conservadoras que se alinean con las referencias actuales del mercado salvadoreño para bodegas logísticas clase "A" con equipamiento y de gran escala, incorporando un canon de bodegas de 9.00 US$/m² y de oficinas de 25 US$/m², y un incremento anual moderado de 1.50%. Bajo este supuesto no se consideran sobrecostos de construcción y se asume una tasa de deuda de 7.20%, consistente con las condiciones de financiamiento observadas en la carta indicativa bancaria obtenida por el Originador. El escenario Pesimista, en contraste, supone cánones significativamente reducidos (6.25 US$/m² en bodegas y 15 US$/m² en oficinas), ausencia de incrementos anuales, un sobrecosto del 10% en el costo de la construcción y un financiamiento a 9.50%. Este escenario busca representar un choque severo en precios de arrendamiento y condiciones crediticias que, aunque poco probable en su totalidad, permite estimar el impacto de situaciones de estrés extremo. Finalmente, el escenario Optimista incorpora cánones más elevados (9.50 US$/m² en bodegas y 26.00 US$/m² en oficinas), incrementos de canon de 1.5% anual, y una tasa de deuda más favorable de 7.15%, reflejando circunstancias de mercado más favorables y un entorno crediticio propicio.

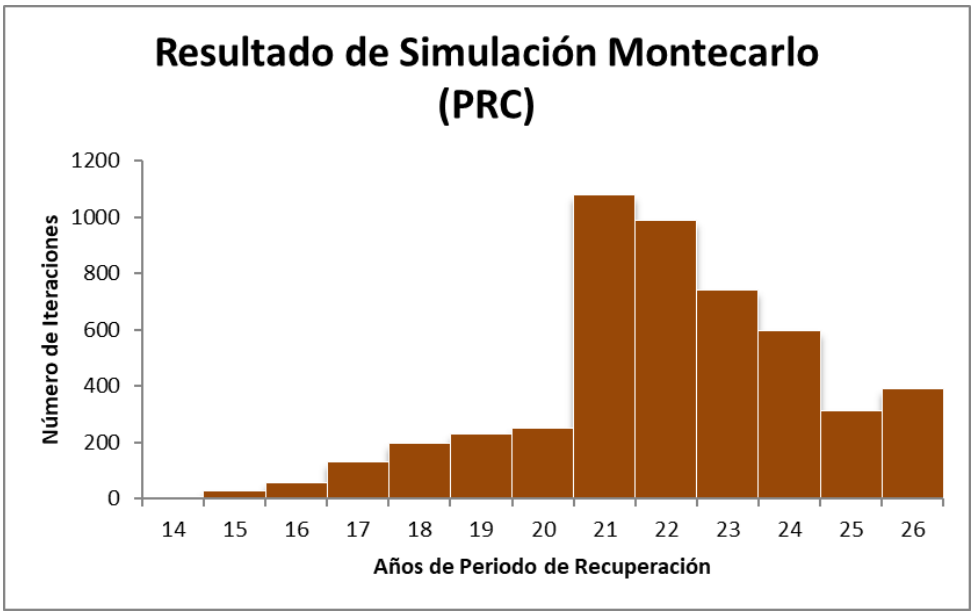
Metodología de simulación y definición del PRC

El análisis de sensibilidad se complementó con una simulación de Monte Carlo de 5,000 iteraciones, lo que permitió evaluar el comportamiento del modelo bajo un amplio espectro de combinaciones posibles de las variables críticas. A cada variable se le asignó una distribución de probabilidad: para los cánones,

incremento anual y tasa de deuda se utilizaron distribuciones triangulares delimitadas entre los valores pesimistas y optimistas, mientras que el sobrecosto de construcción se modeló de manera discreta entre 0% y 10%. Con ello, en cada iteración se generó un set único de supuestos, se recalcularon los ingresos y egresos del proyecto, y se determinó el punto de recuperación del capital del inversionista (PRC).

El PRC se definió como el número de años requeridos para que la suma acumulada de los flujos de caja netos al accionista (después del servicio de deuda y los gastos operativos no trasladables) alcanzara el monto de equity aportado al inicio. Es decir, representa el horizonte temporal a partir del cual el inversionista comienza a generar rendimientos netos sobre su capital, habiendo recuperado ya el 100% del principal desembolsado. Esta métrica es crítica para evaluar la conveniencia de la inversión, ya que sintetiza la velocidad de retorno del capital frente a los riesgos asumidos.

Resultados de la simulación



Los resultados de la simulación mostraron que el PRC promedio (media) se ubica en 22 años, mientras que la mediana (P50) coincide en el mismo valor, lo que

indica que la distribución es relativamente cargada en torno a su centro, coincidiendo con los años inmediatamente posteriores a la amortización total del crédito de construcción. El rango total de resultados oscila entre 14 años como mínimo y 26 años como máximo, revelando que, en condiciones muy favorables o adversas, los tiempos de recuperación experimentan una variación significativa hacia las colas de la distribución. La desviación estándar, de 2.30 años, evidencia una dispersión moderada, mientras que la asimetría negativa de 0.44 confirma una ligera tendencia hacia escenarios con mayores plazos de recuperación, principalmente ocasionados por supuestos de cánones bajos o tasas de deuda elevadas. La curtosis de 3.30 sugiere colas más pesadas que en una distribución normal, reflejo de la probabilidad de ocurrencia de eventos extremos asociados al sobrecosto constructivo y a condiciones crediticias desfavorables.

Percentil	Años de Recuperación
0%	14
5%	18
10%	19
15%	20
20%	21
25%	21
30%	21
35%	21
40%	22
45%	22
50%	22
55%	22
60%	23
65%	23
70%	23
75%	24
80%	24
85%	24
90%	25
95%	26
100%	26

El análisis de percentiles aporta un marco de interpretación más claro: en el percentil 5% (P5) el PRC se ubica en 14 años, lo que significa que, en los escenarios más favorables, el inversionista logra recuperar su capital en un plazo relativamente corto. En contraste, el percentil 95% (P95) alcanza los 26 años, representando el límite superior bajo condiciones de estrés severo. Entre estos dos extremos, el rango más probable de recuperación —concentrado entre 21 y 24 años— contiene la mayor densidad de observaciones, como lo demuestra el histograma de la simulación. Este patrón confirma que, para la mayoría de las combinaciones de variables, la recuperación del capital ocurre en torno a los 22 años, con baja probabilidad de extenderse más allá de 26.

Interpretación y conclusiones

En términos prácticos, los resultados indican que el proyecto ofrece una recuperación robusta del capital dentro de un horizonte de 21-24 años, con márgenes de seguridad que aseguran que, aun bajo supuestos pesimistas, el capital no se vería comprometido más allá de 26 años. Bajo escenarios optimistas, la recuperación se adelanta hacia los 18–21 años, generando un atractivo adicional para los inversionistas al reducir el tiempo en el que comienzan a percibir retornos netos.

Se observa que las variables con mayor impacto en la variabilidad del PRC son:

1. El canon de bodegas, por su peso predominante en los ingresos totales del proyecto.
2. La tasa de deuda, cuyo aumento afecta directamente la capacidad de generación de flujo neto.
3. El sobrecosto de construcción, que incrementa el capital a recuperar y prolonga el horizonte de retorno.

La combinación de estas tres variables explica la mayor parte de la dispersión observada en la simulación. Por ello, la gestión estratégica de precios de arrendamiento, la negociación favorable de condiciones de financiamiento y el

control riguroso de costos en la fase constructiva constituyen elementos esenciales para asegurar un PRC competitivo.

En conclusión, el análisis confirma que la estructura financiera propuesta es capaz de sostener la recuperación del capital dentro de parámetros aceptables para inversionistas institucionales, incluso en escenarios de estrés. La concentración estadística en torno a los 22 años otorga certidumbre al horizonte de recuperación, mientras que la existencia de un rango estrecho entre P5 y P95 proporciona confianza en la resiliencia del proyecto frente a choques macroeconómicos o sectoriales.

d. Presupuesto Técnico del Proyecto y Presupuesto de Construcción

La inversión requerida para el desarrollo del Proyecto Logístico se estima en USD 21,650,000. Este monto comprende la totalidad de las partidas necesarias para su ejecución y puesta en marcha, incluyendo la adquisición del terreno, diseño, planos y permisos, costos de edificación (obra civil, mano de obra y equipamiento), gastos del Fondo de Titularización, costos financieros y otros conceptos complementarios indispensables para la operación del proyecto.

A continuación, se presenta el desglose de partidas consideradas dentro del monto de inversión:

PARTIDAS DE COSTO	MONTO
+ Terreno	$3,001,454
+ Planos y permisos	$404,834
+ Edificaciones e infraestructura	$16,911,367
= Presupuesto del Proyecto	$20,317,655
+ Intereses en el periodo de construcción	$695,615
+ Comisiones bancarias	$33,448
= Valor de Proyecto	$21,046,718
+ Capital de trabajo neto	$603,282
= VALOR TOTAL DE LA INVERSIÓN	**$21,650,000**

e. Ofertas y/o Subcontratos Considerados en el Presupuesto

Para el proyecto de construcción de bodega, se tienen negociados los siguientes contratos y subcontratos, que se han incluido en el presupuesto de "Edificaciones e infraestructura" antes expuesto:

Rubro	Empresa Responsabe	Presupuesto
Terracería	Construequipos S.A. de C.V.	$ 2,180,440
Geopiers	GEOCIMTEC, S.A. de C.V.	$ 48,662
Obra Gris y Edificaciones	PROTERSA, S.A. de C.V.	$ 4,021,279
Obra metálica	PREFIN S.A. de C.V.	$ 3,024,434
Cubierta de Techo	PREFIN S.A. de C.V.	$ 521,612
Instalaciones eléctricas	DYCOEL, S.A. de C.V.	$ 1,357,518
Pozo de Agua Potable	Hidrotec - Daho Pozos	$ 112,237
Vidrio	Alu-Arq, Aluminio y Diseño Arquitectónico S.A. de C.V.	$ 31,487
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales	Dureco de El Salvador, S.A. de C.V.	$ 35,958
Pisos	Equipos Especiales S.A. de C.V.	$ 1,452,500
Topografía	Topodron S.A. de C.V.	$ 58,139
Laboratorio de Suelos y Materiales	ICIA, S.A. de C.V.	$ 29,154
Supervisión	CIVILTECH Ingenieros S.A. de C.V.	$ 202,800

f. Programa de la Obra y Plan de Inversión

El proyecto de construcción de bodega tiene una duración estimada de construcción de 14 meses, iniciando en diciembre de 2025 y concluyendo el proceso en enero del 2027. A continuación, se presenta el presupuesto de ejecución de obra por mes:

	dic.-25	ene.-26	feb.-26	mar.-26	abr.-26
Total, Construcción	$5,581,964	$1,461,664	$617,214	$1,529,444	$1,426,919
Construcción Acumulada	$5,581,964	$7,043,628	$7,660,842	$9,190,286	$10,617,206

	$46,173	$46,203	$46,234	$46,265	$46,295
Total, Construcción	$787,167	$747,617	$883,642	$956,838	$872,597
Construcción Acumulada	$11,404,372	$12,151,989	$13,035,631	$13,992,469	$14,865,065

	$46,326	$46,356	$46,387	$46,418
Total, Construcción	$634,112	$781,405	$495,033	$135,752
Construcción Acumulada	$15,499,177	$16,280,582	$16,775,615	$16,911,367

Fuente: Elaboración propia con base a información proporcionada por International Nanking Group y Cia., S. en C. de C.V.

g. Proyecciones de Arrendamiento

Dentro del escenario base contemplado en las proyecciones financieras se considera el arrendamiento de una bodega logística de 16,400 m² complementada con 600 m² de oficinas corporativas, lo cual es equivalente a un área arrendable bruta (GLA) de 17,000 m².

Actualmente, se cuenta con negociaciones y entendimiento mutuo con un arrendante de largo plazo, quien ocupará el 100% del área útil del proyecto. Los términos y condiciones acordados son los siguientes:

- Canon de $9.00/m² para la bodega logística
- Canon de $9.00/m² para el espacio de oficinas
- Incremento de canon de 1.25% anual.

Estos supuestos se han ocupado para proyectar los ingresos de arrendamiento del proyecto, dado que el contrato de arrendamiento se firmará a largo plazo (10 años forzosos, y 10 años más mediante renovación automática), abarcando la gran mayoría de la vida del Fondo.

h. Proyecciones de Ingresos

Los ingresos recurrentes del proyecto provienen del arrendamiento total del área de bodega logística y del espacio de oficinas, así como de la cuota de mantenimiento (CAM). Estos ingresos se calculan con base en los cánones por metro cuadrado pactados con el arrendatario y en la cuota de mantenimiento correspondiente, actualmente estimada en 15% del canon mensual por m². A continuación, se presenta el detalle de los cánones promedio por tipo de área, las cuotas de mantenimiento y los ingresos totales, bajo el supuesto de una ocupación del 100%.

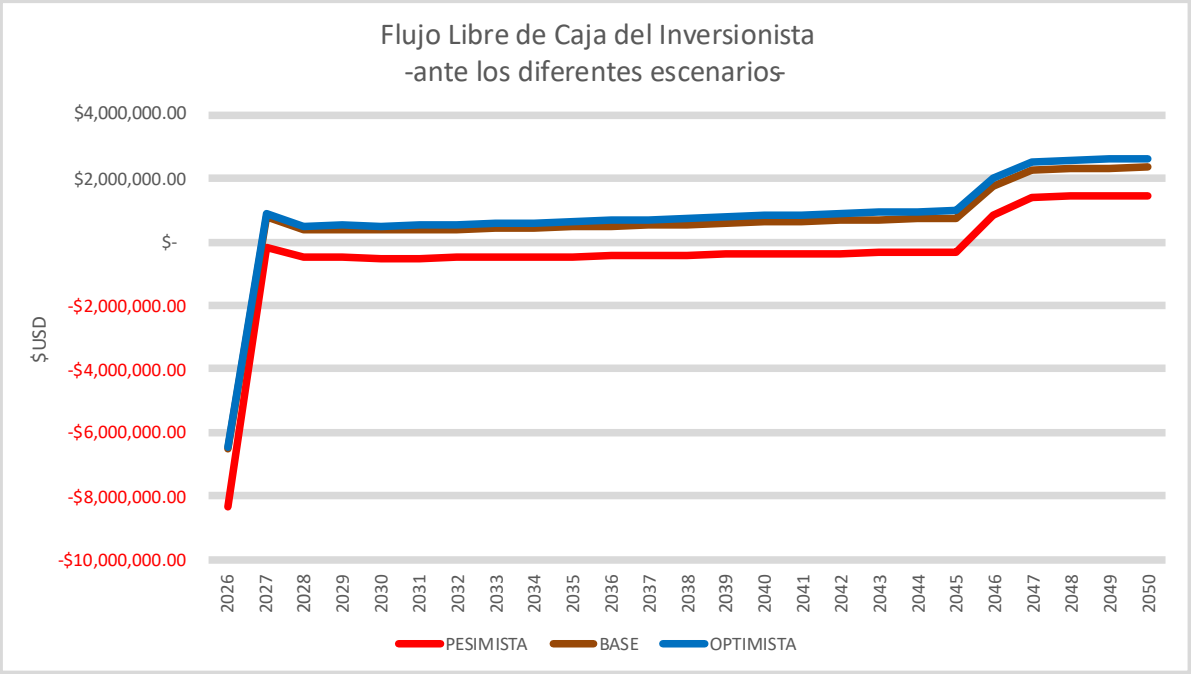
Tipo de Espacio	Área m2	Canon/m2	CAM/m2	Ingreso Mensual Rentas	Ingreso Mensual CAM	**Total, Ingresos Mensuales**
Bodegas	16,400.00	$9.00	$1.35	$147,600.00	$22,140.00	$169,740.00
Oficinas	600.00	$25.00	$3.75	$15,000.00	$2,250.00	$17,250.00
Total	17,000.00	$9.56	$1.43	$162,600.00	$24,390.00	**$186,990.00**

Para las proyecciones financieras del proyecto se adopta, como supuesto base, un crecimiento de los cánones mensuales por metro cuadrado de 1.25% anual a partir del segundo año de operaciones. La sensibilización de ingresos se estructura tomando como variable clave el canon por m² de cada tipología (bodegas y oficinas) y un ajuste porcentual anual. Con ello, se evalúa la resiliencia del flujo frente a variaciones razonables de precio, manteniendo constantes las demás hipótesis operativas y contractuales, y permitiendo comparar el desempeño relativo de los escenarios en el horizonte de proyección.

En el escenario conservador, se sostienen los valores pactados con el futuro arrendatario –US$ 9.00/m² para bodegas y US$ 25.00/m² para oficinas– conforme a las condiciones ya negociadas; en este caso, el ajuste sigue siendo 1.25% anual desde el año 2. El escenario optimista incorpora una mejora de precios a US$ 9.50/m² (bodegas) y US$ 26.00/m² (oficinas), junto con un aumento del ajuste anual a 1.5%, reflejando una mayor fortaleza de demanda y capacidad de captura de renta. Por su parte, el escenario pesimista modela un shock significativo de mercado, reduciendo los cánones a US$ 6.25/m² (bodegas) y US$ 15.00/m² (oficinas) y eliminando cualquier incremento anual, con el fin de medir el impacto de una compresión abrupta de precios sobre la generación de ingresos.

Comparación de Ingresos

Teniendo en cuenta los escenarios descritos previamente, se observan los siguientes resultados en cuanto a las proyecciones de ingresos durante el horizonte proyectado:



i. Proyecciones de Costos y Gastos

Para las proyecciones financieras se incorporan todos los costos y gastos vinculados a la operación del proyecto, incluyendo la inversión de construcción del proyecto, mantenimiento, administración, operación y los desembolsos asociados al proceso de titularización. Estos rubros se modelan de forma integral para reflejar el comportamiento real del flujo de caja del activo durante su vida útil.

Los parámetros de gasto se mantienen constantes en los distintos escenarios, dado que existen cotizaciones y ofertas de proveedores que establecen con

claridad los términos y condiciones de los servicios a contratar. A continuación, se presenta el detalle de los gastos específicos vinculados al proceso de titularización.

Detalle	Costo	Frecuencia	Comentario
Titularizacion RICORP			
Comisión por Estructuración	0.60%	1 vez	Sobre el valor Total y final del proyecto. Esta comisión se causará y será pagada al momento de la primera colocación.
Monto Fijo Comisión por Administración durante Construcción	$3,500	Mensual	Equivalente a $42,000 anuales. A partir del momento de la primera colocación y hasta la cancelación del Fondo de Titularización.
Monto Fijo Comisión por Administración durante Operación	$5,000	Mensual	Equivalente a $60,000 anuales. 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, S.A. 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, S.A. al momento de la finalización anticipada de los servicios de administración.
Comercialización			
Prospectos y Certificados	$0	1 vez	Costo aproximado
Publicación Oferta Pública	$0	1 vez	Costo aproximado por colocación
Calificación de Riesgo:			
Calificador de Riesgo	$10,500	Año 1	Costo aproximado
	$10,500	Anual	
Costos Directos Fondo de Titularización			
Representante de Tenedores	$10,000	Anual	Costo aproximado
RTV Incremento cada 2 años hasta un máximo de $13,000	$500	Cada 2 años	
Publicaciones de estados financieros	$0	Anual	Costo aproximado
Auditor Externo y Fiscal	$5,000	Anual	Costo aproximado (Hasta $5,000). El primer año se contará únicamente con auditor externo, por un monto de $4,000.
Auditorías Adicionales (solo si son requeridas, no son recurrentes)	$250	NA	Serán con cargo al Fondo de Titularización los costos de las auditorías que son requeridas por autoridades administrativas y/o requerimientos normativos, pagaderas por hasta la cantidad de doscientos cincuenta dólares mensuales.
Perito valuador de los activos	$7,500	Año 1-2	Monto por hasta $7,500
	$2,650	Año 3-26	Costo aproximado
Costos Legales y Otros			
Servicios Legales y Notariales	$7,500	1 vez	Pagadera al momento de la primera colocación.
Legalizacion de Folios	$75	Anual	Costo aproximado
Papeleria y otros Varios	$500	Anual	Costo aproximado
Comisiones Puesto de Bolsa			
Inscripción Emisión por la Casa Corredora	$1,000	1 vez	
Casa Corredora de Bolsa (Mercado Primario)	0.10000%	1 vez	Sobre el monto colocado.
Comisiones Bolsa de Valores El Salvador			
Bolsa de Valores (Colocación en el Mercado Primario)	0.14125%	1 vez	Sobre el monto colocado.
Costos Central de Depósito de Valores			
Depósito Inicial de Valores	0.0339%	1 vez	Sobre el monto colocado, con un monto maximo de $750 por tramo/serie a colocar.
Depósito de Inicial de Documentos	0.00050%	1 vez	Sobre el valor de los contratos, con un mínimo de $1.
Retiro de Documentos	0.00500%	1 vez	Sobre el valor de los contratos.
Servicios de Custodia	0.0008%	Mensual	Sobre el valor de los contratos.
Comisión por Transferencia entre cuentas	0.00113%	1 vez	Sobre el monto colocado de la emisión.
Comisión por pago de dividendos	0.048%	Cada pago	Sobre el monto de dividendos efectivamente pagados.
Emisión de constancias y estado de cuentas	$120	Anual	Costo aproximado

Adicionalmente, se presenta la tendencia anual de los egresos del proyecto.

2026	2027	2028	2029	2030	2031
$262,687	$152,644	$152,248	$152,231	$152,564	$152,567

2032	2033	2034	2035	2036	2037
$153,078	$153,090	$153,602	$153,614	$154,126	$154,139

2038	2039	2040	2041	2042	2043
$485,362	$489,509	$493,707	$497,958	$502,262	$506,620

2044	2045	2046	2047	2048	2049
$511,032	$515,500	$520,312	$525,299	$529,937	$534,632

2050	2051
$539,386	$544,370

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

j. Flujos de Inversión y Rentabilidad

A continuación, se presenta el flujo de caja libre de los inversionistas por año, detallado por escenario:

	Pesimista	Base	Optimista
2026	-$8,348,485.12	-$6,491,786.27	-$6,488,190.80
2027	-$156,826.18	$771,009.49	$883,810.24
2028	-$499,827.97	$379,733.57	$497,016.78
2029	-$486,314.17	$404,444.90	$528,325.29
2030	-$520,619.27	$359,437.16	$485,840.23
2031	-$507,308.39	$383,879.29	$516,986.57
2032	-$494,364.39	$408,118.46	$548,091.01
2033	-$480,785.96	$433,166.64	$580,169.28
2034	-$467,571.74	$458,028.16	$612,228.97
2035	-$453,720.37	$483,706.47	$645,276.81
2036	-$440,230.50	$509,206.00	$678,320.62
2037	-$426,100.72	$535,530.29	$712,367.35
2038	-$412,329.65	$561,683.88	$746,425.03
2039	-$397,915.87	$588,670.41	$781,500.83
2040	-$383,357.95	$615,994.27	$817,102.78
2041	-$368,654.45	$643,659.69	$853,238.77
2042	-$353,803.91	$671,670.95	$889,916.81
2043	-$338,804.87	$700,032.36	$927,145.03

2044	-$323,655.84	$728,748.29	$964,931.69
2045	-$308,355.32	$757,823.18	$1,003,285.16
2046	$837,717.35	$1,749,378.62	$2,000,819.30
2047	$1,418,634.98	$2,259,980.59	$2,519,372.77
2048	$1,434,399.12	$2,290,158.98	$2,559,477.67
2049	$1,450,320.91	$2,320,714.88	$2,600,184.41
2050	$1,466,401.91	$2,351,652.72	$2,641,501.75

TIR	2.82%	10.50%	11.92%

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

Cálculo del WACC del proyecto

El WACC (Weighted Average Cost of Capital) es la tasa que refleja el costo promedio ponderado de las fuentes de financiamiento de un proyecto o empresa. Integra el costo de la deuda (ajustado por el beneficio fiscal de los intereses, cuando aplica) y el costo del capital propio, ponderados según su participación relativa en la estructura de capital. En la práctica, el WACC se utiliza como tasa de descuento para valorar flujos de caja y como tasa mínima exigida para comparar la rentabilidad de una inversión frente a su costo de oportunidad: una inversión se considera atractiva si su TIR supera al WACC. A continuación, se presenta el cálculo utilizado para obtener el WACC del proyecto.

$$WACC = \frac{E}{D+E} K_E + \frac{D}{D+E} K_D$$

Bono del Tesoro, EE. UU. (30 años)	4.72%
Eurobono El Salvador 2050	8.05%
Spread	**3.34%**

Prima por riesgo país ES	6.47%
Beta desapalancado	0.37
Prima por riesgo de mercado	4.21%
Prima por riesgo de capital	10.68%
Costo de capital	**11.96%**

Costo neto de deuda	**7.20%**

% capital	**31.6%**
% deuda	**68.4%**

WACC	**8.71%**

Las variables de prima por riesgo país, prima por riesgo de capital y beta desapalancado para la industria de desarrollo inmobiliario se tomaron de bases de datos públicas actualizadas a junio de 2025 por la NYU Stern School of Business y el Dr. Aswath Damodaran. Adicionalmente, se utilizaron las cotizaciones del Eurobono SV 2050 publicadas por SGB Casa Corredora de Bolsa con fecha 13 de noviembre de 2025, así como el precio del Bono del Tesoro de EE. UU. a 30 años consultado en CNBC para ese mismo periodo.

La información sobre la estructura de financiamiento del proyecto proviene de Ricorp Titularizadora, mientras que el costo del financiamiento se fijó conforme a los términos y condiciones proporcionados por el Banco de América Central, S. A. (BAC) para International Nanking Group y Cía., S. en C. de C. V..

Como resultado de este análisis, se confirma que el WACC estimado en 8.71% y la TIR del proyecto de 10.50% en el escenario base evidencian que la rentabilidad esperada supera el costo promedio ponderado de capital, lo que respalda la viabilidad y conveniencia económica de la inversión.

k. Avalúo de los Inmuebles

El proyecto será desarrollado en un inmueble situado en: (PORCIÓN DESMEMBRADA N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de LAS

DELICIAS, APOPA, SAN SALVADOR OESTE, SAN SALVADOR, y cuenta con una extensión superficial de 63,734.50 m². A continuación, se expone el resultado del avalúo:

- Se presentó un informe de avalúo con fecha 1 de diciembre de 2025, para el inmueble con matrícula 60246627-000000, elaborado por el ingeniero Carlos Manuel Hernández Vásquez, perito valuador inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF), con número de inscripción PV02062010 y número de asiento registral PV-0164-2011.
- El avalúo otorga un valor de mercado del inmueble de US $3,001,454.00.

CUADRO CONCLUSION DE VALORES					
	Matricula	Area Registral	Valor Construcción (No aplica)	Valor Terreno	Valor Total del inmueble
1	60426627-00000	63,734.50 m2	$ 0.00	$ 3,001,454.00	**$ 3,001,454.00**

1) **Valor de mercado del Inmueble.**

Valor de mercado del terreno = $3,001,454.00

Valor de mercado de la construcción = $00.00

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE (TERRENO + CONSTRUCCIÓN) = $3,001,454.00 Tres Millones Mil Cuatrocientos Cincuenta y Cuatro punto Cero Dólares de Los Estados Unidos de América.

I. Lineamientos para el Financiamiento

La obtención de financiamiento de parte de los Fondos de Titularización de Inmuebles está considerado y delimitado en la regulación vigente aplicable a estos vehículos de financiamiento.

Actualmente, el Originador, INTERNATIONAL NANKING GROUP y CIA., S. en C. de C.V. ha obtenido una carta de intención del Banco de América Central, S.A., para un crédito decreciente de construcción con las siguientes características:

- Monto: US $14,800,000.00 (Catorce Millones Ochocientos Mil dólares de los Estados Unidos de América)

- Destino: Financiamiento de la construcción de un proyecto de bodega.
- Tasa de interés: 7.20% anual sobre saldos
- Plazo: 20 años, que incluyen 16 meses de período de gracia.

m. Lineamientos para desembolsos

La obtención de financiamiento de parte de los Fondos de Titularización de Inmuebles está considerado y delimitado en la regulación vigente aplicable a estos vehículos de financiamiento. Actualmente, se ha obtenido una carta de términos indicativos del Banco de América Central, S.A., para un crédito decreciente de construcción con las siguientes características:

- Monto: US $14,800,000.00 (Catorce Millones Ochocientos Mil dólares de los Estados Unidos de América)
- Destino: Financiamiento de la construcción de un proyecto de bodega.
- Tasa de interés: 7.20% anual sobre saldos
- Plazo: 20 años, que incluyen 16 meses de período de gracia.

7. Conclusión

El análisis integral realizado para el proyecto de construcción de bodega y el Fondo de Titularización MAGIC confirma la viabilidad técnica, económica y financiera del desarrollo, respaldada por supuestos sólidos, contratos preestablecidos y evidencia de demanda sostenida para activos logísticos de gran escala en el corredor Apopa–Nejapa.

Desde la perspectiva financiera, el punto de equilibrio demuestra una holgura significativa, evidenciando que los ingresos por arrendamiento podrían reducirse hasta en un 70.6% sin comprometer la cobertura de costos totales. Esto refleja una estructura resiliente y un margen de seguridad amplio frente a posibles fluctuaciones del mercado. Asimismo, el WACC estimado en 8.71% y la TIR del proyecto en 10.50% en el escenario base, confirman que la rentabilidad esperada

supera el costo promedio ponderado de capital, validando la conveniencia económica de la inversión.

El análisis de sensibilidad y la simulación de Monte Carlo con 5,000 iteraciones permitieron evaluar con profundidad la respuesta del modelo ante variaciones en las variables críticas —como cánones de arrendamiento, sobrecostos constructivos y tasa de deuda—. Los resultados indican un PRC promedio de 22 años y una dispersión relevante, con mayor concentración en los tramos superiores del horizonte, es decir, después de la amortización total del crédito en el año 20. En el cuartil superior (P75), los plazos de recuperación se ubican entre 24 y 26 años, mientras que en P95 el periodo alcanza 26 años. A la luz de esta distribución, se recomienda un plazo de inversión de 26 años, a fin de garantizar la recuperación del capital con un margen de seguridad adecuado para los inversionistas.

En conjunto, los resultados obtenidos confirman que el Proyecto MAGIC presenta una estructura de capital equilibrada, una exposición de riesgo controlada y un perfil de rentabilidad competitivo. La combinación de fundamentos técnicos sólidos, financiamiento estructurado y contrato de arrendamiento garantizado refuerza su atractivo para inversionistas de largo plazo, asegurando la recuperación del capital y la generación sostenida de valor en el horizonte de proyección.



Distrito de San Salvador, 4 de marzo de 2026

Lic. Ricardo Arturo Andino Gutiérrez

8. Anexos

a. ANEXO 1: Permiso de Construcción

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

COAMSS
OPAMSS

San Salvador Centro, 03 de febrero de 2025.

Arquitecta
María Eleonora Sol de Domínguez
Presente

Expediente No. 0189
Resolución No. 0189-2024

En atención a su solicitud de **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**, para el proyecto denominado "**CENTRO DE DISTRIBUCIÓN IMPRESSA REPUESTOS**", en un terreno propiedad de INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, S.A DE C.V., ubicado sobre Autopista By pass SAL37N, Boulevard Poniente (proyectado) y Calle Vecinal, Porción 3-B, Cantón Las Delicias, Distrito de Apopa, Municipio de San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador.

Considerando que, el proyecto "**CENTRO DE DISTRIBUCIÓN IMPRESSA REPUESTOS**", cuenta con los siguientes antecedentes, documentación técnica y autorizaciones:

I. El inmueble en análisis se encuentra afectado por la Quebrada el Paterno y colinda al poniente con la Quebrada Puente Oscuro; también al interior posee vaguadas producto de las descargas provenientes de los terrenos aledaños y la carretera.
II. Estudio Hidrológico e Hidráulico suscrito por el Ingeniero Roger Alexander Villeda con IC-4796, en el cual, según lo descrito en el apartado de 8. Conclusiones del Estudio Hidrológico e Hidráulico suscrito por el Ingeniero Roger Alexander Villeda García con IC-4796, concluye sobe la Quebrada El Paterno lo siguiente: *"...al delimitar la cuenca de aporte que tiene naturalmente dicha quebrada se puede determinar que nace en la zona del terreno que se pretende desarrollar, por lo que se considera que el caudal que se genera en dicha área, puede ser canalizado por medio del sistema de drenajes de aguas lluvias que se proyecte dentro de las instalaciones a construir".*
III. Opinión Técnica de Bienes Nacionales que Conforman El Dominio Público Hidráulico ASA-ADPH-J0003-2024 suscrito por la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA), donde en el apartado VI. Conclusión, indica *"El uso del Dominio Público Hidráulico solicitado SI es viable para las quebradas El Paterno y El Puente Oscuro, siempre y cuando se consideren y gestionen los elementos indicados en el análisis técnico en el apartado VII CONSICIONES DE ESTRICTO CUMPLIMIENTO".*
IV. Resolución del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales MARN-NFA4-2024-R-1002-2024.
V. Memoria de cálculo hidráulica del diseño de las aguas lluvias para el proyecto suscrita por el Ingeniero Oscar Ernesto Pacheco Alas con IC-4689.
VI. Resolución para la construcción de un carril de acceso y salida a calle marginal desde la carretera perteneciente a la Red Vial Nacional con código SAL37N suscrito por el Ministerio de Obras Públicas y de transporte REF: MOP-VMOP-DGC-0191-2024, MOP-VMOP-DGC-481-2024 y planos sellados por dicho Ministerio.
VII. Memoria de cálculo estructural para la edificación suscrita por el Ing. Mauricio Ernesto Martínez Díaz con IC-5115.
VIII. Análisis de Estabilidad de Talud suscrita por el Ing. Juan Carlos Kerrinckx Torres con IC-3600.
IX. Trámites Previos concedidos por esta Oficina: Calificación de Lugar 0343-2023, Línea de Construcción 0115-2023, Revisión Vial y Zonificación 0052-2023 y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias 0067-2023.
X. Permiso de Exploración de Aguas Subterráneas suscrito por la Autoridad Salvadoreña del Agua – ASA No.ASA-PEXP-J0012-2024.
XI. Permiso de Vertidos de Aguas Residuales suscrito por la ASA con No.ASA-PVER-J0045-2024.

Entre otros, y sobre la base de lo definido en los romanos anteriores, esta Oficina resuelve **OTORGAR** lo detallado a continuación, **bajo la responsabilidad del Titular del Terreno y del Proyecto INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, S.A DE C.V., Director de Obra Arq. María Eleonora Sol de Domínguez, Diseñador Estructural Ing. Mauricio Ernesto Martínez Diaz, Diseñador Hidráulico Ing. Oscar Ernesto Pacheco Alas y responsable del estudio hidrológico Ing. Roger Alexander Villeda García**, SUJETO a que deberá obtener la Opinión Técnica de la ASA para las obras de paso proyectadas sobre el dominio público hidráulico de la Quebrada El Puente Oscuro y El Paterno, visto que, en la Opinión ASA-ADPH-J0003-2024 no se incluyen y la Resolución Favorable a la modificación a este Permiso de Construcción, previo a la Recepción de Obra, según lo definido en el Art. VIII.21 del RLDOTAMSS, debiendo presentar entre otros:

1. La Opinión Técnica emitida por la ASA para la construcción de las obras de paso sobre el Dominio Público de las Quebradas El Puente Oscuro y El Paterno para realizar la construcción de la Calle Marginal al frente del proyecto conforme al alineamiento definido en la Línea de Construcción 0115-2023.
2. Memoria de cálculo hidráulica para el diseño de la sección hidráulica de obras de paso, las cuales no deberán reducir la sección hidráulica de las obras existente de 80" y 48" de diámetro para la Quebrada El Puente Oscuro y Paterno respectivamente sobre la carretera SAL37N. las que, entre otros, deberán contar con la capacidad hidráulica correspondiente para garantizar el adecuado manejo del caudal que transita en dichas quebradas y atender lo que la ASA defina al respecto.
   Memoria de cálculo estructural conforme a los requisitos mínimos detallados en el Art.VI-7A, incluir entre otros: las cargas vivas móviles del peso de los vehículos pesados a transitar sobre dicha obra (vehículo de diseño) conforme a lo establecido en las normas AASHTO, análisis de la erosión en paredes y losa sobre el lecho de la o las quebradas,

NOTARIO

en el sitio, aguas arriba y aguas abajo, cálculo de la cuantía de acero de todos los elementos (losa, vigas, otros), dimensiones de los elementos finales, uso de las combinaciones de carga establecidas en la ASSTHO (gravedad y gravedad+sismo).

4. Planos constructivos (plantas y secciones) de las obras de paso, detallando entre otros, las juntas de construcción, especificaciones técnicas, detalle de conexión de la obra nueva y la existente, así como también reflejar en planta la ubicación de las obras de paso y los límites de propiedad del proyecto, con el objetivo de verificar que lo proyectado se encuentre dentro. **En caso de proyectar obra fuera de los límites de propiedad, deberá adjuntar la autorización de los propietarios afectados.**

Además, deberá dar cumplimiento a lo definido en esta Resolución y a lo estipulado en la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños-LDOTAMSS, y su Reglamento, y **en el área estructural deberá atender lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador que en adelante se denominará RESESCO.**

Por tanto, el proyecto consiste en lo siguiente:

1. En el desarrollo de la Fase 1 conforme al plano U-1 que contempla las obras de urbanización y la construcción de una nave industrial con un mezanine, una edificación anexa, plazas de estacionamiento y patio de maniobras. El sistema constructivo de la edificación principal es a base de marcos metálicos compuesto por columnas y vigas metálicas, fundaciones superficiales con estructura de techo tipo flexible, además cuenta con dos sistemas de detención para el manejo y control de las aguas lluvias y canaletas verdes; **dejando el resto de las fases fuera de este Permiso de Construcción por no formar parte de lo solicitado, por lo que al momento de desarrollarse dichas áreas, deberá realizar los trámites correspondientes**.
2. El área total del terreno es de 63,734.50 m² conforme a la Escritura de Compraventa inscrita en Centro Nacional de Registro, CNR. El área de construcción 14,091.80 m² y área de pantalla de muros 611.39 m² correspondiente a la Fase 1 conforme a planos, delimitada de color rojo en hoja U-1.
3. **Las obras proyectadas sobre el Dominio Público Hidráulico detalladas en la Opinión Técnica de Bienes Nacionales que Conforman El Dominio Público Hidráulico suscrita por la Autoridad Salvadoreña del Agua con No. ASA-ADPH-J0003-2024 para las Quebradas el Puente Oscuro y El Paterno quedan supeditadas al cumplimiento de lo detallado, entre otros, "VII. Condiciones de estricto cumplimiento", y será responsabilidad de dicha entidad verificar su cumplimiento, también será responsabilidad del Titular del terreno y del proyecto dar fiel cumplimiento a lo establecido en dicha resolución**.
4. Durante la ejecución de las cimentaciones de todas las edificaciones, incluyendo la utilización de los geopiers, se deberá contar con el control in situ de un laboratorio de suelos y con la supervisión de un Ingeniero Civil con experiencia comprobada en diseño estructural, quienes deberán verificar que las cimentaciones se apoyen sobre suelos con adecuada capacidad de carga para resistir todas las cargas impuestas de la superestructura; además, será responsabilidad del Director de Obra verificar que todos los procesos de control del Laboratorio de Suelos y del supervisor sean detallados en la Bitácora del proyecto, y en caso de que las condiciones encontradas en campo requieran modificar el diseño de las cimentaciones de las edificaciones detallada en planos, deberá atender el Art.VIII.21 del RLDOTAMSS.
5. Toda escorrentía pluvial generada en el proyecto se drenará a través de canales y bajadas de agua lluvia que se conectarán a dos sistemas de detención, los cuales descargarán de forma controlada por gravedad el caudal máximo y hacia el punto de descarga indicado en la Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias 0067-2023, y para las subsiguientes fases deberá realizar el análisis correspondiente para cumplir con lo señalado en dicha factibilidad. Será responsabilidad del Director de Obra, proporcionar limpieza y mantenimiento a los sistemas hasta que sean entregadas las obras de construcción; posteriormente, su limpieza y mantenimiento serán responsabilidad del propietario del proyecto.
6. Sera responsabilidad del Titular del proyecto y del terreno, la Construcción del Carril de acceso y salida al proyecto desde la carretera perteneciente a la Red Vial Nacional con código SAL37N, y dar fiel cumplimiento a lo establecido en la Resolución REF: MOP-VMOP-DGC-0191-2024, MOP-VMOP-DGC-481-2024 suscrita por el Ministerio de Obras Públicas y de transporte y planos sellados por dicho Ministerio, siendo responsabilidad de dicha institución verificarlo; por lo que, será responsabilidad del Titular del terreno y del proyecto dar fiel cumplimiento a lo establecido en dichas resoluciones; por tanto, en caso que, el diseño definitivo no corresponda a lo indicado en este Permiso de Construcción, deberá solicitarse la modificación correspondiente en esta Oficina.
7. Será responsabilidad del propietario del proyecto y del terreno INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, S.A DE C.V. proporcionarles mantenimiento y limpieza a las obras de paso existentes de las Quebradas Puente Oscuro y El Paterno con el objetivo de que estas se encuentren libres de azolvamiento y funcionen en su máxima capacidad hidráulica.

8. Atender lo dispuesto en las notas en color rojo en planos, lo cual prevalecerá sobre el resto de planos y especialidades:
   8.1. Hoja U-1: Únicamente forma parte de este Permiso de Construcción lo delimitado en color rojo en esta hoja, por lo que, al momento de desarrollarse las otras etapas, deberá realizar los trámites correspondientes, esto prevalecerá sobre el resto de planos de las diferentes especialidades.
   8.2. Hoja U-1: La huella de construcción de la nave industrial entre los ejes 1-7 prevalecerá la indicada en este plano, sobre el resto de planos y especialidades.
   8.3. Hoja A-01 y U-3: El proyecto deberá contar con un control de laboratorio de suelos insitu para la correcta selección del tipo de material a utilizar para la conformación topográfica en la huella de la nave industrial, área de parqueo y patio de maniobras, garantizando la buena calidad de estos y su correcta compactación, con el fin de evitar infiltraciones que puedan ocasionar algún tipo de erosión.
   8.4. Hoja U-6 e IH-13: Queda fuera de este Permiso de construcción las obras de paso necesarias para la construcción de la Calle Marginal al proyecto, en vista que, no se cuenta con la autorización de ASA y conforme a lo indicado en nota suscrita por el profesional tramitador.
   8.5. Hoja U-1: Deberá construir la acera, arriate y cordón contiguo a su proyecto de las vías colindantes, conforme al alineamiento definido en la Linea de Construcción 0115-2023, visto que, estas carecen totalmente de las obras de urbanización en su derecho de vía, lo anterior en cumplimiento al Art.V.48 del RLDOTAMSS, debiendo incluir en la bitácora los detalles constructivos y presentarlos en la recepción de obra.
   8.6. Hoja IH-09: El canal externo sur deberá construirlo dentro de la linea de construcción 0115-2023, cualquier cambio a lo antes señalado deberá atender lo establecido en el Art. VIII.21 del RLDOTAMSS.
   8.7. Hoja IH-09: La canaleta en el lindero sur del proyecto deberá tener la capacidad hidráulica necesaria para manejar y captar las aguas provenientes de los terrenos privados, considerando el impacto que tendrá el desarrollo futuro de dichas áreas donde podría incrementar la escorrentía superficial por la impermeabilización de los terrenos, con el objetivo de reducir el riesgo de erosión y colapso de la infraestructura hidráulica.
   8.8. Hoja E-04: Contar con el control de un laboratorio de suelos insitu al momento de la preparación de cimentaciones de la infraestructura con el fin de verificar que las cimentaciones se construyan en suelos con capacidad portante adecuada atendiendo lo establecido en el estudio de suelos anexo, durante la utilización de los geopier; en caso de existir algún cambio por el tipo de suelo o hallazgos que se puedan encontrar al momento de la excavación y que requieran modificación de cimentaciones deberá atender lo establecido en el Art.VIII.21 del RLDOTAMSS.
   8.9. Hoja E-13: Todos los muros de retención deberán tener adecuadas juntas de construcción y buenos sistemas de drenaje transversal, con el objetivo de reducir las presiones hidrostáticas provocadas por las infiltraciones de agua al suelo, conforme al Art. VI.56 del RLDOTAMSS.
   8.10. Los espacios como salas de reuniones, baños, oficinas, entre otros 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.

   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. Cualquier modificación a lo otorgado deberá solicitar los trámites correspondientes a esta Oficina previo a solicitar el trámite Recepción de Obra.
10. El proyecto cuenta con Resolución Ambiental MARN-NFA4-2024-R-1002-2024, y cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto con respecto a lo aprobado por dicho ministerio, será responsabilidad del Titular presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Art.22 de la Ley del Medio Ambiente.
11. El permiso otorgado está limitado a la revisión de los documentos y planos anexos a la solicitud del trámite; la veracidad y la autenticidad de los mismos, así como la correcta aplicación de los criterios técnicos establecidos en el marco legal vigente y que están contenidos en dichos documentos y planos, son de exclusiva responsabilidad de la Arq. María Eleonora Sol de Domínguez con A-2239 y del propietario del proyecto INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, S.A DE C.V., en atención a lo definido en la LDOTAMSS y su Reglamento.
12. Para el desarrollo de las subsiguientes fases, el propietario del terreno y del proyecto deberá dejar un área permeable mínima permitida, detallada en el Acuerdo Municipal Número siete Ref.DES-URB-RDC-003-2023, y en el trámite de Calificación de Lugar 0343-2023.
13. El presente permiso de construcción se resuelve bajo la responsabilidad profesional en las diferentes áreas de diseño los cuales firma y sellan en cada una de las especialidades mencionadas y dispuestas en formulario: Profesional Tramitador, Director de Obra y Diseño Arquitectónico: Arq. María Eleonora Sol de Domínguez con A-2239; Diseño Hidráulico Ing. Oscar Ernesto Pacheco Alas con IC-4689, Diseño Estructural: Ing. Mauricio Ernesto Martínez Díaz con IC-5115; Diseño Electricista: Ing. Jorge Antonio Martínez Gómez con IE-0134; Especialista en Hidrología: Roger Alexander Villeda García con IC-4796.
14. Cualquier infraestructura proyectada o construida fuera de los límites de propiedad queda fuera de este permiso, quedando sujetas a las autorizaciones de las instituciones correspondientes.
15. 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.

NOTARIO

16. **Será Responsabilidad del director de Obra, cumplir lo siguiente:**
    16.1. Realizar limpieza de las obras de paso existentes en Quebrada Puente Oscuro y El Paterno, para que funcionen en su capacidad hidráulica máxima.
    16.2. Notificar por escrito a esta Oficina, la fecha de inicio de las obras, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. VIII.20 RLDOTAMSS.
    16.3. Solicitar y obtener resolución favorable a la modificación a este Permiso de Construcción, atendiendo al Art. VIII.21 RLDOTAMSS.
    16.4. Verificar el cumplimiento de lo detallado en notas en rojo dispuestas en planos y todo lo descrito en esta resolución.
    16.5. Este Permiso queda sujeto a no depositar tierra, ripio, material sobrante de la construcción, basura o cualquier tipo de desecho en las Quebrada ni vaguadas, ni a disminuir la sección hidráulica de las mismas, durante y después de ejecutado el proyecto, debiendo mantener libre de obstáculos toda la sección hidráulica de dichas quebradas, lo que será verificado en la Recepción de Obras.
    16.6. Contar con el control de un laboratorio de suelos in situ al momento de la preparación de cimentaciones en general con el fin de verificar que todas las cimentaciones se construyan en suelos con capacidad portante adecuada atendiendo lo establecido en el estudio de suelos, 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".
    16.7. En caso de generarse alguna denuncia y/o queja por daños cuyo origen sea adjudicable, con carácter comprobable, al proceso de constructivo del proyecto, el propietario del proyecto deberá buscar alternativas de solución que se ejecuten de inmediato a cuenta y costo del proyecto mismo, conforme el Art.VI.43 "Daños a Servicios Públicos y Propiedades Privadas" del RLDOTAMSS.
    16.8. 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.
    16.9. 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 sedimentos, así como también el azolvamiento de la infraestructura de aguas lluvias existentes en las vías circundantes, por lo que, deberá proporcionar limpieza y mantenimiento durante dicho proceso.
    16.10. 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 se establece en el Art. VII.15 del Reglamento vigente.
    16.11. Toda trasgresión al permiso otorgado, así como el incumplimiento de las normas Técnicas determinadas en los planos y documentos técnicos anexos, están sujeto a sanción conforme a lo establecido en los Artículos IX.3 De las Transgresiones y Art. IX.8 Demolición de obra objetada, del RLDOTAMSS.
    16.12. Solicitar la Recepción de las Obras de Construcción a la finalización de la ejecución del proyecto, de conformidad al Artículo VIII. 30 de la RLDOTAMSS.
17. Cuando por la ejecución de una obra, pública o privada, produzcan daños o perjuicios a cualquier servicio público o privado, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del dueño y/o del constructor de la obra que causare los daños en la construcción. Si el daño se causa al hacer uso de un permiso de cualquier naturaleza que se haya otorgado por la autoridad competente, de acuerdo a las características del daño, dicho permiso se suspenderá hasta que el daño sea reparado, Art. VI.43 del Reglamento Vigente.
18. Cualquier daño que ocurriere durante el proceso constructivo de la edificación, causado por efectos en la construcción debidamente comprobados u omisiones en los planos y/o documentos, será de exclusiva responsabilidad Civil o Penal del propietario y del profesional responsable, de conformidad a lo que determine la Ley.
19. Al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitar todo el proyecto con una estructura desmontable, sin obstaculizar aceras y/o bloquear el paso peatonal o vehicular de los espacios aledaños, con el objeto de proteger la integridad física de las personas en las cercanías inmediatas al proyecto.
20. Requerimientos en otras instancias:
    20.1. **Esta Resolución no le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio y vigente.**
    20.2. La autorización y recepción de los sistemas de abastecimiento de agua potable (explotación del pozo) y vertidos de las aguas residuales provenientes de la planta de tratamiento, será responsabilidad exclusiva de la Autoridad Salvadoreña del Agua - ASA.
    20.3. La autorización y recepción de los sistemas de suministro de energía eléctrica, será responsabilidad exclusiva de CAESS y será responsabilidad del titular gestionarlo y obtenerla, y presentarlo cuando le sea requerido.
21. El expediente de este Permiso de Construcción cuenta con la siguiente documentación, en los archivos en formato digital proporcionados por el profesional tramitador: Formulario de solicitud; Memoria descriptiva suscrita por la Arq. María Eleonora Sol de Domínguez con A-2239; Escritura de compraventa inscrita en el CNR; Escritura de Modificación al Pacto Social, Poder General Administrativo y Mercantil; Declaración jurada por parte del propietario para realizar

limpieza y mantenimiento de obra de paso existente; Nota de ingreso expediente suscrita por Arq. Eleonora Sol A-2239; Nota RE-110-2024 suscrito por la Municipalidad de San Salvador Oeste, Distrito Nejapa; Opinión Técnica de Bienes Nacionales que conforman el dominio público hidráulico ASA-ADPH-J0003-2024; Planos sellados por el MOP y Resolución EXP: MOP-VMOP-DGC-0191-2024, MOP-VMOP-DGC-481-2024 suscrito por la Dirección General de Caminos, Ministerio de Obras Públicas y de Transporte; Resolución MARN-NFA4-2024-R-1002-2024; Solvencia; Informe de Geotecnia referencia ES2620230731V1 elaborado por la empresa INGMAC,S.A. DE C.V. firmado Ing. José Mauricio Cortez García con IC-3960; Estudio de Estabilidad de Taludes suscrito por el Ing. Juan Carlos Kerrinckx Torres con IC-3600; Permiso de Exploración de Aguas Subterráneas ASA-PEXP-J0012-2024; Permiso de Vertido de Aguas Residuales ASA-PVER-J0045-2024 ; Factibilidad CAESS; Memoria hidráulica de aguas lluvias suscrita por el Ing. Oscar Ernesto Pacheco con IC-4689; Memoria hidráulica de aguas negras y agua potable suscrita por el Ing. Oscar Ernesto Pacheco con IC-4689; Estudio Hidrológico e Hidráulico suscrito por el Ing. Roger Alexander Villeda con IC-4796; Memoria de cálculo Estructural suscrita por el Ing. Mauricio Ernesto Martínez con IC-5115; Memoria de Cálculo de mejoramiento de suelo con Geopier suscrita por el Ing. Mauricio Ernesto Martínez con IC-5115; Informe sistema Durman C-PTAR-MA 195/2024; planos PDF y DWG.

22. Al solicitar el trámite de Recepción de Obra, además de lo establecido en el RLDOTAMSS deberá presentar:
    22.1. La resolución Favorable de la Modificación a este Permiso de Construcción.
    22.2. Bitácora del proceso constructivo, en base a lo establecido en los Art. VIII.22 y el Art. VIII.30 del RLDOTAMSS.
    22.3. 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 y notas en rojo, con un proceso constructivo adecuado para proporcionar seguridad al proyecto, utilizando además mano de obra calificada y materiales de buena calidad y que en la ejecución de las obras se cumplió con los requerimientos y normas definidas en el RESESCO, por lo que garantiza la seguridad estructural y buen funcionamiento del proyecto.
    22.4. Certificación de Buena Obra por parte del responsable de Laboratorio de Geotecnia que efectuó la supervisión de suelos y materiales in-situ, haciendo constar que la terracería incluyendo el relleno, fue realizado con el control y seguimiento del Laboratorio de Geotecnia, y se atendieron las recomendaciones hechas por el estudio de suelos al momento de la construcción, garantizando que las fundaciones del proyecto se apoyan sobre suelos con adecuada capacidad de carga, por lo que certifica la estabilidad de las obras desde el punto de vista geotécnico.
    22.5. Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área estructural definiendo que para el diseño y ejecución de todas las obras de construcción (nave industrial, muros de retención, sistema de detención, otros) se cumplió con lo indicado en La Norma Técnica Para Diseño de Cimentaciones y Estabilidad de Taludes y el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la Republica de El Salvador- RESESCO, por lo que garantiza la estabilidad y seguridad de las obras construidas desde el punto de vista geotécnico y estructural.
    22.6. Certificación del responsable del área hidráulica, haciendo constar que, para el manejo y control de las aguas lluvias del proyecto, se construyó el sistema hidráulico compuesto por dos sistemas de detención y canaletas verdes, y que por gravedad descarga el caudal máximo hacia el punto de descarga establecido en la Resolución de Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias 0067-2023, y que, además ha detallado los lineamientos para el mantenimiento y limpieza de dicho sistema de detención e infraestructura hidráulica para garantizar su buen funcionamiento a lo largo de la vida útil del proyecto.
    22.7. Presentar planos aprobados y la certificación del cumplimiento de las medidas de seguridad emitida por el Cuerpo de Bomberos.
23. El presente proyecto cuenta con los siguientes trámites previos otorgados por esta Oficina: Trámites Previos concedidos por esta Oficina: Calificación de Lugar 0343-2023, Línea de Construcción 0115-2023, Revisión Vial y Zonificación 0052-2023 y Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias 0067-2023, por lo que se mantienen vigentes las notas correspondientes al funcionamiento, en lo que no riña con lo definido en esta resolución.
24. Posterior a la Recepción de Obra deberá solicitar el PERMISO DE FUNCIONAMIENTO, para su registro en la municipalidad respectiva.
25. Cualquier infraestructura fuera de los límites de la propiedad y Línea de Construcción 0115-2023 quedará fuera de este permiso.
26. **Este Permiso no podrá ser utilizado como instrumento jurídico para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.**
27. Al momento de la ejecución de las obras deberá delimitar todo el proyecto con una estructura desmontable sin obstaculizar y/o bloquear el paso vehicular, el cual deberá retirarse al finalizar la construcción.
28. En caso de suscitarse denuncia ciudadana durante el proceso constructivo o por el funcionamiento del proyecto, deberán observarse los lineamientos que al respecto defina la municipalidad, como autoridad encargada de la rectoría y gerencia del bien común local, de conformidad a las disposiciones emanadas por el Código Municipal y el marco legal vigente; caso contrario, las autoridades podrán iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, a fin de sancionar a los responsables.
29. La documentación que integra este expediente se encuentra en versión digital, archivada en OPAMSS con número de resolución N°0189-2024 se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.

Resolución de Permiso de Construcción No. 0189-2024 de fecha 03 de febrero de 2025

30. La presente resolución consta de 3 hojas (frente-vuelto) y 85 planos, ambos en formato PDF, por lo que cualquier modificación a estos deja sin efecto la presente, a continuación, se detallan los planos por contenido y especialidad:

PLANOS	DETALLE DE HOJAS POR ARCHIVO
Arquitectónicos	U-1; U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, PE-1, DO-1, DO-2, DO-3 (10 HOJAS); T-1, A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, T-2, T-3, AZ-1, AZ-2 (13 HOJAS); STR-1, STR-2, STR-3, STR-4, STR-5 (5 HOJAS)
Estructurales	E-01, E-02, E-03, E-04, E-A1, E-A2, E-05, E-06, E-07, E-08, E-09, E-10, E-11, E-12, E-13, E-14, E-15, E-16, E-17, E-01, E-01, E-01, E-02, E-02, E-03, E-02 (26 HOJAS).
Eléctricos	IE-1, IE-2, IE-3, IE-4, IE-5, IE-6, IE-7, IE-8, IE-9, IE-10 (10 HOJAS)
Hidráulicos	IH-01, IH-02, IH-03, IH-04, IH-05, IH-06, IH-07, IH-08, IH-16, IH-09, IH-10, IH-11A, IH-11B, IH-12, IH-13, IH-14 (16 HOJAS)
Señalización y Evacuación	S-1, S-2, S-3, SE-1 (4 HOJAS)

31. **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.**
32. **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
33. **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

Karla Noemi López Hernández

Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano

EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA: Que la presente copia es fiel, autentica y conforme con su original, con el cual se confrontó y consta de Tres hojas. Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, Nueve de Junio de dos mil veinticinco.

RICARDO STARLIN FLORES CISNEROS
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

b. ANEXO 2: Modificación al Permiso de Construcción

COAMSS OPAMSS | Subdirección Control del Desarrollo Urbano | **RESOLUCIÓN** | PC No.:0475-2025

San Salvador 11 de febrero de 2026

Expediente No. 0475
Resolución No. 0475-2025

Arquitecta.
María Eleonora Sol Herodier
Presente

En atención a su solicitud de **Modificación de PERMISO DE CONSTRUCCIÓN** No. 0189-2024, para el proyecto denominado: "CENTRO DE DISTRIBUCION IMPRESSA REPUESTOS", en inmueble propiedad de INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑIA, S.A DE C.V.., ubicado sobre Km 17 ½ de la Autopista By Pass SAL37N, Porción 3-B, Cantón Las Delicias, Distrito de Apopa, Municipio de San Salvador Oeste, Departamento de San Salvador.

Considerando que el proyecto cuenta con la siguiente documentación y autorizaciones:

I. Resolución MARN-NFA4-2024-R-1002-2024, emitida por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 15 de noviembre de 2024, y cualquier ampliación, rehabilitación o reconversión que se pretenda realizar al proyecto con respecto a lo aprobado por dicho ministerio, será responsabilidad del Titular presentar el Formulario Ambiental pertinente, de acuerdo al Art.22 de la Ley del Medio Ambiente. Siendo responsabilidad del Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución.

II. Permiso de Exploración de Aguas Subterráneas, ASA-PEXP-J0012-2024, de fecha 12 de abril de 2024, emitido por la Autoridad Salvadoreña del Agua. Siendo responsabilidad del Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución.

III. Permiso de Vertido de Aguas Residuales, ASA-PVER-J0045-2024, de fecha 02 de diciembre de 2024, emitido por la Autoridad Salvadoreña del Agua. Siendo responsabilidad del Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución.

IV. Opinión técnica favorable de bienes nacionales que conforman el dominio público hidráulico ASA-ADPH-J0003-2024, de fecha 23 de octubre de 2024, emitido por la Autoridad Salvadoreña del Agua. 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.

V. Opinión técnica favorable de bienes que conforman el dominio público hidráulico de la Quebrada el Puente Oscuro ASA-ADPH-J0012-2025 , de fecha 28 de febrero de 2025, emitido por la Autoridad Salvadoreña del Agua. 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.

VI. Resolución favorable de autorización para uso de bienes que forman parte del dominio público hidráulico de la Quebrada el Paterno y Dictamen Técnico, emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción, Referencia: ADPH/202510-14346, de fecha 16 de enero de 2026. 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.

VII. Resolución para la construcción de un carril de acceso y salida a calle marginal desde la carretera perteneciente a la Red Vial Nacional con código SAL37N suscrito por el Ministerio de Obras Públicas y de transporte REF: MOP-VMOP-DGC-0191-2024, MOP-VMOP-DGC-481-2024 y planos sellados por dicho Ministerio. Siendo responsabilidad del Titular del proyecto y del Director de Obra, el estricto cumplimiento de lo indicado en dicha resolución y planos.

VIII. Memoria de cálculo de aguas lluvias, firmado y sellado por Ing. Oscar Ernesto Pacheco Alas con número de registro profesional IC-4689.

IX. "MEMORIA DE CÁLCULOS ESTRUCTURALES TUBERIA NOVAFORT DE D=1200mm" de fecha febrero de 2026, firmado y sellado por Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842.

X. MEMORIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL OBRA DE PASO EL PATERNO, de fecha octubre 2025, firmado y sellado por Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842.

Por tanto, sin perjuicio de las autorizaciones de las demás instituciones correspondientes, sobre la base de los considerandos de esta resolución, bajo la responsabilidad del titular del terreno-proyecto, Director de obra, y de los demás profesionales a cargo de las diferentes especialidades, de acuerdo a lo establecido en el Art. VII.15 del Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños que en adelante se denominará RLDOTAMSS, esta Oficina resuelve OTORGAR lo detallado a continuación, SUJETO a que, 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 RLDOTAMSS, y 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. La modificación del proyecto, incluidas en este permiso de construcción, consiste únicamente en:
   1.1. Ampliación de 11,964.03 m^2 de la bodega denominada "Fase 1" en Permiso de Construcción No. 0189-2024; conectando los sistemas de agua potable, aguas lluvias, aguas negras y sistema eléctrico de la edificación en el área ampliada a las redes aprobadas según el Permiso de Construcción No. 0189-2024.
   1.2. Construcción de las obras de paso para conformar la calle marginal sobre el Dominio Público Hidráulico de las Quebradas El Puente Oscuro y El Paterno, correspondiente a las detalladas en las resoluciones No. ASA-ADPH-J0003-2024, ASA-ADPH-J0012-2025 y ADPH/202510-14346 emitidas por la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) y la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción (DOT).

   Lo anterior, según lo declarado en nota de solicitud, y planos presentados bajo la responsabilidad del Titular, el Director de Obra y de los profesionales responsables de las especialidades; por lo que, el resto de obra definida en planos queda fuera de este Permiso y de existir modificaciones adicionales deberá realizar los trámites correspondientes en esta Oficina y/o las instituciones competentes.
2. Permiso es otorgado bajo la responsabilidad de los Ingenieros Oscar Ernesto Pacheco Alas con número de registro profesional IC-4689 y Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842, en cuanto al diseño hidráulico y estructural de las obras incluidas en el presente Permiso de Construcción, incluyendo las obras de paso para conformar la calle marginal, bajo las consideraciones, conclusiones y criterios vertidos en la documentación técnica anexa al expediente, de acuerdo a lo establecido en el Art. VII.15 del RLDOTAMSS. Cualquier daño que ocurriere durante el proceso de construcción y funcionamiento, causado por defectos en la construcción debidamente comprobado u omisiones en los planos y/o documentos técnicos, será exclusiva responsabilidad del titular del proyecto y del profesional responsable del diseño, de conformidad a lo que determine la Ley.
3. Las obras proyectadas sobre el Dominio Público Hidráulico de las Quebradas el Puente Oscuro y El Paterno, detalladas las resoluciones No. ASA-ADPH-J0003-2024, ASA-ADPH-J0012-2025 y ADPH/202510-14346 emitidas por la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) y la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción (DOT), quedan supeditadas al cumplimiento de lo detallado, entre otros, en las "CONDICIONES DE ESTRICTO CUMPLIMIENTO", siendo responsabilidad del Titular del terreno y del proyecto dar fiel cumplimiento a lo establecido en dichas resoluciones, y la verificación del cumplimiento de las mismas es responsabilidad de la entidad competente. Cualquier cambio respecto a lo autorizado en las resoluciones antes mencionadas, deberá obtener la nueva opinión técnica por parte de la ASA-DOT, realizar los demás trámites correspondientes y solicitar la modificación al Permiso de Construcción.
4. Deberá atender las siguientes notas dispuestas en planos en color rojo, las cuales prevalecerán sobre el resto de planos y especialidades:
   4.1. 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, los que deberán extender las Certificaciones correspondientes al momento de la Recepción de Obra de todo el proyecto, lo anterior conforme a lo establecido en el Art. 66 del RESESCO, tal como se indica en planos.

4.2. La autorización y recepción del sistema de abastecimiento de agua potable para el proyecto por medio de explotación de pozo y los vertidos de las aguas residuales, será responsabilidad exclusiva de la Autoridad Salvadoreña del Agua (ASA) y la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción (DOT).

4.3. El área de futuro desarrollo denominada "Fase 3", queda fuera de este Permiso de Construcción, por lo que deberá solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina.

4.4. Deberá proveer de áreas de esparcimiento y recreación de los empleados y transportistas pudiendo localizarse en espacios abiertos combinados con áreas de estacionamientos u otros, en horarios diferenciados. Art.V.29 Área Verde Deportiva, del RLDOTAMSS.

4.5. Deberá colocar huellas antideslizantes en gradas, doble pasamanos en escaleras, rampas en cambios de desnivel y las aceras deberán contar con baldosas podotáctil para el tránsito seguro de personas con discapacidad en el entorno, y donde el proyecto lo requiera; considerando la "Normativa Técnica Salvadoreña NTS 11.69.01:14. Accesibilidad al Medio Físico, Urbanismo y Arquitectura, Requisitos".

4.6. Deberá proveer a la nave industrial de sistema de ventilación artificial que asegure la renovación del aire, según lo establecido en el Art.VI.25 "Ventilación Mecánica" del RLDOTAMSS.

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

5. Será responsabilidad del Ingeniero Electricista realizar las conexiones eléctricas adecuadas cumpliendo con normativas vigentes, garantizando un adecuado funcionamiento integral.
6. 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 a los colindantes.
7. 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.
8. 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.
9. Siguen en vigencia todas las notas establecidas en el Permiso de Construcción n No. 0189-2024, así como lo indicado en trámites previos, excepto lo detallado en esta resolución
10. 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.
11. Sera responsabilidad del propietario del terreno-proyecto y Director de Obra dar fiel cumplimiento a lo establecido en esta resolución y resoluciones emitidas por otras instancias.
12. Cualquier modificación a lo otorgado en el presente Permiso de Construcción, deberá solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina.
13. 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 Arq. María Eleonora Sol Herodier con número de registro profesional A-2238 y del propietario del proyecto, en atención a lo definido en la LDOTAMSS y su Reglamento.
14. El presente permiso de construcción se resuelve bajo la responsabilidad profesional en las diferentes áreas de diseño por: Profesional tramitador, Diseño Urbano, Director de Obra y Diseño Arquitectónico: Arq. María Eleonora Sol Herodier con número de registro profesional A-2238;; Diseño Estructural: Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842; Diseño Hidráulico: Ing. Oscar Ernesto Pacheco Alas con número de registro profesional IC-4689; Diseño Eléctrico: Ing. Jorge Antonio Martínez Gómez con número de registro profesional IE-0134. Los cuales firman y sellan en cada una de las especialidades mencionadas y dispuestas en formulario según lo establecido en Art. VIII.17 del RLDOTAMSS.
15. Será Responsabilidad del director de Obra, cumplir lo siguiente:

15.1. Notificar por los canales institucionales correspondientes el inicio de obra dentro del periodo de ejecución de las obras preliminares o antes de comenzar el proceso de cimentación, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. VIII.20 del RLDOTAMSS.

15.2. 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 las resoluciones emitidas por otras instituciones.

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

15.4. 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.

15.5. 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.

15.6. Resguardar y garantizar la seguridad humana, por la ejecución de las obras para la construcción de la calle marginal proyectada al frente del proyecto.

15.7. Deberá mantener medidas de manejo de la escorrentía superficial y sedimentos del proceso constructivo, y proveer de limpieza y mantenimiento al sistema de drenaje de aguas lluvias hasta que sean entregadas las obras de construcción, con el fin de evitar problemas de inundación y no afectar a los colindantes, posteriormente su limpieza y mantenimiento será responsabilidad del titular.

15.8. Realizar un buen manejo del material proveniente de la terracería, excavación y colocación de concreto 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, ya sea con desechos, tierra y/o mezcla de cemento, esta última debido a que, provoca endurecimiento en las tuberías y por ende reduce su capacidad hidráulica, por lo que, deberá proporcionarle mantenimiento y limpieza a la infraestructura inmediata al terreno.

15.9. 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

15.10. 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.

15.11. 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.

15.12. 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.

15.13. Solicitar la Recepción de las Obras de Construcción a la finalización de la ejecución de lo aprobado en este permiso como parte del proyecto, de conformidad al Artículo VIII. 30 de la RLDOTAMSS.

16. Cuando por la ejecución de una obra, pública o privada, produzcan daños o perjuicios a cualquier servicio público o privado, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del dueño y/o del constructor de la obra que causare los daños en la construcción. Si el daño se causa al hacer uso de un permiso de cualquier naturaleza que se haya otorgado por la autoridad competente, de acuerdo a las características del daño, dicho permiso se suspenderá hasta que el daño sea reparado, Art. VI.43 del Reglamento Vigente.

COAMSS OPAMSS

17. Cualquier daño que ocurriere durante el proceso constructivo del proyecto, causado por efectos en la construcción debidamente comprobados u omisiones en los planos y/o documentos, será de exclusiva responsabilidad Civil o Penal del propietario y del profesional responsable, de conformidad a lo que determine la Ley.
18. Al momento de la ejecución de las obras, deberá delimitar todo el proyecto con una estructura desmontable, sin obstaculizar aceras y/o bloquear el paso peatonal o vehicular de los espacios aledaños, con el objeto de proteger la integridad física de las personas en las cercanías inmediatas al proyecto.
19. 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, los propietarios del terreno y del proyecto deberán generar las obras de mitigación necesarias a su costo y cuenta, y realizar los trámites correspondientes.
20. El presente Permiso de Construcción cuenta con los siguientes trámites en esta Oficina: Calificación de Lugar 0343-2023, Línea de Construcción 0115-2023, Revisión Vial y Zonificación 0052-2023, Factibilidad de Drenaje de Aguas Lluvias 0067-2023 y Permiso de Construcción No. 0189-2024; 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 resoluciones emitidas por otras instancias.
21. El expediente de este Permiso de Construcción cuenta con la siguiente documentación, en los archivos en formato digital proporcionados por el usuario: Formulario solicitud de permiso de construcción; Estudio de Mecánica de Suelos, referencia ES2620230731.V1, elaborado por Ingeniería de Materiales y Construcción S.A de C.V, de fecha 03 de octubre de 2023, firmado y sellado por Ing. José Mauricio Cortez García con número de registro profesional IC-3960; Factibilidad de servicio eléctrico JO-040004-2024, de fecha 8 de abril de 2024, emitido por CAESS S.A de C.V; MEMORIA DE CÁLCULO DE AGUAS LLUVIAS, firmado y sellado por Ing. Oscar Ernesto Pacheco Alas con número de registro profesional IC-4689; Memoria descriptiva del proyecto; Permiso de Exploración de Aguas Subterráneas, ASA-PEXP-J0012-2024, de fecha 12 de abril de 2024, emitido por la Autoridad Salvadoreña del Agua; Comunicación de Acuerdo Municipal número siete, firmado por Secretario Municipal Lic. Nelson Estrada Hernández; Permiso de Vertido de Aguas Residuales, ASA-PVER-J0045-2024, de fecha 02 de diciembre de 2024, emitido por la Autoridad Salvadoreña del Agua; Memoria de cálculos estructurales : Bodega, Anexos y Obra de paso, de fecha junio 2025, firmado y sellado por Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842; Documento respuesta a observaciones, febrero 2026, firmado y sellado por profesional responsable del trámite; "MEMORIA DE CÁLCULOS ESTRUCTURALES TUBERIA NOVAFORT DE D=1200mm" de fecha febrero de 2026, firmado y sellado por Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842; MEMORIA DE CÁLCULOS ESTRUCTURALES de fecha octubre 2025, firmado y sellado por Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842; RESPUESTA A OBSERVACIONES DEL 06 DE OCTUBRE AL TRAMITE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN No 0475-2025 suscrita por la profesional responsable del trámite; MEMORIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL OBRA DE PASO EL PATERNO, de fecha octubre 2025, firmado y sellado por Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842; Autorización suscrita por Representante Legal de la Sociedad "Proyecto Bodegas de El Salvador S.A de C.V", para obras dentro de los límites de propiedad de dicha sociedad; "MODELO DE OBRA DE PASO.sdb EL PATERNO" de fecha octubre 2025, firmado y sellado por Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842; MEMORIA DE CÁLCULO DE AGUA POTABLE, firmada y sellada por Ing. Oscar Pachecho Alas con número de registro profesional IC-4689; DISEÑO DE SISTEMA DE AGUAS NEGRAS, firmada y sellada por Ing. Oscar Pachecho Alas con número de registro profesional IC-4689; MEMORIA DE CÁLCULO DE AGUAS LLUVIAS, firmada y sellada por Ing. Oscar Pachecho Alas con número de registro profesional IC-4689; Adenda a "Diseño Hidráulico, Tratamiento de Agua Potable y Residual, Instalaciones Sanitarias en Edificios, Estudios Hidrológicos y Ambientales", firmada y sellada por Ing. Roger Alexander Villeda García con número de registro profesional IC-4796; "MODELO DE FUNDACIONES_ANEXO.fdb de fecha enero 2025, firmado y sellado por Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842; "MODELO DE FUNDACIONES BODEGA IMPRESSA OCTUBRE 2025.fdb", de fecha octubre 2025, firmado y sellado por Ing. Rafael Alberto Alonzo Hernández con número de registro profesional IC-4842; Resolución favorable para uso de bienes que forman parte del dominio público

hidráulico y Dictamen Técnico, emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Construcción, Referencia: ADPH/202510-14346, de fecha 16 de enero de 2026; solvencia municipal.

22. Esta resolución no le exime de otros trámites, autorizaciones o pagos ante otras instancias, debiendo cumplir con todo el marco regulatorio nacional vigente y presentarlos cuando le sean requeridos.
23. Al solicitar el trámite de Recepción de Obra, además de lo establecido en el Permiso de Construcción No. 0189-2024 y lo establecido en el RLDOTAMSS deberá presentar:
    - 23.1. Bitácora del proceso constructivo según lo aprobado en esta Modificación, 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.
    - 23.2. Certificación del Cumplimiento de las Medidas de Seguridad contra incendios y planos aprobados por el Cuerpo de Bomberos de El Salvador.
    - 23.3. 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.
    - 23.4. 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 obras 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.
    - 23.5. Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área estructural definiendo que el diseño y la ejecución de las obras se cumplió con lo establecido en el Reglamento para la Seguridad Estructural de las Construcciones de la República de El Salvador (RESESCO), la Norma Técnica para Diseño por Sismo (NTDS), 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 paso.
    - 23.6. Certificación de Buena Obra extendida por el responsable del área hidráulica, haciendo constar las aguas lluvias provenientes de la ampliación de la bodega fueron conectadas al sistema de drenaje aprobado el Permiso de Construcción No. 0189-2024, y que garantiza el correcto funcionamiento hidráulico de las obras de paso en la Quebrada Puente Oscuro y El Paterno; por lo que garantiza el buen funcionamiento de toda la red de drenaje pluvial del proyecto integral.
    - 23.7. Certificado de las pruebas hechas a la calidad de la soldadura y el apreté adecuado de las tuercas de los pernos de conexión en las estructuras metálicas del proyecto, extendida por una empresa técnica especializada en Electromecánica.
24. 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.
25. Cualquier impacto adverso no previsto que surja durante la ejecución del proyecto o su funcionamiento, de carácter comprobable, será responsabilidad del titular mitigarlo, atenuarlo o compensarlo, y en caso de corresponder solicitar los trámites correspondientes en esta Oficina y las instancias competentes.
26. Posterior a la Recepción de Obra deberá solicitar el Permiso de Funcionamiento para su registro en la Municipalidad respectiva.
27. Este Permiso no podrá ser utilizado como instrumento jurídico para hacer valer los límites de propiedad del inmueble presentado.
28. Cualquier infraestructura fuera de los límites de propiedad y línea de construcción No.0115-2023, queda fuera de este permiso.
29. 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

COAMSS OPAMSS

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.

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. La documentación que integra este expediente se encuentra en versión digital, archivada en OPAMSS con número de resolución N°0475-2025, se entregará la resolución y plano conforme a lo dispuesto en el RLDOTAMSS.
32. La presente resolución consta de 4 hojas (tres frente y vuelto y una solo frente) y 30 planos, ambos en formato pdf, por lo que cualquier modificación a estos deja sin efecto la presente, a continuación, se detallan los planos por contenido y especialidad:

No	HOJA	CONTENIDO	No	HOJA	CONTENIDO
1	A-1	PLANO ARQUITECTONICO	16	A-06	PLANO DE ACABADOS BODEGA
2	SCI-8	SEÑALIZACION Y RUTA DE EVACUACION DE BODEGA	17	A-08	PLANO ARQUITECTONICA DE ALBAÑILERIA BODEGA
3	E-05	PLANTA ESTRUCTURA DE TECHOS BODEGA	18	A-12	PLANO ARQUITECTONICO DE ACOTADO BODEGA
4	E-13	ESPECIFICACIONES TECNICAS DETALLES ESTRUCTURALES	19	DA-3	PLANO DE DETALLES ARQUITECTONICOS - MEZANINE PICKING
5	E-21	PLANTA DE DISTRIBUSION DE RAPS	20	DA-4	PLANO DE DETALLES ARQUITECTONICOSMEZANINE PICKING
6	E-02	ESPECIFICACIONES TECNICAS DETALLES ESTRUCTURALES	21	A-02	PLANTA DE CUBIERTA DE TECHOS
7	E-04	PLANTA ESTRUCTURAL DE FUNDACIONES	22	IE-05	ACOMETIDAS EN NAVE PRINCIPAL
8	E-12	CERRAMIENTO PERIMETRAL BODEGA	23	IE-08	SISTEMA DE ALUMBRADO EN NAVE PRINCIPAL
9	E-13	ESPECIFICACIONES TECNICAS DETALLES ESTRUCTURALES	24	IE-10	DISTRIBUCION DE LUCES DE EMERGENCIA EN NAVE PRINCIPAL CUADRO DE LUMINARIAS - NAVE PRINCIPAL DETALLE DE INSTALACION DE LUMINARIAS DE EMERGENCIA
10	E-11	PLANTA DE PAVIMENTO	25	E-15	ESPECIFICACIONES TECNICAS DETALLES ESTRUCTURALES
11	E-19	DETALLES ESTRUCTURALES PATIO DE MANIOBRAS	26	IH-10	PLANO DE CONJUNTO DE AGUAS LLUVIAS
12	IH-15	DETALLES HIDRÁULICOS AGUAS LLUVIAS	27	E-03	ESPECIFICACIONES TECNICAS DETALLES ESTRUCTURALES
13	IH-18	PLANO DE DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS DE TECHOS	28	E-01	ESPECIFICACIONES TECNICAS DETALLES ESTRUCTURALES
14	IH-19	DETALLES OBRA DE PASO PUENTE OSCURO	29	E-14	ELEVACIONES ESTRUCTURALES MUROS
15	E-06	SECCIONES ESTRUCTURALES BODEGA	30	E-22	ESPECIFICACIONES TECNICAS DETALLES ESTRUCTURALES GEOPIERS

33. **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.**
34. **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.
35. **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 05 de enero de 2026

Susan Ivania Durán Saravia
Técnico de la Subdirección de Control del Desarrollo Urbano

Anexo 4:
Declaración Jurada de Permisos

En el distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las ocho horas con veinticinco minutos del día veintiséis de febrero de dos mil veintiséis. Ante mí EDUARDO ALBERTO SOL VEGA, Notario, del domicilio del distrito de Santa Tecla, Municipio de La Libertad Sur, departamento de La Libertad, comparece: Don **MIGUEL ANTONIO GIACOMAN BUKELE,** quien es de setenta y seis años de edad, Comerciante, del domicilio del distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento de La Libertad, persona a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado número cero dos tres tres nueve cuatro dos ocho- dos, quien actúa en nombre y representación en calidad de Director Presidente y en consecuencia Representante Legal de la sociedad **INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual puede abreviarse **INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CIA, S. en C. de C.V.**, de nacionalidad salvadoreña y 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- uno ocho cero ocho cero seis- uno cero uno- dos, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** El Testimonio de la escritura pública de constitución de la sociedad, otorgada en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, a las catorce horas del día dieciocho de agosto de dos mil seis, ante los oficios del notario Luis Miguel Espino Arrieta, inscrita con fecha veintiocho de septiembre de dos mil seis, ante el Registro de Comercio bajo el número CUATRO del Libro DOS MIL CIENTO SETENTA del Registro de Sociedades, de la cual consta, que su naturaleza, denominación y domicilio son los antes relacionados al principio de esta escritura; que su plazo .es indeterminado; que el gobierno social será regida por orden jerárquico, por una Junta General de Accionistas, una Junta Directiva y la Gerencia General, teniendo el Presidente y Secretario de la Junta Directiva la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social, en su caso. **b)** El Testimonio de la Escritura Pública de Modificación de la sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, República de El Salvador, ante los oficios de la Notario Sara Ruth Córdova Rivera, a las nueve horas del día veinticinco de mayo de dos mil once, la cual contiene el pacto social vigente de la sociedad y de la que consta: Que su naturaleza, nacionalidad y domicilio son los antes expresados; que su plazo es indeterminado. Dicha escritura se encuentra debidamente inscrita ante el Registro de Comercio de El Salvador al número DOS del Libro DOS MIL NOVECIENTOS OCHO del Registro de Sociedades el día dieciséis de abril de dos mil doce; **c)** Testimonio de la Escritura Pública de Transformación de la Sociedad, otorgada en la ciudad de la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día uno de agoto de dos mil dieciséis, ante los oficios del Licenciado Juan ,lose Francisco Guerrero Chacón inscrita en fecha siete de septiembre de dos mil dieciséis, en el Registro de Comercio al número QUINCE del Libro TRES MIL SEISCIENTOS

TREINTA Y OCHO del Registro de Sociedades, de la consta que su denominación y domicilio son los antes mencionados y que su plazo es indeterminado y que fue transformada de una Sociedad Anónima Sociedad en Comandita por acciones bajo el régimen de capital variable; **d)** Testimonio de la escritura matriz de modificación del pacto social íntegro de la sociedad, otorgada en el ahora denominado distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a las diez horas del día uno de septiembre del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales del Licenciado José Tomas Calderon Gonzalez, inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO VEINTIUNO del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades el uno de noviembre de dos mil veintidós, instrumento mediante el cual se modificó, entre otras, la cláusula PRIMERA específicamente en cuanto a modificar la denominación de la sociedad "FLEXIBODEGAS Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE" por lo que ahora gira con la denominación "INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE" pudiendo utilizar como abreviatura "INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CIA, S. en C. DE C.V.", instrumento que además contiene la totalidad de las cláusulas que conforman el Contrato Social que rigen a la sociedad y que se tiene como el único texto legal, suficiente para comprobar su Pacto Social y de la que consta: que su denominación, naturaleza, nacionalidad y domicilio son los antes expresados; que dentro de su finalidad se encuentra la celebración de actos como el contenido en el presente instrumento; que es de plazo indeterminado; que la sociedad INTERNATIONAL NANKING GROUP, S.A., de nacionalidad panameña, es la Socia Comanditada de la sociedad "INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE" pudiendo utilizar como abreviatura "INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CIA, S. en C. DE C.V."; que la Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad; que la Administración de la sociedad está confiada a la Sociedad Comanditada INTERNATIONAL NANKING GROUP, S.A. representada por el Director Presidente de la Sociedad Comanditada INTERNATIONAL NANKING GROUP, S.A., quien durará en sus funciones un periodo de UNO y SIETE años, pudiendo ser reelectos; que la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad le corresponde ejercerla al Director Presidente de la Sociedad Comanditada INTERNATIONAL NANKING GROUP, S.A. quien tendrá amplias facultades de representación; y **e)** Credencial de junta directiva que consta en la escritura pública número veintitrés mil seiscientos cincuenta y tres otorgada en la Ciudad de Panamá, Capital de la República a los veintiún días del mes de noviembre de dos mil veintitrés ante los oficios de Erick Antonio Barciela Chambers, Notario Público del Octavo Circuito de Panamá, en la que se protocoliza la Reunión Extraordinaria de la Sociedad Comanditada INTERNATIONAL NANKING GROUP, S.A. celebrada en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a las once horas del día veinte de noviembre de dos mil veintitrés, en la que consta que la sociedad comanditada INTERNATIONAL NANKING GROUP, S.A. ratificó la administración de su Junta Directiva para efectos de constituir en El Salvador el Órgano de Administración de la sociedad

"INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE" pudiendo utilizar como abreviatura "INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CIA, S. en C. DE C.V.", habiéndose ratificado el nombramiento del compareciente don MIGUEL ANTONIO GIACOMAN BUKELE como Director Presidente de la Junta Directiva de la Sociedad Comanditada INTERNATIONAL NANKING GROUP, S.A. y en consecuencia es el Representante Legal de la sociedad "INTERNATIONAL NANKING GROUP Y COMPAÑÍA, SOCIEDAD EN COMANDITA DE CAPITAL VARIABLE" pudiendo utilizar como abreviatura "INTERNATIONAL NANKING GROUP Y CIA, S. en C. DE C.V.", para un periodo de siete años aún vigentes, por lo que se encuentra en funciones y facultado para suscribir el presente documento. Dicha escritura pública se encuentra debidamente Apostillada según la Convención de la Haya del cinco de octubre de mil novecientos sesenta y uno en fecha cuatro de diciembre de dos mil veintitrés al número dos mil veintitrés – cuatrocientos cincuenta y ocho mil novecientos catorce – novecientos dos mil setecientos quince e inscrita en el Registro de Comercio de El Salvador al número CINCUENTA Y SEIS del libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS del Registro de Sociedades en fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; 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 logístico de bodegas y otras amenidades relacionadas: I. Permiso de Construcción nuevo CD Impressa: CERO UNO OCHO NUEVE- DOS CERO DOS CUATRO, de fecha tres de febrero de dos mil veinticinco; II. Permiso de explotación de aguas subterráneas: ASA-PEXP-J CERO CERO UNO DOS- DOS MIL VEINTICUATRO, de fecha doce de abril de dos mil veinticuatro; III. Resolución favorable MOP: MOP-VMOP-DGC- CERO UNO NUEVE UNO- DOS MIL VEINTICUATRO, de fecha trece de septiembre de dos mil veinticuatro; IV. Resolución Viabilidad Ambiental MARN: MARN-NFA CUATRO- DOS MIL VEINTICUATRO- R- UNO CERO CERO DOS- DOS MIL VEINTICUATRO, de fecha quince de noviembre de dos mil veinticuatro; V. Factibilidad de servicio eléctrico: JO- CERO CUATRO CERO CERO CERO CUATRO- DOS MIL VEINTICUATRO, de fecha ocho de abril de dos mil veinticuatro; VI. Factibilidad de disposición final MIDES: DOS CERO DOS CUATRO CERO SIETE CERO TRES- NUEVE, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro; VII. Acuerdo municipal recomposición topográfica y retiro quebrada: REUNO UNO CERO- DOS MIL VEINTICUATRO, de fecha seis de diciembre de dos mil veinticuatro; VIII. Permiso de vertidos de aguas residuales: ASA- PVER -J CERO CERO CUATRO CINCO- DOS MIL VEINTICUATRO, de fecha cinco de diciembre de dos mil veinticuatro; IX. Resolución uso de dominio público hidráulico: ASA-ADPH- J CERO CERO CERO TRES- DOS MIL VEINTICUATRO, de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinticuatro; X. Resolución de Revisión Vial y Zonificación: CERO CERO UNO UNO- DOS MIL VEINTICINCO, de fecha veinte de mayo de dos mil veinticinco; XI. Permiso ambiental de botadero Asistec: De fecha veinticinco de abril de dos mil veinticinco; y XII. Modificación al Permiso de Construcción nuevo CD Impressa: CERO UNO OCHO NUEVE- DOS CERO DOS, de fecha once de febrero de dos mil veintiséis. 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.**

EDUARDO ALBERTO SOL VEGA
NOTARIO
REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Anexo 5:
Estados Financieros de la Titularizadora

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 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 periodos del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América - Nota 2)

	Notas		2025	2024
Flujo de efectivo por actividades de operación				
Entrada por operaciones de inversión propia		$	96,625.42	112,923.38
Entrada por servicios			2,138,568.71	1,670,389.70
Menos:				
Pagos por compra de inversión propia			(105,714.52)	(48,817.60)
Pagos por costos de servicios			(281,623.75)	(158,036.20)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales			(734,383.41)	(658,266.00)
Pago de proveedores			(348,166.54)	(242,377.66)
Pago de impuestos y contribuciones			(192,379.74)	(174,617.87)
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de operación			572,926.17	501,197.75
Flujo de efectivo por actividades de inversión				
Entradas por venta de inversiones financieras			(38,872.86)	8,307.95
Menos:				
Pagos por compra de inmuebles y equipo			(43,422.34)	(1,473,988.92)
Baja de propiedad, planta y equipo			(88.00)	-
Otros egresos relativos a inversión			(10,846.99)	(1,615.90)
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo			(93,230.19)	(1,467,296.87)
Provenientes de actividades de inversión				
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento				
Entrada por préstamos bancarios a corto y largo plazo			-	1,224,000.00
Menos:				
Amortización de préstamos obtenidos			(87,435.59)	(51,660.93)
Pago de dividendos y otras distribuciones			(400,000.00)	(300,000.00)
(Disminución) aumento de efectivo y equivalente de efectivo provenientes de actividades de financiamiento			(487,435.59)	872,339.07
Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo			(7,739.61)	(93,760.05)
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio			37,396.76	131,156.81
Saldo efectivo y equivalente de efectivo al finalizar el ejercicio	6	$	29,657.15	37,396.76
Conciliación de resultado neto con el efectivo y equivalente de				
Efectivo proveniente de las actividades de operación				
Resultado del ejercicio utilidad.		$	455,956.30	394,935.07
Mas:				
Ajuste al resultado del ejercicio:				
Depreciación y amortización del periodo			71,902.06	44,361.84
Menos:				
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo:				
Cuentas y documentos por cobrar			(1,653.09)	34,993.14
Cuentas y documentos por pagar			16,652.29	26,037.95
Gastos pagados por anticipado			(2,566.96)	(6,695.72)
Otros activos			(9,565.93)	(6,647.51)
Impuesto y contribuciones por pagar			42,201.50	14,212.98
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo		$	572,926.17	501,197.75
Provenientes de actividades de operación				

Las notas que acompañan son parte integral de los estados financieros

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

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

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

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

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

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 MAGIC (FTIRTMAGIC) 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 MAGIC, FTIRTMAGIC. 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) El alquiler del espacio para almacenaje en la bodega (nave industrial);

(2) El alquiler del espacio de oficina (mezanine);

(3) Las cuotas de mantenimiento (CAM) cobradas al inquilino por los diferentes espacios para cubrir los gastos operativos del proyecto;

En su primera fase, el proyecto de construcción contará con una nave industrial y un espacio administrativo de oficinas en estilo mezanine. Se estima que el área arrendable total será de 17,000 m2 (16,400 m2 para la nave industrial y 600 m2 para el mezanine).

Los costos y gastos del Fondo de Titularización provienen de:

(1) **Los gastos operativos del parque logístico:** Estos gastos incluyen los servicios básicos que se proveen en la administración del inmueble como seguridad, limpieza, servicios públicos de agua y electricidad, mantenimiento, y otros gastos que serán cubiertos por la cuota de mantenimiento mensual (CAM) que pagará el inquilino y que se estiman en un 15% del canon de arrendamiento. Esto es equivalente a $1.35 y $3.75 mensuales por metro cuadrado para bodega y oficinas respectivamente, los cuales serán calculados sobre el área arrendable total de 17,000 m2.

(2) **Gastos administrativos:** dentro de los cuales se consideran gastos de personal administrativo, de la contratación del seguro del inmueble y el pago de tasas municipales.

(3) **Gastos relacionados a la administración del Fondo de Titularización**: Estos gastos incluyen los honorarios que cobran los proveedores regulares de un Fondo de Titularización, incluyendo la estructuración y administración del mismo, la inscripción, comercialización y colocación de los títulos en la Bolsa de Valores, la calificación de riesgo, los servicios de auditoría, la custodia de valores y documentos de titularización, los gastos de representación de los inversionistas, las publicaciones de los Estados Financieros, gastos de papelería del Fondo de Titularización, entre otros;

(4) **Gastos Financieros del préstamo bancario**: Los gastos financieros relacionados al préstamo bancario que obtenga el Fondo incluyendo intereses, comisiones y otros recargos;

Proyección del Balance General del Fondo de Titularización

En las cuentas del Activo en el Balance General del Fondo de Titularización se encuentran:

(1) El efectivo y sus equivalentes, donde ingresarán tanto los aportes de los inversionistas y los recursos provistos por la institución financista, como los pagos de los ingresos generados por las actividades comerciales del Fondo, y de donde se sacarán los recursos destinados para el pago de los proveedores del Fondo, tanto en la etapa constructiva como operativa, 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;

(3) Se estima que el proyecto tenga una necesidad de Inversión de Capital (CAPEX) equivalente a un 3% de los ingresos por arrendamiento. Dicha inversión empieza en el quinto año del Fondo, la cual se capitaliza dentro de una cuenta del activo.

Del lado del Pasivo se registran:

(1) El préstamo de la institución bancaria;

(2) El depósito en garantía dado por el cliente por su arrendamiento;

(3) Las cuentas por pagar de la construcción y/u operativas; y

(4) Los excedentes acumulados del Fondo de Titularización, incluyendo los del presente ejercicio y los de ejercicios anteriores, que son producto de los ingresos menos los gastos menos los excedentes ya repartidos a los tenedores de los Títulos de Participación.

Finalmente, se registra en el Patrimonio:

(1) Los aportes de los inversionistas tanto en especie (terreno, diseños, planos, y permisos) como los aportes en efectivo. Estos se registran como Títulos del Participación del Fondo de Titularización.

(2) Las ganancias no realizadas por valuación anual del Activo Fijo.

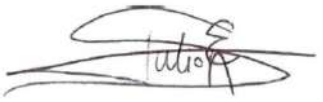
Proyección del Flujo de Efectivo del Fondo de Titularización

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 de los ingresos operativos del proyecto y del depósito del cliente dado en garantía por su arrendamiento. Por otro lado, los usos de operación corresponden a gastos operacionales y administrativos que tiene el proyecto, los gastos de administración del Fondo de Titularización, el gasto financiero proveniente del crédito bancario (periodo operativo), el movimiento de las cuentas por pagar.

El flujo de inversión proviene de los pagos para cubrir los costos directos e indirectos de la construcción incluyendo costos del financiamiento durante el periodo constructivo, y de las inversiones para mantener el valor del Inmueble.

El flujo de financiamiento, tiene como fuente los aportes de capital de los inversionistas y los desembolsos del préstamo bancario otorgado al Fondo y como usos las amortizaciones 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
MAGIC

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año calendario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Resultados											
INGRESOS											
Ingresos Alquileres	$0	$0	$1,788,600	$1,973,558	$1,998,227	$2,023,205	$2,048,495	$2,074,101	$2,100,027	$2,126,278	$2,152,856
Ingresos CAM	$0	$0	$268,290	$292,680	$295,729	$299,425	$303,168	$306,958	$310,795	$314,680	$318,613
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$0**	**$0**	**$2,056,890**	**$2,266,238**	**$2,293,956**	**$2,322,630**	**$2,351,663**	**$2,381,059**	**$2,410,822**	**$2,440,957**	**$2,471,469**
GASTOS											
Gastos de Administración y Mantenimiento	$0	$0	($268,290)	($292,680)	($295,729)	($299,425)	($303,168)	($306,958)	($310,795)	($314,680)	($318,613)
Gastos Administrativos	$0	$0	($57,030)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)
Gastos del Fondo	$0	$0	($83,813)	($90,033)	($90,017)	($90,349)	($90,352)	($90,863)	($90,875)	($91,387)	($91,399)
Gastos Financieros	$0	$0	($975,661)	($1,043,410)	($1,013,626)	($981,625)	($947,242)	($910,300)	($870,609)	($827,964)	($782,146)
TOTAL DE EGRESOS	**$0**	**$0**	**($1,384,795)**	**($1,488,338)**	**($1,461,586)**	**($1,433,614)**	**($1,402,977)**	**($1,370,336)**	**($1,334,494)**	**($1,296,246)**	**($1,254,373)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$0**	**$0**	**$672,095**	**$777,899**	**$832,370**	**$889,016**	**$948,686**	**$1,010,722**	**$1,076,328**	**$1,144,711**	**$1,217,096**

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Estado de Resultados										
INGRESOS										
Ingresos Alquileres	$2,179,767	$2,207,014	$2,234,602	$2,262,534	$2,290,816	$2,319,451	$2,348,444	$2,377,800	$2,407,522	$2,437,616
Ingresos CAM	$322,596	$326,628	$330,711	$334,845	$339,031	$343,268	$347,559	$351,904	$356,303	$360,756
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$2,502,363**	**$2,533,642**	**$2,565,313**	**$2,597,379**	**$2,629,846**	**$2,662,719**	**$2,696,003**	**$2,729,704**	**$2,763,825**	**$2,798,373**
GASTOS										
Gastos de Administración y Mantenimiento	($322,596)	($326,628)	($330,711)	($334,845)	($339,031)	($343,268)	($347,559)	($351,904)	($356,303)	($360,756)
Gastos Administrativos	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)
Gastos del Fondo	($91,911)	($91,924)	($92,436)	($92,449)	($92,462)	($92,475)	($92,488)	($92,502)	($92,515)	($92,529)
Gastos Financieros	($732,917)	($680,024)	($623,195)	($562,136)	($496,534)	($426,048)	($350,317)	($268,950)	($181,527)	($87,597)
TOTAL DE EGRESOS	**($1,209,639)**	**($1,160,791)**	**($1,108,557)**	**($1,051,645)**	**($990,241)**	**($924,006)**	**($852,579)**	**($775,570)**	**($692,559)**	**($603,097)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$1,292,724**	**$1,372,851**	**$1,456,756**	**$1,545,734**	**$1,639,606**	**$1,738,713**	**$1,843,424**	**$1,954,134**	**$2,071,265**	**$2,195,275**

Año	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Estado de Resultados						
INGRESOS						
Ingresos Alquileres	$2,468,086	$2,498,937	$2,530,174	$2,561,801	$2,593,824	$2,626,247
Ingresos CAM	$365,266	$369,832	$374,455	$379,135	$383,874	$388,673
Ingresos Financieros	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Otros ingresos	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE INGRESOS	**$2,833,352**	**$2,868,769**	**$2,904,629**	**$2,940,937**	**$2,977,698**	**$3,014,920**
GASTOS						
Gastos de Administración y Mantenimiento	($365,266)	($369,832)	($374,455)	($379,135)	($383,874)	($388,673)
Gastos Administrativos	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)	($62,215)
Gastos del Fondo	($92,831)	($93,253)	($93,267)	($93,282)	($93,297)	($93,482)
Gastos Financieros	($7,132)	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL DE EGRESOS	**($527,444)**	**($525,299)**	**($529,937)**	**($534,632)**	**($539,386)**	**($544,370)**
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	**$2,305,908**	**$2,343,470**	**$2,374,692**	**$2,406,305**	**$2,438,312**	**$2,470,550**



Balance General – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
MAGIC

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año calendario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Balance General											
Activo											
Efectivo y Equivalentes	$0	$358,214	$829,523	$457,060	$143,589	$134,282	$143,190	$152,360	$161,805	$171,542	$181,586
Edificaciones e infraestructura	$0	$20,995,786	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363
CAPEX	$0	$0	$0	$0	$0	$69,679	$140,229	$211,661	$283,985	$357,214	$431,358
Otros Activos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$0**	**$21,354,000**	**$22,059,886**	**$21,687,424**	**$21,373,952**	**$21,434,324**	**$21,513,782**	**$21,594,384**	**$21,676,154**	**$21,759,119**	**$21,843,307**
Pasivo											
Préstamos	$0	$14,504,000	$14,672,859	$14,272,660	$13,842,678	$13,380,694	$12,884,327	$12,351,019	$11,778,020	$11,162,375	$10,500,912
Depósitos en garantía	$0	$0	$162,600	$164,633	$166,690	$168,774	$170,884	$173,020	$175,183	$177,372	$179,589
Cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$0	$0	$374,427	$400,131	$514,584	$1,034,856	$1,608,571	$2,220,345	$2,872,952	$3,569,371	$4,312,806
TOTAL PASIVO	**$0**	**$14,504,000**	**$15,209,886**	**$14,837,424**	**$14,523,952**	**$14,584,324**	**$14,663,782**	**$14,744,384**	**$14,826,154**	**$14,909,119**	**$14,993,307**
Patrimonio											
Títulos de Participación	$0	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000
Ganancia no realizada en valuación de AF	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL PATRIMONIO	**$0**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$0**	**$21,354,000**	**$22,059,886**	**$21,687,424**	**$21,373,952**	**$21,434,324**	**$21,513,782**	**$21,594,384**	**$21,676,154**	**$21,759,119**	**$21,843,307**
ACTIVO NETO	**$0**	**$6,850,000**	**$7,224,427**	**$7,250,131**	**$7,364,584**	**$7,884,856**	**$8,458,571**	**$9,070,345**	**$9,722,952**	**$10,419,371**	**$11,162,806**

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Balance General										
Activo										
Efectivo y Equivalentes	$191,955	$202,669	$213,747	$225,212	$237,086	$249,394	$262,163	$275,422	$289,202	$303,535
Edificaciones e infraestructura	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363
CAPEX	$506,429	$582,438	$659,398	$737,319	$816,214	$896,096	$976,976	$1,058,867	$1,141,782	$1,225,733
Otros Activos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$21,928,748**	**$22,015,471**	**$22,103,508**	**$22,192,894**	**$22,283,663**	**$22,375,853**	**$22,469,502**	**$22,564,653**	**$22,661,347**	**$22,759,631**
Pasivo										
Préstamos	$9,790,220	$9,026,636	$8,206,222	$7,324,750	$6,377,675	$5,360,114	$4,266,823	$3,092,164	$1,830,082	$474,071
Depósitos en garantía	$181,834	$184,107	$186,409	$188,739	$191,098	$193,487	$195,905	$198,354	$200,833	$203,344
Cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$5,106,693	$5,954,728	$6,860,877	$7,829,405	$8,864,891	$9,972,252	$11,156,775	$12,424,135	$13,780,432	$15,232,216
TOTAL PASIVO	**$15,078,748**	**$15,165,471**	**$15,253,508**	**$15,342,894**	**$15,433,663**	**$15,525,853**	**$15,619,502**	**$15,714,653**	**$15,811,347**	**$15,909,631**
Patrimonio										
Títulos de Participación	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000
Ganancia no realizada en valuación de AF	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL PATRIMONIO	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$21,928,748**	**$22,015,471**	**$22,103,508**	**$22,192,894**	**$22,283,663**	**$22,375,853**	**$22,469,502**	**$22,564,653**	**$22,661,347**	**$22,759,631**
ACTIVO NETO	**$11,956,693**	**$12,804,728**	**$13,710,877**	**$14,679,405**	**$15,714,891**	**$16,822,252**	**$18,006,775**	**$19,274,135**	**$20,630,432**	**$22,082,216**

Año	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Balance General						
Activo						
Efectivo y Equivalentes	$679,059	$687,535	$695,549	$703,663	$711,878	$720,026
Edificaciones e infraestructura	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363	$21,230,363
CAPEX	$1,310,734	$1,396,797	$1,483,936	$1,572,164	$1,661,495	$1,751,942
Otros Activos	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL ACTIVO	**$23,220,156**	**$23,314,695**	**$23,409,848**	**$23,506,190**	**$23,603,736**	**$23,702,331**
Pasivo						
Préstamos	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Depósitos en garantía	$205,886	$208,459	$211,065	$213,703	$216,375	$219,079
Cuentas por pagar al Originador	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Excedentes acumulados	$16,164,270	$16,256,236	$16,348,783	$16,442,487	$16,537,362	$16,633,252
TOTAL PASIVO	**$16,370,156**	**$16,464,695**	**$16,559,848**	**$16,656,190**	**$16,753,736**	**$16,852,331**
Patrimonio						
Títulos de Participación	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000	$6,850,000
Ganancia no realizada en valuación de AF	$0	$0	$0	$0	$0	$0
TOTAL PATRIMONIO	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**	**$6,850,000**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$23,220,156**	**$23,314,695**	**$23,409,848**	**$23,506,190**	**$23,603,736**	**$23,702,331**
ACTIVO NETO	**$23,014,270**	**$23,106,236**	**$23,198,783**	**$23,292,487**	**$23,387,362**	**$23,483,252**



Flujo de Efectivo – Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora
MAGIC

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Año calendario	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)											
Excedente del Ejercicio	$0	$0	$672,095	$777,899	$832,370	$889,016	$948,686	$1,010,722	$1,076,328	$1,144,711	$1,217,096
Cambios en Alquileres por Cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en Otros Activos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Depósitos en Garantía	$0	$0	$162,600	$2,033	$2,058	$2,084	$2,110	$2,136	$2,163	$2,190	$2,217
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación	**$0**	**$0**	**$834,695**	**$779,932**	**$834,428**	**$891,100**	**$950,796**	**$1,012,858**	**$1,078,491**	**$1,146,901**	**$1,219,314**
Cambios en Edifico Nuevo	$0	($20,995,786)	($234,577)	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en CAPEX	$0	$0	$0	$0	$0	($69,679)	($70,550)	($71,432)	($72,325)	($73,229)	($74,144)
Efectivo en Actividades de Inversión	**$0**	**($20,995,786)**	**($234,577)**	**$0**	**$0**	**($69,679)**	**($70,550)**	**($71,432)**	**($72,325)**	**($73,229)**	**($74,144)**
Cambio en Préstamos de Bancos	$0	$14,504,000	$168,859	($400,198)	($429,983)	($461,984)	($496,367)	($533,308)	($572,999)	($615,644)	($661,463)
Participaciones a valor nominal	$0	$6,850,000	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Excedentes	**$0**	**$0**	**($297,668)**	**($752,196)**	**($717,916)**	**($368,744)**	**($374,971)**	**($398,949)**	**($423,721)**	**($448,292)**	**($473,662)**
Efectivo en Actividades Financieras	**$0**	**$21,354,000**	**($128,810)**	**($1,152,394)**	**($1,147,899)**	**($830,728)**	**($871,338)**	**($932,257)**	**($996,720)**	**($1,063,936)**	**($1,135,125)**
Variación en Efectivo	$0	$358,214	$471,309	($372,462)	($313,471)	($9,307)	$8,908	$9,170	$9,445	$9,737	$10,044
Efectivo al inicio	$0	$0	$358,214	$829,523	$457,060	$143,589	$134,282	$143,190	$152,360	$161,805	$171,542
Efectivo al final	**$0**	**$358,214**	**$829,523**	**$457,060**	**$143,589**	**$134,282**	**$143,190**	**$152,360**	**$161,805**	**$171,542**	**$181,586**

Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Año calendario	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)										
Excedente del Ejercicio	$1,292,724	$1,372,851	$1,456,756	$1,545,734	$1,639,606	$1,738,713	$1,843,424	$1,954,134	$2,071,265	$2,195,275
Cambios en Alquileres por Cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en Otros Activos	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Depósitos en Garantía	$2,245	$2,273	$2,301	$2,330	$2,359	$2,389	$2,419	$2,449	$2,479	$2,510
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación	**$1,294,969**	**$1,375,124**	**$1,459,057**	**$1,548,064**	**$1,641,965**	**$1,741,102**	**$1,845,843**	**$1,956,582**	**$2,073,745**	**$2,197,786**
Cambios en Edifico Nuevo	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en CAPEX	($75,071)	($76,009)	($76,959)	($77,921)	($78,895)	($79,882)	($80,880)	($81,891)	($82,915)	($83,951)
Efectivo en Actividades de Inversión	**($75,071)**	**($76,009)**	**($76,959)**	**($77,921)**	**($78,895)**	**($79,882)**	**($80,880)**	**($81,891)**	**($82,915)**	**($83,951)**
Cambio en Préstamos de Bancos	($710,692)	($763,585)	($820,414)	($881,472)	($947,075)	($1,017,560)	($1,093,292)	($1,174,659)	($1,262,082)	($1,356,011)
Participaciones a valor nominal	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Excedentes	**($498,837)**	**($524,817)**	**($550,606)**	**($577,206)**	**($604,120)**	**($631,351)**	**($658,902)**	**($686,773)**	**($714,969)**	**($743,490)**
Efectivo en Actividades Financieras	**($1,209,528)**	**($1,288,401)**	**($1,371,019)**	**($1,458,678)**	**($1,551,196)**	**($1,648,912)**	**($1,752,193)**	**($1,861,432)**	**($1,977,051)**	**($2,099,502)**
Variación en Efectivo	$10,369	$10,714	$11,078	$11,464	$11,874	$12,308	$12,769	$13,259	$13,780	$14,333
Efectivo al inicio	$181,586	$191,955	$202,669	$213,747	$225,212	$237,086	$249,394	$262,163	$275,422	$289,202
Efectivo al final	**$191,955**	**$202,669**	**$213,747**	**$225,212**	**$237,086**	**$249,394**	**$262,163**	**$275,422**	**$289,202**	**$303,535**

Año	21	22	23	24	25	26
Año calendario	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)						
Excedente del Ejercicio	$2,305,908	$2,343,470	$2,374,692	$2,406,305	$2,438,312	$2,470,550
Cambios en Alquileres por Cobrar	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en Otros Activos	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambios en Depósitos en Garantía	$2,542	$2,574	$2,606	$2,638	$2,671	$2,705
Cambios en Gastos y Cuentas por Pagar	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Efectivo en Actividades de Operación	**$2,308,450**	**$2,346,044**	**$2,377,298**	**$2,408,943**	**$2,440,984**	**$2,473,255**
Cambios en Edifico Nuevo	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Cambio en CAPEX	($85,001)	($86,063)	($87,139)	($88,228)	($89,331)	($90,448)
Efectivo en Actividades de Inversión	**($85,001)**	**($86,063)**	**($87,139)**	**($88,228)**	**($89,331)**	**($90,448)**
Cambio en Préstamos de Bancos	($474,071)	$0	$0	$0	$0	$0
Participaciones a valor nominal	$0	$0	$0	$0	$0	$0
Distribución de Excedentes	**($1,373,855)**	**($2,251,504)**	**($2,282,145)**	**($2,312,601)**	**($2,343,437)**	**($2,374,659)**
Efectivo en Actividades Financieras	**($1,847,925)**	**($2,251,504)**	**($2,282,145)**	**($2,312,601)**	**($2,343,437)**	**($2,374,659)**
Variación en Efectivo	$375,524	$8,476	$8,014	$8,114	$8,215	$8,148
Efectivo al inicio	$303,535	$679,059	$687,535	$695,549	$703,663	$711,878
Efectivo al final	**$679,059**	**$687,535**	**$695,549**	**$703,663**	**$711,878**	**$720,026**



Anexo 7:
Certificación de Accionistas Relevantes de Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Yo, Remo José Martín Bardi Ocaña, en mi calidad de Director Ejecutivo de la Sociedad Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima, hago de su conocimiento que, a esta fecha, se encuentran registrados en nuestra nómina de accionistas las siguientes personas:

Accionista	Participación		Porcentaje
	Cantidad de acciones	Monto del capital social	
Ricorp, S.A. de C.V.	1,399,999	US$1,399,999.00	99.99%
Remo José Martín Bardi Ocaña	1	US$1.00	0.01%
Total	1,400,000.00	US$1,400,000.00	100%

Y para los fines que se estimen convenientes se extiende la presente en el distrito de San Salvador y Capital de la República, a los tres días del mes de marzo de dos mil veintiséis.

Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
Ricorp Titularizadora, S.A.

RICORP
TITULARIZADORA

Anexo 8: Informe de Gobierno Corporativo de la Titularizadora

Los aspectos más relevantes identificados con relación al ejercicio 2025 sobre las prácticas de gobierno corporativo de Ricorp Titularizadora, S.A., las áreas a informas son los siguientes:

1) Información General

Denominación social:	Ricorp Titularizadora, Sociedad Anónima.
Nombre comercial:	Ricorp Titularizadora.
Números y fecha de inscripción en el Registro Público Bursátil:	TA-0002-2021, 13 de diciembre de 2012.
Dirección de la oficina principal:	Edificio Torre Millennium, nivel 9, entre 71 Avenida Sur y Paseo General Escalón, Distrito de San Salvador y Capital de la República, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador.
Teléfono:	(503) 2133 – 3700
Correo electrónico:	info@gruporicorp.com
Accionista Relevante:	Ricorp, S.A. de C.V. con una participación del 99.9999%., a cuyo grupo empresarial pertenece como subsidiaria y por tanto vinculada a ésta. La acción que complementa el capital social le pertenece al Lic. Remo José Martín Bardi Ocaña, totalizando así los US$1,400,000.00 del capital social. Ricorp Titularizadora, S.A. no tiene filiales.
Inscripción en Bolsa de Valores autorizada por la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.:	Inscripción de Ricorp Titularizadora, S.A. como Emisor de Valores, en sesión No. JD-03/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.
Autorización del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil, por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero:	Asiento Registral de Ricorp Titularizadora, S.A. como emisor de Valores en sesión No. CD-23/2012, de fecha 06 de junio de 2012.

2) Accionistas

Respecto a las Junta Generales de Accionistas celebradas en 2025 se informa que se celebraron las siguientes sesiones:

Tipo de sesión	Cantidad
Junta General Ordinaria de Accionistas	1

3) Junta Directiva

La Junta Directiva de la entidad está compuesta por:

Directores período 2025-2028	
Propietarios:	
Presidente:	Rolando Arturo Duarte Schlageter
Vicepresidente:	Manuel Roberto Vieytez Valle
Secretario:	José Carlos Bonilla Larreynaga
Director:	Víctor Silhy Zacarías
Director:	Ramón Arturo Álvarez López
Director:	(Vacante)[3]
Director:	Francisco Javier Enrique Duarte Schlageter
Suplentes:	
Director:	José Miguel Carbonell Belismelis
Director:	Juan Alberto Valiente Álvarez
Director:	Enrique Oñate Muyshondt
Director:	Miguel Ángel Siman Dada
Director:	Guillermo Miguel Saca Silhy
Director:	Carlos Alberto Zaldívar Molina
Director:	Santiago Andrés Siman Miguel

[3] En virtud del sensible fallecimiento del Doctor Enrique Borgo Bustamante en agosto 2025, la plaza de Director que ocupaba en la Junta Directiva se mantiene vacante hasta que se realice el correspondiente llamamiento conforme al pacto social.

De conformidad con Credencial de Elección de Junta Directiva, extendida el día 13 de febrero de 2025 por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, licenciada Ludina Adriana Navas Flores, en la que consta que en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de Ricorp Titularizadora, se encuentra asentada el acta de Junta General Ordinaria de Accionistas número cero uno/dos mil veinticinco, en la que se acordó elegir a la Junta Directiva para un período de tres años contados a partir de la fecha de inscripción de la credencial en el Registro de Comercio, es decir a partir del 14 de febrero de 2025.

La Junta Directiva sesionó mensualmente durante el transcurso del año 2025, y en algunos meses sesionó más de una vez, haciendo un total de 17 sesiones de Junta Directiva:

Junta Directiva	Fecha	Junta Directiva	Fecha
JD-01/2025	09/01/2025	JD-10/2025	12/06/2025
JD-02/2025	13/02/2025	JD-11/2025	12/07/2025
JD-03/2025	17/02/2025	JD-12/2025	14/08/2025
JD-04/2025	25/02/2025	JD-13/2025	11/09/2025
JD-05/2025	13/03/2025	JD-14/2025	09/10/2025
JD-06/2025	25/03/2025	JD-15/2025	13/11/2025
JD-07/2025	10/04/2025	JD-16/2025	04/12/2025
JD-08/2025	02/05/2025	JD-17/2025	12/12/2025
JD-09/2025	15/05/2025		

En cumplimiento con la NRP-17, Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, las Políticas de Gobierno Corporativo de Ricorp Titularizadora regulan lo siguiente:

- Política de Nombramiento de los Miembros de la Junta Directiva, establece los requisitos que todos los miembros deben cumplir, los cuales son conformes con lo que estipula el Código de Comercio, la Ley de Titularización de Activos y demás normativa aplicable a la entidad y el pacto social vigente. Se establece un Programa de Inducción para los nuevos miembros, así como sus derechos y obligaciones dentro de la Sociedad.
- Política de Rotación o Permanencia de los Miembros de la Junta Directiva establece que: (i) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de los Comités de Apoyo, de los Comités de Junta Directiva atenderán a lo dispuesto por la Junta Directiva en la sesión correspondiente. (ii) Las políticas de rotación o permanencia para los miembros de la Junta Directiva atenderán lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en la asamblea que corresponda.

- Asimismo, cuenta con una Política de Remuneración de la Junta Directiva.

En el año 2025, se llevaron a cabo diferentes actividades de capacitación para los directores en materia de prevención de lavado de dinero y activos, gobierno corporativo y riesgos.

Por último, se confirma que la Junta Directiva no ha llevado a cabo operaciones con otras partes vinculadas.

4) Alta Gerencia

A la fecha, los miembros de la Alta Gerencia son:

Cargo	Nombre
Director Ejecutivo	Remo José Martín Bardi Ocaña
Gerente de Estructuración de Emisiones	Julio Enrique Rivas Sandoval
Gerente Legal	Claudia Elizabeth Arteaga Montano
Gerente de Operaciones	Claudia Beatriz Guzmán Paiz
Gerente de Negocios	Rolando Gerardo Napoleón Duarte Westerhausen
Oficial de cumplimiento	José Luis Hernández Mina

La Política de selección de la Alta Gerencia de Ricorp Titularizadora, S.A. atiende a los criterios de contratación de personal de la sociedad, de acuerdo con los perfiles autorizados por Junta Directiva y a lo establecido en el pacto social.

Para 2025, se informa que se han cumplido las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

5) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Auditoría	Director Ejecutivo, quién preside.	Remo José Bardi Ocaña
	Director de la sociedad	Enrique Oñate Muyshondt
	Director de la sociedad	Juan Alberto Valiente Álvarez

Este Comité no experimentó cambios dentro de sus miembros.

Respecto a las sesiones del Comité de Auditoría, durante 2025 se celebraron las siguientes:

Comité de Auditoría	Fecha
CA-01/2025	08/01/2025
CA-02/2025	09/04/2025
CA-03/2025	09/07/2025
CA-04/2025	03/10/2025
CA-05/2025	11/11/2025
CA-06/2025	03/12/2025

En el desarrollo de las funciones como Comité de Auditoría sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales presentados por el Auditor Interno de la entidad, así como el contenido de notas de auditoría remitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero respecto a temas de Lavado de Dinero, de la gestión integral de riesgos y auditoría. Para el año 2025, no se conocieron aspectos corporativos.

6) Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos de Ricorp Titularizadora, S.A., está conformado por:

	Composición de comité	Nombre
Comité de Riesgos	Presidente	Guillermo Miguel Saca Silhy
	Director Ejecutivo	Remo José Bardi Ocaña
	Jefe de Riesgos	Alberto David Cortez Villalta

Respecto a las sesiones del Comité de Riesgos, durante 2025 se celebraron las siguientes:

Comité de Riesgos	Fecha
CR-01-2025	08/01/2025
CR-02-2025	11/02/2025
CR-03-2025	09/04/2025
CR-04-2025	11/06/2025
CR-05-2025	09/07/2025
CR-06-2025	03/10/2025
CR-07-2025	11/11/2025

En el desarrollo de las funciones como Comité de Riesgos sus miembros dieron revisión a los informes trimestrales y de riesgos operativos presentados por el

encargado de la Unidad de Riesgos y posteriormente se informó de los mismos a la Junta Directiva. Para el año 2025, no se conocieron aspectos corporativos.

7) Gobierno Corporativo y estándares éticos

En cumplimiento con las Normas Técnicas de Gobierno Corporativo, la Alta Gerencia informa que durante todo el año 2025 los empleados y funcionarios de Ricorp Titularizadora han cumplido con las Políticas de Manejo de Conflictos de Interés, contenidas en la "Política de Ética y Conducta" de dicha entidad.

Por lo tanto, no han incurrido en situaciones que supongan un conflicto de interés, ni que generen un compromiso personal o para la Titularizadora que reste objetividad en la toma de decisiones. Asimismo, no han participado en actividades incompatibles con las funciones que realizan dentro de la sociedad, cumpliendo efectivamente con los estándares éticos de conducta que se exigen en la Sociedad y con lo estipulado en la Política y demás normativa aplicable.

Asimismo, se hace constar que durante el mes de noviembre 2025, se hizo la actualización de dicha política para incluir La modificación consiste en incorporar dentro del apartado 6.9 de "Establecimiento de Comités" del Código de Gobierno Corporativo un inciso que regule la designación de un enlace operativo con los diversos Comités y con la Junta Directiva. La principal responsabilidad de dicho enlace será velar porque se incorporen en las agendas de Comité y en su caso de Junta Directiva, los temas relativos las funciones y responsabilidades que cada uno de dichos órganos debe cumplir de acuerdo a la normativa aplicable. En dicha modificación, se aprobó la designación del Director Ejecutivo como enlace con la Junta Directiva, y a la Gerente de Operaciones como enlace con el Comité de Auditoría.

El Código de Conducta se mantiene sin cambios.

8) Transparencia y revelación de información

Ricorp Titularizadora cuenta con mecanismos efectivos para dar atención a los clientes. Todos ellos pueden contactarse con miembros del Equipo de la Sociedad por cualquier medio de correo electrónico, llamadas telefónicas o programar reuniones virtuales con el fin de construir soluciones financieras de manera personalizada.

Anexo 9: Clasificación de Riesgo

Zumma Ratings, S.A. de C.V.
Clasificadora de Riesgo
Informe de Clasificación
Contacto:
Aldo José Martínez Gómez
amartinez@zummaratings.com
Rodrigo Lemus Aguiar
rlemus@zummaratings.com
(503) 2275-4853

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MAGIC.

San Salvador, El Salvador **Comité de Clasificación Ordinario: 19 de noviembre de 2025**

Instrumentos	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al FTIRTMAGIC (VTRTMAGIC).	*(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 Magic (FTIRTMAGIC).
Originador:	International Nanking Group y Compañía, S. en C. de C.V.
Denominación de la Emisión:	Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC (VTRTMAGIC).
Estructurador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Administrador:	Ricorp Titularizadora, S.A.
Monto del Programa:	Monto fijo 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 FTIRTMAGIC (VTRTMAGIC) → Nivel 2.sv (19.11.25).

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 2023 y 2024 y estados financieros no auditados al 31 de marzo de 2025 del Originador; 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 Permuta, Contrato de Cesión de Derechos sobre Planos, Diseños, Permisos, Contrato de Arrendamiento, entre otros) acuerdos que deben ser verificados por el Representante de los Tenedores como paso previo a la colocación de los títulos valores. Por lo anterior, Zumma Ratings podrá cambiar la calificación, de no cumplirse con el 100% de los compromisos asumidos que determinaron la presente calificación.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó asignar la categoría Nivel 2.sv para la emisión Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC (VTRTMAGIC).

En la calificación de los Valores de Titularización se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la transferencia de un activo subyacente real (inmueble); ii) la trayectoria de las empresas constructora y supervisor de obra en la ejecución de proyectos industriales y logísticos; iii) la ubicación estratégica del Proyecto en uno de los principales corredores logísticos del país; iv) la existencia de un arrendatario previamente definido que asegura la demanda del inmueble desde el inicio de operaciones, reduciendo el riesgo de desocupación y favoreciendo la estabilidad de los flujos de renta del Fondo de Titularización; v) el respaldo de un contrato de arrendamiento que incorpora condiciones robustas a favor del Arrendante (Fondo de Titularización); y vi) la rentabilidad esperada del 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 elevado el nivel de endeudamiento inicial y la modesta cobertura del servicio de la deuda, aspectos intrínsecos en los proyectos de desarrollo inmobiliario; iii) Concentración del riesgo en un solo arrendatario; y iv) las variables de mercado que pudieran afectar el precio del m^2 en el inmueble (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.

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.

Los principales aspectos considerados en la calificación otorgada se detallan a continuación:

- **Activo subyacente basado en un proyecto de desarrollo inmobiliario:** El Fondo de Titularización será constituido con el propósito principal de adquirir un inmueble (terreno) para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho inmueble se llevará a cabo un Proyecto de construcción de Centro de Distribución que comprende la construcción y comercialización de una bodega logística diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

  Derivado de operaciones de arrendamiento, el FTIRTMAGIC, pagará dividendos a los tenedores de Títulos de Participación, conforme a su Política para tales fines, y estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
- **Perfil del Originador y Gestor:** International Nanking Group y Compañía, S. en C. de C.V., (INGC) será la sociedad Originadora del FTIRTMAGIC; así como el Gestor del proyecto inmobiliario. Es una sociedad salvadoreña constituida el 18 de agosto de 2006, dedicada a actividades de carácter mercantil, incluyendo la adquisición, arrendamiento, construcción, administración, compraventa y desarrollo de bienes inmuebles. En cuanto a gobierno corporativo, INGC está organizada bajo un esquema de comandita por acciones, diferenciando entre socios comanditados y socios comanditarios, correspondiéndole al primero constituir el órgano de administración.

  Por otra parte, la compañía cuenta con una estructura organizacional en materia de PLDA/FT/FPADM, y un manual que documenta las funciones del Área de Cumplimiento, el Enfoque Basado en Riesgos, y las políticas de conocimiento de clientes, proveedores y empleados. Incluye mecanismos de debida diligencia simplificada, estándar e intensificada, elaboración de reportes de operaciones inusuales, sospechosas y reguladas, y la aplicación de la matriz de riesgo.

  En términos de estructura corporativa, INGC se integra al grupo empresarial Impressa, un conjunto corporativo con más de 75 años de trayectoria en la región centroamericana, integrado por tres unidades de negocio: Impressa Repuestos, Impressa Talleres e Inversiones Mágico.
- **Perfil general del proyecto:** El Proyecto de construcción de Centro de Distribución, surge con el objetivo de ampliar la capacidad operativa de Impressa Repuestos, S.A. de C.V., y optimizar la cadena de suministro en la región. El proyecto consiste en la construcción de un complejo logístico regional destinado a centralizar la recepción, almacenamiento y distribución de inventario hacia las diferentes sucursales de Impressa Repuestos, quien será arrendatario único del inmueble.

  El Proyecto será desarrollado en un inmueble con un área registrada de 63,734.50 m², situado en (porción desmembrada N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de Las Delicias, Apopa, San Salvador Oeste, San Salvador, localizado en un corredor logístico que intercomunica la zona metropolitana con rutas comerciales al occidente y oriente del país a través de su conexión con carreteras principales.

  El desarrollo considera la construcción de una bodega principal, oficinas en mezanine con acceso controlado, patio de maniobras de concreto hidráulico y estacionamiento; además contará con un área de cafetería y una calle marginal de concreto asfáltico para el acceso en doble sentido a las instalaciones, conformando un área arrendable de 17,000 m^2. Asimismo, en materia de infraestructura y eficiencia dispondrá de sistema contra incendios, circuito de videovigilancia y cerco perimetral de tapial prefabricado; así como extractores en cumbreras para mejorar la ventilación.

  La Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) otorgó el Permiso de Construcción No. 0189-2024 el 3 de febrero de 2025 para el desarrollo del Proyecto, con una vigencia de cinco años, contemplando inicialmente un área de construcción de 14,091.80 m², y posteriormente, le extendió una modificatoria a dicho permiso a solicitud del Originador, ampliando el área constructiva en 11,964.03 m^2.

  Dado que el Proyecto ha sido diseñado específicamente para atender las necesidades operativas y logísticas de Impressa Repuestos, y considerando la vinculación corporativa entre el Originador y Arrendatario, la ocupación proyectada es del 100%, sin recurrir a procesos de comercialización.
- **Gestor del Proyecto y alineación con el Arrendatario:** En vista que el Originador será además el gestor del Proyecto, y dada su relación con el único Arrendatario, garantiza una total alineación entre el diseño del inmueble y las necesidades operativas del negocio, ya que las instalaciones han sido concebidas específicamente para optimizar su actividad logística y comercial. El diseño incorpora características particulares definidas para el arrendatario, lo que asegura que los espacios construidos responderán plenamente a sus requerimientos de almacenamiento, distribución y funcionalidad, fortaleciendo la sostenibilidad y eficiencia del Proyecto a largo plazo.
- **Experiencia especializada en construcción y supervisión industrial y logística:** El constructor del Proyecto será la sociedad PROTERSA, S.A. de C.V., empresa constructora salvadoreña con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. En el ámbito industrial, cuenta con una experiencia destacada en la construcción de bodegas y pisos industriales de concreto. Asimismo, ha ejecutado obras estratégicas de ingeniería civil vinculadas a la industria logística, entre ellas la construcción de plataformas aeroportuarias, urbanizaciones industriales y la rehabilitación de patios de contenedores.

  De manera similar, el supervisor de obra será la sociedad CIVILTECH INGENIEROS, S.A. de C.V., con más de 30 años de experiencia en la supervisión, consultoría y administración de proyectos de construcción. En su trayectoria se destaca en el ámbito industrial y logístico, una amplia experiencia supervisando centros de distribución, plantas industriales y naves logísticas de gran envergadura.

  En opinión de Zumma Ratings, la experiencia acumulada del Constructor y del Supervisor en proyectos de magnitud y complejidad similar, industriales y logísticos, contribuirá a un desempeño eficiente en el desarrollo del Proyecto de construcción de Centro de Distribución,

mitigando riesgos de desfase y asegurando estándares de calidad y alineación con las especificaciones del Gestor.

- **Prelación de pagos del vehículo de propósito especial:** Sin perjuicio de lo establecido en torno a la Cuenta de Construcción y a la Cuenta Restringida, todo pago se hará por la Titularizadora, con cargo al Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: 1) el pago de deuda tributaria; 2) pagos a favor de los acreedores financieros; 3) las comisiones a la Sociedad Titularizadora; 4) el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de titularización; 5) constitución de Reservas de Excedentes, en caso de ser necesario; y 6) pago de Dividendos, de conformidad a las definiciones y políticas establecidas en el Contrato de Titularización.
  En el evento de liquidación del FTIRTMAGIC se pagará en el siguiente orden de prelación: i) la deuda tributaria, ii) obligaciones a favor de los Tenedores de VTRTMAGIC, iii) otros saldos adeudados a terceros, iv) comisiones de gestión a favor de la Titularizadora y v) cualquier excedente se repartirá a prorrata entre los inversionistas.
- **El proyecto contará con coberturas de seguro para cautelar incidentes en la etapa de construcción:** Una vez se traslade el inmueble al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, 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, Ricorp, con cargo al FTIRTMAGIC, contratará las pólizas de líneas aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el proyecto de construcción. Se destaca que el Originador ha contratado con Seguros e Inversiones, S.A. (SISA), entidad calificada AAA.sv por la Calificadora, una póliza Todo Riesgo Construcción con una suma asegurada de hasta US$13,029,000 para la obra civil y hasta US$250,000 para responsabilidad civil extracontractual, con vigencia del 11 de noviembre de 2025 al 11 de noviembre de 2026. Esta póliza brinda cobertura ante daños materiales ocasionados por eventos como terremotos, temblores, maremotos, erupciones volcánicas, huracanes, tormentas, inundaciones, derrumbes y desprendimientos de tierra, entre otros. Cabe señalar que una vez se constituya el FTIRTMAGIC, se llevará a cabo la transferencia de la póliza hacia el Fondo.
- **Títulos de renta variable (rendimientos por medio de dividendos):** La Titularizadora, con cargo al FTIRTMAGIC, pagará Dividendos, según la Prelación de Pagos establecida. El Fondo de Titularización distribuirá dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de dividendos.
  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 FTIRTMAGIC. Adicionalmente, se repartirán los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior según lo descrito en el Contrato de Titularización.
- **Estructura financiera para el desarrollo del Proyecto:** La inversión inicial del Proyecto de construcción de Centro de Distribución estará integrada de la siguiente manera: 68.4% de deuda bancaria y 31.6% aportes de inversionistas. Las condiciones de financiamiento bancario estimadas son: plazo de 20 años; tasa de interés anual del 7.20%, así como período de gracia de 16 meses. A juicio de Zumma Ratings, la forma de pago del capital de la deuda es razonable con el tiempo de construcción de la Bodega; permitiendo al proyecto un apropiado calce de plazo con el inicio de la generación de sus flujos.
- **Apalancamiento financiero elevado en los primeros años del Proyecto:** El préstamo bancario sería adquirido en 2026 para financiar parte de la construcción del Proyecto, cuyos desembolsos mensuales concentrarían en dicho año el 98.0% del principal; mientras que la relación deuda / patrimonio alcanzaría su nivel más alto (2.14 veces) en el año 2027, y de similar forma la relación deuda / EBITDA que se posicionaría en 8.9 veces para el mismo periodo; no obstante, a partir de dicho año y en línea con las condiciones del financiamiento bancario, ambos indicadores muestran una tendencia decreciente, comportamiento que es intrínseco en los proyectos de desarrollo inmobiliario.
- **Desempeño proyectado del FLC sobre el Servicio de la Deuda:** El Flujo Libre de Caja sobre el servicio de la deuda, no estima coberturas en el primer año proyectado, congruente con el periodo preoperativo del Proyecto, destinando la mayor parte de las salidas de efectivo para el desarrollo constructivo. Por su parte, en los primeros 4 años de operaciones (2027 a 2030), se proyecta un promedio anual en dicho indicador de 1.2 veces.
- **Retornos proyectados:** En línea con sus políticas de liquidez y distribución de dividendos, el Fondo de Titularización pagaría beneficios a los tenedores de valores en los meses de marzo y septiembre de la etapa operativa del Proyecto (a parir del tercer trimestre de 2027). Asimismo, se destaca que la tasa interna de retorno anual (TIR) estimada para los títulos se ubicaría en torno al 10.5%.
  Por otra parte, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés modificando el precio de renta del m^2 arrendable de la bodega y oficinas del Proyecto. Asumiendo una contracción del 25% en el precio de renta por m^2 arrendable, el FTIRTMAGIC aun mantendría rentabilidad, pero su TIR disminuiría a 5.9%, lo cual evidencia una baja sensibilidad en el retorno; sin embargo, la liquidez se vería presionada por el servicio de la deuda, lo que podría requerir una reestructuración del préstamo bancario o nuevos aportes del Originador dentro del cupo disponible del programa de Titularización.
  No obstante, Zumma Ratings valora que la probabilidad de ocurrencia de este escenario es baja acotada entre otros factores por la dinámica actual en el mercado inmobiliario salvadoreño, la ubicación favorable con la que contará el Proyecto localizada en uno de los principales corredores logísticos del País; así como el hecho que la colocación del metraje tiene una probabilidad bastante certera de materializarse, en virtud que este proyecto es estratégico para Impressa Repuestos, sociedad relacionada al Originador.

- **Factores clave que pueden incidir en el desempeño financiero del Proyecto**: A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del Proyecto de construcción de Centro de Distribución será similar a sus proyecciones son los siguientes: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) que el arrendatario conserve un adecuado desempeño financiero; y iii) que el precio por m^2 de área arrendable se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son razonables.

Fortalezas
1. La transferencia de un activo subyacente real.
2. La trayectoria de las empresas constructora y supervisor de obra en la ejecución de proyectos industriales y logísticos.
3. Los atributos del proyecto (ubicación y características técnicas).
4. Arrendatario definido desde el inicio, lo que asegura demanda y reduce el riesgo de desocupación.

Debilidades
1. Elevado apalancamiento inicial consistente con la naturaleza del Proyecto.
2. Modesta cobertura del servicio de la deuda, inherente al mercado de desarrollo inmobiliario.
3. Concentración del riesgo en un solo arrendatario, aunque con trayectoria y posicionamiento en su mercado.

Oportunidades
1. Mayor demanda de infraestructura en el sector industrial y logístico.
2. Crecimiento del parque vehicular y potencial expansión futura del arrendatario que opera en el mercado automotriz.
3. Potencial valorización del inmueble.

Amenazas
1. Aumento de precios en los materiales para la construcción.
2. Incremento en las tasas de interés de referencia que podría incrementar el costo de la deuda.
3. Cambios regulatorios o normativos.

ENTORNO ECONÓMICO

El PIB de la economía salvadoreña registró un crecimiento interanual del 4.1% al segundo trimestre de 2025, de acuerdo con el Banco Central de Reserva (BCR); mayor al reflejado en similar periodo del año anterior (2.0%). Dicha expansión económica recoge principalmente el importante dinamismo que mostró el sector construcción, cuya tasa de crecimiento fue del 33.9% en el periodo analizado, seguido de las actividades financieras y de seguros; transporte y almacenamiento; y las actividades de alojamiento y servicios de comidas con crecimientos entre 6.0% y 7.6%. Por otra parte, las actividades que mostraron mayor contracción fueron la atención a la salud humana y de asistencia social; y el suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, ambos decrecieron a un ritmo del 4.2% en el periodo evaluado.

Por su parte, tanto el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM) prevén que la economía salvadoreña crecerá en torno al 2.5% 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 del Gobierno 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 pudiera implementar el Gobierno de Estados Unidos.

Según datos de la Secretaría Ejecutiva del Consejo Monetario Centroamericano (SECMCA), El Salvador cerró con un índice de inflación de 0.36% al 30 de septiembre de 2025 (0.58% en similar período de 2024); ubicándolo por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo República Dominicana (1.94%). Cabe mencionar que El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (economía dolarizada).

Por otra parte, la factura petrolera de El Salvador registró un monto acumulado de US$1,743.5 millones a septiembre de 2025, observando una contracción interanual de 2.0%, derivada de principalmente de menor importación de aceites de petróleo y gas natural.

La balanza comercial registró un déficit acumulado de US8,160.8 millones a septiembre de 2025 producto de la mayor importación de bienes manufacturados. Mientras que el volumen de exportaciones reflejó un aumento interanual del 5.7%, asociado en esencia a la evolución de los bienes manufacturados, 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.

Al 30 de septiembre de 2025, el comportamiento de las remesas familiares mantiene su dinámica de crecimiento acelerado; registrando un flujo acumulado de US$7,354.3 millones. Dicho importe, representó una expansión de 18.5% con respecto al mismo período de 2024.

La deuda pública (incluyendo la deuda previsional) totalizó US$33,533 millones a septiembre de 2025 de acuerdo con datos del BCR, reflejando un incremento interanual del 7.3%. 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 tercer trimestre de 2025 por Standard & Poor's.

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA

Proceso de Titularización

El FTIRTMAGIC será constituido con el propósito principal de adquirir un inmueble (terreno) para, indistintamente, su financiamiento, desarrollo, construcción, rendimiento o ampliación. En dicho inmueble se llevará a cabo el Proyecto de construcción de Centro de Distribución que comprende la construcción y comercialización de una bodega logística diseñada para operaciones de almacenamiento y distribución de productos; así como cualquier otro fin que sea autorizado por la Junta de Tenedores.

Estructura General



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

El pago de dividendos de la Emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora MAGIC

(VTRTMAGIC), se realizará conforme a su Política de Distribución de Dividendos y estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador International Nanking Group Company y Compañía, S. en C. de C.V. (en adelante INGC) y de Ricorp Titularizadora, S.A. (en adelante Ricorp o la Titularizadora).

Estructura Legal de la Titularización

El FTIRTMAGIC adquirirá a título oneroso un terreno para su integración, ubicado, de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Titularización, en el cantón Las Delicias, municipio de Apopa, departamento de San Salvador (hoy distrito de Apopa, municipio de San Salvador Oeste, departamento de San Salvador), en propiedad de INGC. En dicho inmueble se desarrollará el Proyecto de construcción de Centro de Distribución. El Originador se obligará a transferir y hará la tradición a la Titularizadora para el Fondo de Titularización del referido inmueble a través de escritura pública de Contrato de Permuta.

Asimismo, para cumplir con el objeto del proceso de titularización así integrado, el INGC se obligará a transferir a Ricorp, para el FTIRTMAGIC, la propiedad de los derechos sobre los permisos que dispone para la construcción del Proyecto y los derechos patrimoniales sobre los diseños y planos arquitectónicos y demás especialidades constructivas para la construcción del Proyecto, llevándose a cabo por medio de escritura pública de cesión de derechos, a título oneroso y con cargo al FTIRTMAGIC.

Por otra parte, en cualquier momento, se podrá llevar a cabo construcciones o mejoras como sean necesarias para continuar con el desarrollo del Inmueble dentro de las áreas de construcción autorizadas. Para llevar a cabo otras construcciones o mejoras se deberá: a) Revisar la factibilidad del proyecto; b) Contar con la aprobación de la Junta de Tenedores; c) Contar con los diseños y planos arquitectónicos; d) Contar con los permisos; y e) Identificar la fuente de financiamiento para la construcción de estas otras construcciones o mejoras, pudiendo hacer uso de la disponibilidad del monto de la emisión, aumento del monto de la emisión, financiamiento o recursos propios, o cualquier otro que autorice la Junta de Tenedores.

Además se destaca que Ricorp, en su calidad de administradora del FTIRTMAGIC y en uso de las facultades conferidas por la Ley de Titularización de Activos, podrá: **i)** Prioritariamente, arrendar de forma total o parcial los activos del Fondo; no se permitirá el subarrendamiento salvo disposición en contrario de la Titularizadora; **ii)** Excepcionalmente, 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; **iii)** Transferir a título gratuito, de forma parcial el Inmueble u otros activos del Fondo de Titularización, previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores; **iv)** Contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para ejercer las funciones de administración y/o gestión del Proyecto de construcción, administración y comercialización del Inmueble y otros activos del Fondo de Titularización; y **v)** Segregar el Inmueble, gravarlo y/o constituir régimen de condominio, previa autorización de la Junta de Tenedores.

En línea con lo anterior, para el desarrollo de este proceso de construcción, Ricorp queda expresamente facultada para la contratación de bienes y servicios, realización de reintegros, reembolsos, reconocimiento de gastos y pago de los bienes y servicios necesarios para el proceso constructivo y de equipamiento, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, entre otros que sean requeridos para la construcción inicial y en cualquier nueva construcción o mejora, así como también para gestionar la contratación, reintegros, reembolsos, reconocimientos de gastos y pagos por la adquisición de bienes y servicios que sean necesarios durante la etapa operativa del Proyecto.

La Titularizadora, como administradora del FTIRTMAGIC, 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 Permuta

Por medio del denominado Contrato de Permuta, INGC, en calidad de Originador, manifiesta entre otros aspectos, que es dueña y actual poseedora de un inmueble donde se desarrollará el Proyecto de construcción de Centro de Distribución, el cual ha sido valuado por el Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez, perito valuador inscrito en el Registro Público Bursátil bajo el asiento registral No. PV-0164-2011, por un monto de US$3,001,454.00. Asimismo, se consta que dicho inmueble se encuentra libre de gravámenes, anotaciones preventivas o cualquier otra alerta. A través del Contrato de Permuta, INGC permuta el inmueble antes descrito a favor del FTIRTMAGIC, administrado por Ricorp; y a cambio el FTIRTMAGIC pagará al Originador US$3,001,454.00 ya sea: i) en hasta US$10,000.00 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTMAGIC; 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 VTRTMAGIC. 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.

Por otra parte, el Originador acepta que, sin perjuicio de lo establecido en la política de financiamiento del Fondo de Titularización y de la facultad de estructurar nuevas series o tramos, el Fondo de Titularización podrá recibir aportes adicionales por parte del Originador en el caso que durante la construcción del proyecto se determina que existen necesidades de liquidez en el Fondo de Titularización debido a que el presupuesto de construcción proporcionado por el Originador es insuficiente debido a incrementos de costos,

omisiones, errores u otras situaciones que sean imputables al Originador, a terceros contratados por el Originador, a quien haya elaborado los diseños o a quien haya elaborado el presupuesto. En esos casos, el Originador como titular de los valores de la Serie A estará obligado a realizar aportes adicionales a razón de US$1,000.00 o múltiplos de US$1,000.00 por cada Valor de Titularización – Títulos de Participación de la serie A adquiridos por el Originador, hasta cubrir el monto del incremento de costos. Para ello, se procederá de la siguiente forma: Sustentada en información del Constructor y/o Supervisor, Ricorp 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 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. Asimismo, dicho proceso continuará de acuerdo con lo descrito en los documentos legales de esta operación de titularización.

Contrato de Cesión de Derechos
Por medio del denominado Contrato de Cesión de Derechos, INGC y Ricorp, como administrador del FTIRTMAGIC, manifiestan celebrar dicho contrato, con el objeto de transferir la propiedad de los derechos sobre los permisos y los derechos patrimoniales de los diseños y planos arquitectónicos para el desarrollo del Proyecto de construcción de Centro de Distribución.

INGC, 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, siendo estos originales, los cuales cuentan con toda la protección que le otorga la Ley de Propiedad Intelectual y demás leyes aplicables por los plazos en ellas establecidos; así como, legítima propietaria de los derechos sobre permisos que servirán para el desarrollo del proyecto, siendo estos los requeridos por el ordenamiento jurídico aplicable para la construcción del mismo.

Por medio del Contrato de Cesión de Derechos, INGC cederá a título oneroso y de forma irrevocable y exclusiva los derechos antes referidos por un monto de hasta USD$404,834.27 al FTIRTMAGIC. Adicionalmente, Ricorp, en su calidad de administradora del Fondo de Titularización y con cargo al mismo, pagará la contraprestación acordada de la siguiente forma: i) por la cesión de los derechos patrimoniales sobre los planos y diseños: hasta US$141,839.86; ii) por la cesión de los derechos de dominio sobre los permisos: hasta US$262,994.41. Los montos antes listados se pagarán al Originador ya sea: i) en hasta US$20,000.00 en efectivo y el resto por medio de la entrega de títulos de la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación de la emisión VTRTMAGIC; 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 VTRTMAGIC.

Se resalta que la entrega de los Valores de Titularización y/o efectivo, según corresponda, será realizada una vez se haya obtenido el asiento registral de la emisión y se haya realizado la primera colocación.

Administración de Activos Titularizados
La estructuración, administración integral del Fondo de Titularización y la emisión VTRTMAGIC corresponderán exclusivamente a la Titularizadora. No obstante, en uso de las facultades que le confiere la Ley de Titularización de Activos y las Normas Técnicas para los Fondos de Titularización de Inmuebles, la Titularizadora podrá contratar bajo cualquier concepto, de forma onerosa y con cargo al Fondo de Titularización, a terceros para encargarle las funciones de administración total o parcial del inmueble, el proyecto y otros activos del Fondo de Titularización, lo cual ha de entenderse referido a la facultad de ejercer labores de procesamiento de información, de recaudación de flujos y su transferencia a la cuenta que la Titularizadora designe, de contabilización, de registro de pagos, contratación de proveedores y otros de naturaleza análoga, así como para la operación por cuenta del Fondo de Titularización o con cargo al mismo.

La calidad de los servicios contratados será responsabilidad de la Titularizadora, quien responderá ante terceros como si ella los hubiese efectuado y será responsable de cumplir con los requerimientos de información que efectúe la Superintendencia del Sistema Financiero y el Representante de los Tenedores de Valores, sobre los mencionados servicios. Todo lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales que la Titularizadora pueda reclamar con motivo de actos culposos, dolosos o por el incumplimiento de obligaciones que se realicen durante la vigencia del contrato suscrito.

Con base en lo anterior, Ricorp como administrador del FTIRTMAGIC, suscribirá un contrato de prestación de servicios para que una empresa con trayectoria (inicialmente INGC) sea el Gestor 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 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.

Cuentas Bancarias del FTIRTMAGIC

Cuenta Colectora
Es la o las cuentas corrientes que podrán ser abiertas de titularidad singular del Fondo de Titularización o mancomunada con otros participantes del proceso de titularización relacionados con el desarrollo, administración u operación del Proyecto, que podrán servir para recibir los fondos

provenientes de la operación, venta, alquiler y cualquier otro ingreso relacionado con la operación del Proyecto de construcción de Centro de Distribución. 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.

Cuenta de Construcción
Durante la etapa de construcción, es la o las cuentas que serán abiertas por Ricorp a nombre del Fondo de Titularización, que servirán para recibir y/o administrar los fondos provenientes de los desembolsos a efectos de cubrir los costos de construcción del proyecto y para capital de trabajo.

Cuenta Discrecional
Es la o las cuentas bancarias que serán abiertas a nombre del Fondo de Titularización en un Banco autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, y que serán administradas por Ricorp, en la cual se percibirán, todos los ingresos del Fondo de Titularización así como los fondos provenientes de la colocación de los títulos, según corresponda, y una vez el Fondo de Titularización 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 del 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 Fondo de Titularización, a través de la cuenta de depósito bancaria denominada Cuenta Discrecional, en cada fecha de pago en el siguiente orden: **Primero**, el pago de Deuda Tributaria. **Segundo,** pagos a favor de los Acreedores Financieros. **Tercero**, las comisiones a la Sociedad Titularizadora. **Cuarto**, el saldo de costos y gastos adeudados a terceros, de conformidad a lo previsto en el contrato de titularización. **Quinto**, constitución de 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 FTIRTMAGIC
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 presente Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición del Inmueble, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como sus distintas construcciones o mejoras para su operatividad; y/o iii) Cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.

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

- **Objetivos de la adquisición de financiamiento**.
  La adquisición de financiamiento por parte del Fondo de Titularización tendrá como finalidad: a) La construcción del Proyecto de construcción de Centro de Distribución y cualquier nueva construcción o mejoras; o b) Para atender necesidades transitorias de liquidez; o c) Para cualquier otro destino que sea aprobado por la Junta General de Tenedores de Valores.

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

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

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

- **Administración del financiamiento.**
  La Sociedad Titularizadora será la encargada de pactar los términos y condiciones de los financiamientos con

los Acreedores Financieros, además de velar por el repago oportuno y por el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en los contratos de financiamiento. Queda expresamente autorizada la Sociedad Titularizadora para: i) Pactar condiciones especiales y financieras de cumplimiento obligatorio con los Acreedores Financieros; y ii) Realizar prepagos de capital.

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

i) Periodicidad de Distribución: El Fondo de Titularización distribuirá dividendos al menos una vez al año, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga el Fondo se determine algún periodo en el que se restrinja el pago de dividendos.
ii) Fecha de corte para determinar a los inversionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los dividendos a los Tenedores de Valores que se encuentren registrados en CEDEVAL tres días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
iii) Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los dividendos tres días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
iv) Fecha de Declaración de Dividendos: Ricorp Titularizadora, S.A. a través de su 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, a prorrata entre el número de Títulos de Participación en circulación, los excedentes acumulados con todos los fondos disponibles del mes anterior a la Fecha de Declaración de Dividendos en exceso del cero punto cincuenta por ciento (0.50%) del valor del Activo Neto al cierre del mes inmediato anterior. La repartición de dividendos se podrá ejecutar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo por financiamiento del Fondo; y ii) El Fondo de Titularización se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros.

Política de Contratación de Seguros
De conformidad con 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 FTIRTMAGIC 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.

Una vez se traslade el inmueble al Fondo de Titularización, éste mantendrá aseguradas las obras de construcción del proyecto durante el proceso constructivo, 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, Ricorp, con cargo al FTIRTMAGIC, contratará las pólizas de líneas aliadas que se consideren necesarias para asegurar debidamente el proyecto de construcción.

Se destaca que el Originador ha contratado con Seguros e Inversiones, S.A. (SISA), entidad calificada AAA.sv por la Calificadora, una póliza Todo Riesgo Construcción con una suma asegurada de hasta US$13,029,000 para la obra civil y hasta US$250,000 para responsabilidad civil extracontractual, con vigencia del 11 de noviembre de 2025 al 11 de noviembre de 2026. Esta póliza brinda cobertura ante daños materiales ocasionados por eventos como terremotos, temblores, maremotos, erupciones volcánicas, huracanes, tormentas, inundaciones, derrumbes y desprendimientos de tierra, entre otros. Cabe señalar que una vez se constituya el FTIRTMAGIC, se llevará a cabo la transferencia de la póliza hacia el Fondo.

Política de Valuación de Inmuebles y Selección de los Peritos
Una vez los Inmuebles se integren al Fondo de Titularización, deben valuarse al menos una vez cada doce meses, para lo cual debe considerarse la fecha en que fueron adquiridos. La Titularizadora deberá mantener un control de los resultados de los valúos realizados por los peritos, por lo que pondrá a disposición de los Tenedores de Valores por medio del Representante de los Tenedores de Valores, las valuaciones realizadas a los inmuebles. La periodicidad de la valuación de los inmuebles que constituyen el Fondo de Titularización podrá darse en plazos menores al establecido anteriormente, en casos debidamente justificados, para ello, la Titularizadora deberá obtener un informe de valuación de un perito calificado, en casos como los siguientes: calamidad pública, terremotos, materialización de otras catástrofes naturales, cambios en las condiciones de mercado del sector inmobiliario y otras situaciones que pudieran causar un grave perjuicio a los inversionistas. La periodicidad de las valuaciones de los inmuebles también podrá darse en plazos menores cuando se haya terminado la obra y el valúo precedente tenga más de seis meses.

En adición, los peritos que Ricorp seleccione para realizar los valúos de los bienes inmuebles propiedad del FTIRTMAGIC, deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Valuadores que al respecto lleva la SSF 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
Sin perjuicio de las políticas de inversión de los flujos financieros del Fondo de Titularización establecidas en el Contrato de Titularización, 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 0.50% del valor del Activo Neto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN (FTIRTMAGIC)

Denominación del Fondo de Titularización: Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Magic – FTIRTMAGIC.
Emisor: Ricorp Titularizadora, S.A., en su calidad de administradora del FTIRTMAGIC.
Originador: International Nanking Group y Cia, S. en C. de C.V.
Denominación de la emisión: Valores de Titularización – Títulos de Participación con cargo al Fondo de Titularización de Inmuebles Ricorp Titularizadora Magic – VTRTMAGIC.
Monto de la emisión: Monto fijo de hasta US$15.0 millones. No obstante, por acuerdo razonado de la Junta Directiva de la Titularizadora, y previa autorización de la Junta Extraordinaria de Tenedores del Fondo de Titularización, se podrán acordar aumentos del monto de la emisión.
Moneda: Dólares 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.
Plazo de la emisión: Hasta veintiséis años a partir de la fecha de la primera colocación.
Destino de la emisión: Los fondos que se obtengan por la negociación de la presente Emisión o disponible en la caja del Fondo de Titularización, serán invertidos por el Fondo de Titularización para: (i) Realizar el pago complementario por la adquisición de los Inmuebles, en caso aplique; así como el complemento en efectivo por la cesión de derechos sobre permisos, planos y diseños arquitectónicos y demás especialidades constructivas, establecidos en los contratos de permuta y de cesión de derechos; y/o (ii) Capital de trabajo del Fondo, del Proyecto así como de cualquier nueva construcción o mejora y para su operatividad; y/o iii) Cualquier otro destino que autorice la Junta de Tenedores.
Respaldo o garantía de la Emisión: La presente emisión no cuenta con garantías específicas o adicionales a los activos que conforman el patrimonio del Fondo. El pago de dividendos de los Valores de Titularización, conforme a la Política de Distribución de Dividendos, estará respaldado por el patrimonio del Fondo de Titularización, constituido como un patrimonio independiente del patrimonio del Originador y de la Titularizadora.
Rescate anticipado de los valores: En cualquier momento, y siempre que no existan obligaciones pendientes de pago con Acreedores Financieros, los Valores de Titularización podrán ser liquidados total o parcialmente en forma anticipada, a un precio a prorrata del valor del Activo Neto con un preaviso mínimo de quince días de anticipación el cual será comunicado a la Superintendencia del Sistema Financiero, a la Bolsa de Valores de El Salvador, a Cedeval y al Representante de Tenedores.

ENTIDADES PARTICIPANTES

Sociedad Titularizadora.
Ricorp Titularizadora, S.A. es una firma salvadoreña autorizada para estructurar, constituir y administrar fondos de titularización. Con fecha 7 de diciembre de 2011, el Consejo Directivo de la SSF autorizó a Ricorp Titularizadora, S.A. para iniciar operaciones; mientras que la compañía recibió la autorización de la BVES como emisor de valores, en sesión No. JD 03-/2012, de fecha 21 de febrero de 2012.

Las principales actividades de la compañía se resumen en realizar el análisis para determinar la factibilidad financiera y legal de los activos a titularizar, llevar a cabo el proceso de titularización para su posterior emisión y colocación en el mercado bursátil, y finalmente administrar el Fondo de Titularización de acuerdo con los contratos suscritos, las normas y leyes establecidas para el mercado de valores.

Gobierno Corporativo
Ricorp es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) que cuenta con políticas de gobierno corporativo, ética, conducta, gestión integral de riesgos y prevención de lavado de dinero y activos. Estas políticas son actualizadas continuamente por la Administración, revisadas por los comités respectivos y autorizadas por la Junta Directiva de la Titularizadora.

Junta Directiva de Ricorp Titularizadora	
Presidente	Rolando Duarte Schlageter
Vicepresidente	Manuel Vieytez Valle
Secretario	José Carlos Bonilla Larreynaga
Propietario	Víctor Silhy Zacarías
Propietario	Ramón Álvarez López
Propietario	Guillermo Federico Ávila Quehl
Propietario	Francisco Duarte Schlageter
Suplente	José Carbonell Belismelis
Suplente	Juan Valiente Álvarez
Suplente	Enrique Oñate Muyshondt
Suplente	Miguel Ángel Simán Dada
Suplente	Guillermo Saca Silhy
Suplente	Carlos Zaldívar
Suplente	Santiago Andrés Simán Miguel

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.

International Nanking Group y Compañía, S. en C. de C.V., (denominada anteriormente como Flexibodegas y Compañía, S. en C. de C.V.), es una sociedad salvadoreña constituida el 18 de agosto de 2006 como sociedad anónima de capital variable. Durante el año 2016 su nombre fue modificado de Flexibodegas, S.A. de C.V., a Flexibodegas y Compañía, S. en C. de C.V., pasando de ser una sociedad anónima a una sociedad en comandita. Su domicilio es Carretera a Quezaltepeque Km. 17 ½ Integración Apopa, San Salvador.

La sociedad tiene como objetivo principal dedicarse a actividades de carácter mercantil, incluyendo la adquisición, arrendamiento, construcción, administración, compraventa y desarrollo de bienes inmuebles. También puede participar en inversiones, representación y distribución de productos, prestación de servicios, así como en cualquier otra actividad lícita que acuerden los socios y que esté relacionada directa o indirectamente con su objeto principal.

Mediante Junta General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de agosto de 2022, la sociedad Flexibodegas y Cía., S. en C. de C.V., acordó modificar íntegramente su Pacto Social con el propósito de adaptarlo a los actuales negocios y necesidades derivadas de un cambio accionario, lo que implicó la reforma y reestructuración de diversas cláusulas. Entre las reformas más relevantes se encuentra la **Cláusula Primera: Naturaleza, Nacionalidad y Razón Social**, mediante la cual se adoptó la nueva denominación International Nanking Group y Compañía S. en C. de C.V. (*INGC.*); así como la **Cláusula Quinta: Carácter de los Socios**, que designa como socio comanditado (responsable de la administración social) a International Nanking Group, S.A., y como socio comanditario a Red Holdings One Inc., ambas de nacionalidad panameña.

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social de INGC., ascendió a US$3,828,220.00, representado por 382,822 acciones comunes con un valor de US$10.00 cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas. La estructura accionaria se presenta a continuación:

Accionistas	Participación (%)
International Nanking Group, S.A. (Socio comanditado)	0.0003%
Red Holdings One Inc. (Socio comanditario)	99.9997%

Por su parte, la máxima autoridad de la compañía corresponde a su Junta Directiva, la cual está conformada de la siguiente manera:

International Nanking Group y Cía., S. en C. de C.V. Junta Directiva	
Director Presidente	Miguel Antonio Giacoman Bukele
Director Secretario	Miguel Antonio Giacoman Nasser

En términos de estructura corporativa, INGC se integra al grupo empresarial Impressa, un conjunto corporativo con más de 75 años de trayectoria en la región centroamericana, integrado por tres unidades de negocio: Impressa Repuestos, Impressa Talleres e Inversiones Mágico. *Impressa Repuestos*, fundada en 1945, se dedica a la importación y comercialización de repuestos automotrices, con operaciones en El Salvador, Honduras y Nicaragua, una red de 51 sucursales y 15,000 m² de bodegas para inventario. *Impressa Talleres* ofrece servicios de mantenimiento automotriz a través de su red de centros especializados, mientras que *Inversiones Mágico* se enfoca en el desarrollo y gestión de bienes raíces vinculados al sector automotriz, bodegas y centros comerciales, con activos superiores a US$40 millones. Entre sus inmuebles más representativos se encuentran Plaza Madero, Flexi Bodegas, el Centro de Distribución y salas propias de Impressa Repuestos en la región y la tienda de mascotas Petland.

En cuanto a gobierno corporativo, INGC., está organizada bajo un esquema de comandita por acciones, diferenciando entre socios comanditados (quienes asumen responsabilidad ilimitada y gestionan la sociedad) y socios comanditarios (quienes aportan capital, limitan su responsabilidad al aporte y ejercen derechos de control e información). La administración recae en el socio comanditado, con facultades amplias de representación. Las decisiones clave, como modificaciones al pacto social, requieren la participación y aprobación de ambos tipos de socios. Se garantiza a los socios comanditarios el acceso a información y a la supervisión de la gestión.

En lo que respecta a Prevención de Lavado de Dinero y de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (PLDA/FT/FPADM), de acuerdo a información revelada por el Auditor Externo en su informe al 31 de diciembre de 2024, INGC, se encuentra acreditado por la Unidad de Investigación Financiera de la Fiscalía General de la República.

La compañía cuenta con el Manual de Políticas de Prevención de Lavado de Dinero y Activos y Financiamiento al Terrorismo, aprobado por su Junta General de Accionistas el 14 de julio de 2025. El manual establece la estructura organizacional en materia de PLDA/FT/FPADM, las funciones del Área de Cumplimiento, el Enfoque Basado en Riesgos, y las políticas de conocimiento de clientes, proveedores y empleados. Incluye mecanismos de debida diligencia simplificada, estándar e intensificada, elaboración de reportes de operaciones inusuales, sospechosas y reguladas, y la aplicación de la matriz de riesgo.

Gestor y Constructor del Proyecto.
El Originador es además el gestor del Proyecto, y dada su relación con Impressa Repuestos (que será el Arrendatario único del Proyecto), garantiza una total alineación entre el diseño del inmueble y las necesidades operativas del negocio, ya que las instalaciones han sido concebidas específicamente para optimizar su actividad logística y comercial. El diseño incorpora características particulares definidas para el arrendatario, lo que asegura que los espacios construidos responderán plenamente a sus requerimientos de almacenamiento, distribución y funcionalidad, fortaleciendo la sostenibilidad y eficiencia del Proyecto a largo plazo.

Por otra parte, el constructor del Proyecto será la sociedad PROTERSA, S.A. de C.V., empresa constructora salvadoreña con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario, especializada en la ejecución de obras civiles como terracerías, urbanizaciones, construcción de caminos rurales, muros de contención y diseño y suministro de concreto.

En el ámbito industrial, PROTERSA cuenta con una experiencia destacada en la construcción de bodegas y pisos industriales de concreto. Entre sus principales obras recientes figuran proyectos como la construcción de pisos industriales y estructura de mezanine para Laboratorios Vijosa en Merliot (2025), la edificación de bodegas para PROFIL, S.A. de C.V. (2018 y 2019), así como la construcción de pisos de concreto en bodegas y patios de maniobra para empresas como Licorera Salvadoreña, Bodega INCOE, Industrias La Constancia y DIAGRI, lo que refleja su especialización técnica en el sector de infraestructura industrial de alto rendimiento.

Además, PROTERSA ha ejecutado obras estratégicas de ingeniería civil vinculadas a la industria logística, entre

ellas la construcción de plataformas aeroportuarias para CEPA, urbanizaciones industriales como "Residencial Las Luces" y la rehabilitación de patios de contenedores en el Puerto de Acajutla. A criterio de Zumma Rating, la experiencia y trayectoria del constructor confirma su capacidad para desarrollar proyectos complejos que demandan altos estándares constructivos, coordinación técnica y cumplimiento de plazos y presupuestos, constituyendo un factor positivo en el desarrollo del Proyecto.

Por su parte, la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) otorgó el Permiso de Construcción No. 0189-2024 el 3 de febrero de 2025 para el desarrollo del Proyecto de construcción de Centro de Distribución, con una vigencia de cinco años, contemplando inicialmente un área de construcción de 14,091.80 m².

Posteriormente, a solicitud del Originador, mediante Resolución No. 0475-2025, comunicada el 11 de febrero de 2026, la OPAMSS autorizó la modificación del referido permiso, aprobando la ampliación de 11,964.03 m² correspondientes al Proyecto de construcción de Centro de Distribución. Con esta autorización, el FTIRTMAGIC cuenta con el respaldo regulatorio y podrá llevar a cabo cualquier otra construcción o mejora que requiera el Proyecto. Cabe precisar que el área arrendable del Proyecto asciende a 17,000 m^2.

Supervisor de Obra

El supervisor de obra del Proyecto de construcción de Centro de Distribución, será la sociedad CIVILTECH INGENIEROS, S.A. de C.V., constituida en 1994 en El Salvador, con más de 30 años de experiencia en la supervisión, consultoría y administración de proyectos de construcción. A lo largo de su trayectoria, ha participado en la ejecución y control técnico de obras en El Salvador, Honduras y Nicaragua, acumulando una amplia experiencia en sectores industriales, corporativos, comerciales, educación, salud y de infraestructura, entre otros. Su enfoque en la gestión integral de proyectos (Project Management) garantiza control técnico, financiero y de calidad en todas las etapas constructivas.

En el ámbito industrial y logístico, CIVILTECH ha desarrollado una amplia experiencia supervisando centros de distribución, plantas industriales y naves logísticas de gran envergadura. Entre sus proyectos más destacados se encuentran la supervisión del Centro Logístico Mesoamérica (US$28 millones), el Centro de Distribución de Impressa Repuestos en Apopa (US$3.8 millones), el Centro de Distribución de C. Imberton (US$4.8 millones), así como obras industriales para Disagro, Unifersa, Econoparts y Moore de Centroamérica, con rangos de inversión entre US$200 mil y US$10 millones. Esta trayectoria evidencia su capacidad técnica en obras de gran escala y su especialización en proyectos industriales orientados a la operación logística y de almacenamiento.

En opinión de Zumma Ratings, la experiencia acumulada en proyectos de magnitud y complejidad similar, industriales y logísticos, con la que cuenta el supervisor de obra, contribuirá a un desempeño eficiente en la supervisión del Proyecto de construcción de Centro de Distribución, mitigando riesgos de desfase y asegurando estándares de calidad y alineación con las especificaciones del Gestor.

ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

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

Descripción del Proyecto

El Proyecto será desarrollado en un inmueble con un área registrada de 63,734.50 m².

El proyecto consiste en la construcción de un complejo logístico regional destinado a centralizar la recepción, almacenamiento y distribución de inventario hacia las diferentes sucursales de Impressa Repuestos S.A. de C.V., en Centroamérica, con el objetivo de ampliar su capacidad operativa y optimizar la cadena de suministro en la región.

El desarrollo considera la construcción de una bodega principal, oficinas en mezanine con acceso controlado, patio de maniobras de concreto hidráulico y estacionamiento; además contará con un área de cafetería y una calle marginal de concreto asfáltico para el acceso en doble sentido a las instalaciones.

En materia de infraestructura y eficiencia, el diseño incorpora:

- Seguridad: sistema contra incendios, circuito de videovigilancia y cerco perimetral de tapial prefabricado.
- Eficiencia energética: extractores en cumbreras para mejorar la ventilación.

La ejecución se desarrollará en **cuatro fases constructivas**, con entregas parciales que permitirán la habilitación progresiva de áreas operativas:

1. **Fase I**: Obras de urbanización y preparación del terreno.
2. **Fase II**: Construcción de la nave de bodega y cafetería.
3. **Fase III**: Edificación del mezanine para oficinas administrativas y áreas de servicio.
4. **Fase IV**: Obras complementarias y de acabado.

Se destaca que el Proyecto ya inició la etapa constructiva encontrándose en labores de terracería, De acuerdo con las proyecciones del modelo financiero, se estima la finalización del desarrollo del Proyecto en enero 2027.

Ubicación

El terreno donde se desarrollará el activo subyacente objetivo de este programa de titularización se encuentra situado en (porción desmembrada N° 3-B), correspondiente a la ubicación geográfica de Las Delicias, Apopa, San Salvador Oeste, San Salvador.

Mapa de ubicación del Proyecto



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A.

Valúo de Inmueble

Zumma Ratings tomó en cuenta para su análisis, el Informe de Valúo del inmueble donde será desarrollado el Proyecto de construcción de Centro de Distribución, el cual fue valuado por el Ing. Carlos Manuel Hernández Vásquez, autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero bajo el asiento registral No. PV-0164-2011 y número de inscripción PV02062010. En dicho informe con fecha 1 de diciembre de 2025, se indica que el valor fue determinado en US$3,001,454.00.

Estudio de Mercado

A la fecha de evaluación, el estudio de mercado se encuentra en proceso de elaboración; no obstante, de acuerdo con el Informe de Valúo, el terreno en el que se construirá el Proyecto de construcción de Centro de Distribución, estará ubicado en un corredor logístico que intercomunica la zona metropolitana con rutas comerciales al occidente y oriente del país a través de su conexión con carreteras principales: Autopista Nueva Quezaltepeque-Redondel Integración CA-1, Carretera Anillo Periférico, Carretera Panamericana y Redondel Periférico Claudia Lars, así como la interconexión con otras calles secundarias como Calle Antigua a Nejapa-Apopa y Calle a Mariona.

Además, es una zona con creciente desarrollo de inmuebles para uso de almacenamiento, bodegaje e industrial, lo que ha potenciado el desarrollo urbanístico y equipamiento de infraestructura urbana, en ese contexto, de acuerdo con el Informe de Valúo, la calificación de la ubicación del inmueble es considerada como muy buena.

El inmueble contará con un único arrendatario, Impressa Repuestos, S.A. de C.V., sociedad relacionada con INGC (Originador). El arrendamiento comprenderá la bodega de 16,400 m^2 y las oficinas de 600 m^2 que conforman el área arrendable del Proyecto. Dicha operación estará respaldada por un contrato de arrendamiento a largo plazo, con una vigencia de 10 años a partir del inicio de operaciones del Centro de Distribución. Dado que el Proyecto ha sido diseñado específicamente para atender las necesidades operativas y logísticas de Impressa Repuestos, y considerando la vinculación corporativa entre ambas entidades, la ocupación proyectada es del 100%, sin recurrir a procesos de comercialización.

ANÁLISIS FINANCIERO

Inversión Inicial

Sobre el Proyecto de construcción de Centro de Distribución, se han realizado 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 y aporte de inversionistas (colocaciones bursátiles de la emisión VTRTMAGIC).

Una vez concluida la etapa de construcción, el proyecto comenzará a generar flujos de efectivo a partir del arrendamiento de la bodega y oficinas que conformaran el Proyecto. Estos ingresos permitirán cubrir los gastos operativos y realizar la distribución de excedentes a los inversionistas, conforme a la política de distribución de dividendos del Fondo de Titularización.

La ejecución completa de la obra tendrá un área de construcción de 17,068m^2, de los cuales 17,000 m^2 es área arrendable, con un valor total de US$21.7 millones, destacando que el principal componente será la inversión en edificaciones e infraestructura, que representa el 78.1% del total, seguido por la adquisición del terreno con un 13.9%. En menor proporción se incluyen el capital de trabajo, los gastos financieros y comisiones bancarias asociados con el periodo de construcción, así como permisos, diseños y

planos. El detalle de la inversión se presenta a continuación:

Tabla 1. Detalle de Inversión
Proyecto de construcción de Centro de Distribución

Estructura del Proyecto	Monto (US$)	Peso (%)
Terreno	3,001,454	13.9%
Planos y permisos	404,834	1.9%
Edificaciones e infraestructura	16,911,367	78.1%
Presupuesto del Proyecto	**20,317,655**	**93.8%**
Intereses construcción	604,772	2.8%
Comisiones bancarias	33,448	0.2%
Valor de Proyecto	**20,955,875**	**96.8%**
Capital de trabajo neto	694,125	3.2%
Valor total de Inversión	**21,650,000**	**100.0%**

Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Cabe señalar que el Originador indicó que el acuerdo con la empresa constructora se estructurará bajo la modalidad de suma global fija, por lo que una vez formalizado el contrato, permitiría mitigar potenciales incrementos en los costos de materiales y mano de obra, al trasladar al contratista el riesgo de sobrecostos y otorgar mayor certidumbre sobre el presupuesto total del Proyecto. Esta condición contractual deberá verificarse una vez sea formalmente suscrito el contrato para confirmar su contribución a la estabilidad financiera del Fondo durante la ejecución de las obras.

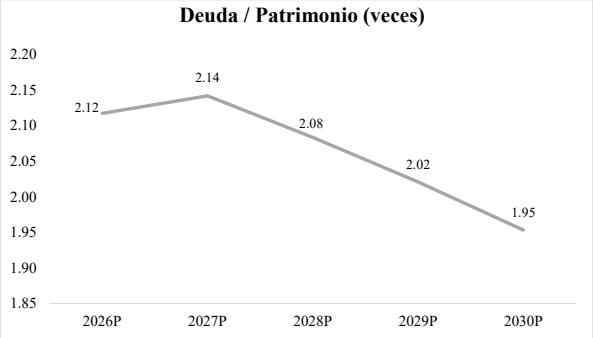
Adicionalmente, se resalta que el contrato de titularización contempla mecanismos que obligan al Originador a cubrir eventuales incrementos en los costos de construcción atribuibles a su gestión, asegurando la continuidad y suficiencia del presupuesto del Proyecto.

Estructura Financiera

La inversión inicial del Proyecto de construcción de Centro de Distribución, será financiada mediante dos fuentes: i) la emisión de Valores de Titularización – Títulos de Participación (VTRTMAGIC) por aproximadamente un monto de US$6.9 millones; y ii) Préstamo bancario por un total de US$14.8 millones. En ese sentido, la estructura financiera inicial del Proyecto está integrada por un 68.4% de deuda bancaria y 31.6% aportes de inversionistas.

En lo referente al préstamo bancario, las condiciones de financiamiento estimadas son: plazo de 20 años; tasa de interés anual del 7.20%, así como período de gracia de 16 meses. A juicio de Zumma Ratings, la forma de pago del capital de la deuda es razonable con el tiempo de construcción del Proyecto; permitiendo al proyecto un apropiado calce de plazo con el inicio de la generación de sus flujos.

Se estima integrar el Fondo de Titularización en marzo de 2026 y formalizar el crédito bancario en fecha posterior para financiar parte de la construcción del Proyecto, cuyos desembolsos mensuales concentrarían en dicho año el 98.0% del principal; mientras que la relación deuda / patrimonio alcanzaría su nivel más alto (2.14 veces) en el año 2027, a partir del cual mostrará un comportamiento decreciente por efecto del repago contractual de la deuda bancaria.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Por su parte, la etapa operativa del Proyecto inicia en febrero 2027, y en línea con el periodo de gracia del préstamo y el calendario de amortización, se estima que la relación Deuda / EBITDA refleje su nivel más alto en 8.9 veces para el cierre de 2027, con una tendencia favorable en los siguientes años, alineado con la política de financiamiento del Fondo.

En términos de cobertura del Flujo Libre de Caja (FLC) sobre el servicio de la deuda, no se estiman coberturas en el primer año proyectado, congruente con el periodo preoperativo del Proyecto, destinando la mayor parte de las salidas de efectivo para el desarrollo constructivo. Por su parte, en los primeros 4 años de operaciones (2027 a 2030), se proyecta un promedio anual en dicho indicador de 1.2 veces.

Acorde con la naturaleza del Proyecto y estructura financiera, las proyecciones prevén una relación Valor de los inmuebles / Deuda de 144.7% en promedio para los dos primeros años proyectados, periodo en el cual el Fondo presentaría la mayor proporción de financiamiento bancario en su balance. Posteriormente, dicho indicador mostraría una tendencia creciente, en función del plan de pagos de la deuda bancaria.

Estructura de Ingresos

El Proyecto será desarrollado para su arrendamiento, cuyo arrendatario será Impressa Repuestos (sociedad relacionada al Originador); haciendo notar que dicha bodega es estratégica para la operación de Impressa Repuestos por la expansión en su negocio. En ese contexto, el nivel de ocupación proyectado es del 100%.

De acuerdo con los supuestos de proyección, el precio por m^2 de área arrendable para el primer año de operaciones sería de \$9.0/m^2 para la renta de la bodega y de US\$25/m^2 por la renta de las oficinas (Mezanine). Considerando que el área arrendable mayor corresponde a la bodega (16,400 m^2), al comparar en el mercado, precios de bodegas en arrendamiento, se encuentran valores que van desde US\$3.7/m^2 hasta US\$11.2/m^2. Asimismo, la bodega será entregada con equipamiento específico para las operaciones del arrendatario, incluyendo sistemas de almacenaje como racks, condición que permite alcanzar un precio por m^2 superior al observado en bodegas estándar. Por lo anterior, se considera que los precios asumidos son razonables.

Acorde a las cifras proyectadas, los ingresos por arrendamiento totalizarían US$1.8 millones, el primer año de operaciones (2027) y posteriormente, el canon de arrendamiento tendría un crecimiento anual del 1.25%; reflejando un ingreso anual promedio hasta 2030 por arrendamiento de US1.9 millones.

Por otra parte, se aclara que el CAM (*Common Areas Maintenance*); ha sido incluido en las proyecciones financieras, tanto como ingreso; así como gastos de administración y mantenimiento en los egresos. En ese sentido, el efecto neto es nulo a nivel de resultados.

Estructura de Egresos

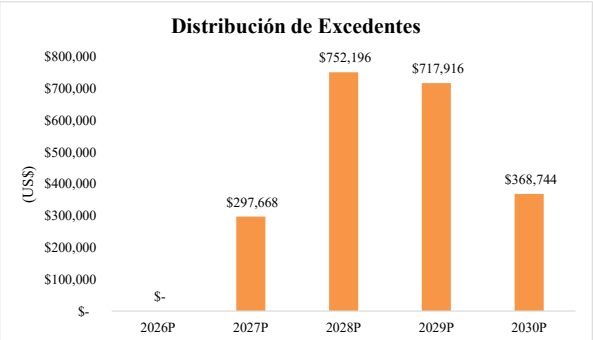
En el total de gastos del FTIRTMAGIC, los gastos financieros representan el 70.5% para el 2027, asociada a los intereses del préstamo bancario; seguida por los gastos de administración y mantenimiento con el 19.4%, los gastos del fondo con el 6.1% (comisiones de titularizadora, fee de auditores externos, calificadora, etc.), y gastos administrativos con el 4.1% (gastos municipales y fees de seguros).

Por su parte, para los primeros 4 años de operación (2027 a 2030), los gastos totales promedio (excluyendo el financiero) representarían el 19.6% de los ingresos promedio; mientras que los gastos financieros serían equivalentes al 44.9%.

Rentabilidad del Proyecto

El FTIRTMAGIC contará con series de Valores de Titularización – Títulos de Participación en modalidad de permuta del terreno, cesión de derechos y en efectivo.

En línea con sus políticas de liquidez y distribución de dividendos, el Fondo de Titularización pagaría beneficios a los tenedores de valores en los meses de marzo y septiembre de la etapa operativa del Proyecto (a parir de septiembre de 2027). Asimismo, se destaca que la tasa interna de retorno anual (TIR) estimada para los títulos se ubicaría en torno al 10.5%.



Fuente: Ricorp Titularizadora, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

A juicio de Zumma Ratings, algunas variables clave que determinarán si el desempeño real del Proyecto de construcción de Centro de Distribución será similar a sus proyecciones son los siguientes: i) que la construcción no experimente desfases relevantes en su cronograma; ii) que el arrendatario conserve un adecuado desempeño financiero; y iii) que el precio por m^2 de área arrendable se mantenga estable. Por otra parte, se valora que los supuestos asumidos en la proyección de cifras son razonables.

En otro aspecto, Zumma Ratings ha realizado escenarios de estrés para analizar la sensibilidad de los excedentes y el rendimiento del FTIRTMAGIC. 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 renta del m^2 arrendable de la bodega y oficinas del Proyecto. De acuerdo con la estructuración del modelo financiero, el FTIRTMAGIC estaría repartiendo dividendos en el primer y tercer trimestre de cada año durante su vigencia, a partir de septiembre de 2027. En un primer escenario de estrés, se asume una contracción del 3.0% en el precio de renta del m^2 arrendable, conllevando a que la TIR del FTIRTMAGIC se sitúe en 10.0% (10.5% escenario base). En ese supuesto, el servicio de la deuda se cubre, se genera efectivo al final de cada periodo y todos los inversionistas recibirían dividendos (aunque menores que los recibidos en el escenario base).

En un escenario más adverso, con reducción del 25% en el precio de renta por m^2 arrendable, la TIR disminuiría a 5.9%. Esto evidencia una baja sensibilidad en la rentabilidad; no obstante, la liquidez se vería presionada por el servicio de la deuda, lo que podría requerir una reestructuración del préstamo bancario o nuevos aportes del Originador dentro del cupo disponible del programa de Titularización.

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, entre otros factores, por la dinámica actual en el mercado inmobiliario salvadoreño, donde el precio de renta del m^2 arrendable para locales y bodegas en departamentos como San Salvador y La Libertad, ha oscilado entre US$11.7 y US$23.5 en los últimos dos años, según plataformas inmobiliarias. Además, se destaca la ubicación favorable con la que contará el Proyecto localizada en uno de los principales corredores logísticos del País; así como el hecho que la colocación del metraje tiene una probabilidad bastante certera de materializarse, en virtud que este proyecto es estratégico para Impressa Repuestos, sociedad relacionada al Originador.

ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MAGIC
BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA
(En US Dólares)

	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%	2030P	%
ACTIVOS										
Activo Corriente										
Efectivo y equivalentes	358,214	2%	829,523	4%	457,060	2%	143,589	1%	134,282	1%
Total Activo Corriente	**358,214**	**2%**	**829,523**	**4%**	**457,060**	**2%**	**143,589**	**1%**	**134,282**	**1%**
Activo no Corriente										
Edificaciones e infraestructura	20,995,786	98%	21,230,363	96%	21,230,363	98%	21,230,363	99%	21,230,363	99%
CAPEX	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	69,679	0%
Total Activo no Corriente	**20,995,786**	**98%**	**21,230,363**	**96%**	**21,230,363**	**98%**	**21,230,363**	**99%**	**21,300,042**	**99%**
TOTAL ACTIVO	**21,354,000**	**100%**	**22,059,886**	**100%**	**21,687,424**	**100%**	**21,373,952**	**100%**	**21,434,324**	**100%**
PASIVOS										
Préstamos bancarios	14,504,000	68%	14,672,859	67%	14,272,660	66%	13,842,678	65%	13,380,694	62%
Depósitos en garantía	-	0%	162,600	1%	164,633	1%	166,690	1%	168,774	1%
Excedentes acumulados	-	0%	374,427	2%	400,131	2%	514,584	2%	1,034,856	5%
TOTAL PASIVO	**14,504,000**	**68%**	**15,209,886**	**69%**	**14,837,424**	**68%**	**14,523,952**	**68%**	**14,584,324**	**68%**
PATRIMONIO										
Títulos de participación	6,850,000	32%	6,850,000	31%	6,850,000	32%	6,850,000	32%	6,850,000	32%
TOTAL PATRIMONIO	**6,850,000**	**32%**	**6,850,000**	**31%**	**6,850,000**	**32%**	**6,850,000**	**32%**	**6,850,000**	**32%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**21,354,000**	**100%**	**22,059,886**	**100%**	**21,687,424**	**100%**	**21,373,952**	**100%**	**21,434,324**	**100%**

FONDO DE TITULARIZACIÓN DE INMUEBLES RICORP TITULARIZADORA MAGIC
ESTADO DE DETERMINACIÓN DE EXCEDENTES DEL FONDO
(En US Dólares)

	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%	2030P	%
Ingresos	**-**	**0%**	**2,056,890**	**100%**	**2,266,238**	**100%**	**2,293,956**	**100%**	**2,322,630**	**100%**
Ingresos por arrendamientos	-	0%	1,788,600	87%	1,973,558	87%	1,998,227	87%	2,023,205	87%
Ingresos CAM	-	0%	268,290	13%	292,680	13%	295,729	13%	299,425	13%
Gastos	**-**	**0%**	**409,133**	**19.9%**	**444,928**	**19.6%**	**447,960**	**19.5%**	**451,989**	**19.5%**
Gastos de Administración y Mantenimiento	-	0%	268,290	13%	292,680	13%	295,729	13%	299,425	13%
Gastos administrativos	-	0%	57,030	2.8%	62,215	3%	62,215	3%	62,215	3%
Gastos del Fondo	-	0%	83,813	4%	90,033	4%	90,017	4%	90,349	4%
Excedente antes de otros gastos y gastos financieros	**-**	**0%**	**1,647,757**	**80%**	**1,821,310**	**80%**	**1,845,996**	**80%**	**1,870,641**	**81%**
Gastos financieros	-	0%	975,661	47%	1,043,410	46%	1,013,626	44%	981,625	42%
Excedente antes impuesto	**-**	**0%**	**672,095**	**33%**	**777,899**	**34%**	**832,370**	**36%**	**889,016**	**38%**
Impuesto sobre la renta	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Excedente del ejercicio	**-**	**0%**	**672,095**	**33%**	**777,899**	**34%**	**832,370**	**36%**	**889,016**	**38%**

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 febrero de 2026

Licenciado
Remo José Martín Bardi Ocaña
Director Ejecutivo
RICORP Titularizadora, S.A.
Presente

Estimado Licenciado Bardi:

Por este medio se hace de su conocimiento que al 15 de febrero de 2026 existe en nuestra nómina de accionistas sólo una sociedad con más del 10% de participación social de la sociedad.

En razón de lo anterior a continuación se detalla el accionista con más del 10% de participación social de LAFISE Valores de El Salvador, S.A. de C.V., Casa de Corredores de Bolsa, la cual es nuestra Holding.

ACCIONISTA	PARTICIPACION %
FINANCE EXCHANGE AND TRADING COMPANY	99%

Así mismo se hace de su conocimiento que el Ingeniero Roberto Joseph Zamora Llanes es el único accionista con más del 10% de la participación accionaria de la sociedad Finance Exchange And Trading Company.

Además, se hace constar que respecto al proceso de titularización del **Fondo de Titularización Inmuebles de Ricorp Titularizadora MAGIC**, 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 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